

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019



MỤC LỤC

	Trang
1. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 – 7
2. Báo cáo kiểm toán độc lập	8 – 9
3. Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	
- Bảng cân đối kế toán hợp nhất	10 – 13
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	14
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	15 – 16
- Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	17 – 57



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Công ty và các Công ty con ("Nhóm Công ty") bao gồm Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng ("Công ty mẹ") và Báo cáo tài chính của bốn công ty con: Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hoà Bình ("Công ty con"); Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C ("Công ty con"); Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng ("Công ty con") và Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè ("Công ty con") đã được kiểm toán bởi các kiểm toán viên độc lập.

1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301822194 ngày 04 tháng 10 năm 2006, thay đổi lần thứ 28 ngày 24 tháng 07 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Mã số thuế: 03 01822194

Vốn điều lệ của Công ty tại ngày 31/12/2019 là 953.578.000.000 VND.

Mã chứng khoán: VPH

Hoạt động của Công ty là:

- Chuẩn bị mặt bằng. Chi tiết: San lấp mặt bằng;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lát đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng hàng trang trí nội thất;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh nhà; Cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh, Cho thuê kho, bãi đỗ xe;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: Tư vấn quản lý dự án; Đo đạc địa hình;
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đầu. Chi tiết: Mua bán máy móc thiết bị xử lý rác và xử lý môi trường. Mua bán hệ thống báo cháy – báo trộm;
- Hoạt động thiết kế chuyên dung. Chi tiết: Trang trí nội ngoại thất;
- Hoạt động dịch vụ lâm nghiệp. Chi tiết: Dịch vụ phòng chống cháy rừng;
- Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ; Sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rom, rạ và vật liệu tết bện. Chi tiết: Sản xuất đồ gỗ, đồ sơn mài đồ chạm khắc trang trí (trừ tái chế phế thải, sản xuất gốm sứ thủy tinh, xi măng điện);
- Lắp đặt hệ thống điện. Chi tiết: Lắp đặt hệ thống báo cháy – báo trộm; Lắp đặt điện dưới 35kv; Lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống cơ điện lạnh;
- Hoạt động của các trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm. Chi tiết: Dịch vụ giới thiệu việc làm (trừ cho thuê lại lao động);
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan. Chi tiết: Dịch vụ dọn dẹp, trang trí phong cảnh;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Môi giới bất động sản; Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; Dịch vụ quản lý bất động sản (cao ốc, chung cư); Dịch vụ nhà đất – Tư vấn bất động sản (trừ tư vấn mang tính pháp lý);
- Đào tạo sơ cấp (không hoạt động tại trụ sở);
- Đào tạo trung cấp (không hoạt động tại trụ sở);
- Trồng lúa;
- Giáo dục thể thao và giải trí (trừ hoạt động của các sân nháy);
- Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

- Đào tạo đại học (không hoạt động tại trụ sở);
- Trồng cây hàng năm khác;
- Trồng rừng, chăm sóc rừng và ươm giống cây lâm nghiệp. Chi tiết: Trồng rừng (không hoạt động tại TPHCM); Dịch vụ cung cấp giống cây trồng rừng;
- Đào tạo thạc sỹ (không hoạt động tại trụ sở);
- Trồng cây ăn quả;
- Trồng cây gia vị, cây dược liệu, cây hương liệu lâu năm;
- Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt. Chi tiết: Vệ sinh bên ngoài hồ bơi, cống rãnh;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí. Chi tiết: Lắp đặt cống thoát nước (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở) (trừ lắp đặt các thiết bị điện lạnh, thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hòa không khí, làm lạnh nước) sử dụng ga lạnh R22 trong lĩnh vực chế biến thủy hải sản và gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở);
- Trồng cây lâu năm khác;
- Trồng trọt, chăn nuôi hỗn hợp;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao. Chi tiết: Sản xuất ống cống bê tông cốt thép (không hoạt động tại trụ sở); Sản xuất bê tông – tấm bê tông đúc sẵn - ống – cột bê tông – cột bê tông cốt thép – gôm sứ - vật liệu chịu lửa – gạch – bột ma tit (không sản xuất tại trụ sở); Trộn bê tông khô – ướt (không hoạt động tại trụ sở);
- Giáo dục văn hóa nghệ thuật (trừ kinh doanh vũ trường);
- Hoạt động dịch vụ trồng trọt;
- Giáo dục khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Giáo dục khác chưa được phân vào đâu, đào tạo kỹ năng nói trước công chúng; dạy máy tính; giáo dục dự bị; dạy ngoại ngữ và dạy kỹ năng đàm thoại;
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Dịch vụ hỗ trợ giáo dục (trừ dạy về tôn giáo; các trường của các tổ chức Đảng – Đoàn thể);
- Sản xuất khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Chế tạo, lắp ráp máy móc thiết bị xử lý rác và xử lý môi trường (không hoạt động tại trụ sở);
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Hoạt động kinh doanh khu vui chơi, trò chơi điện tử, giải trí (trừ kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng cho người nước ngoài và kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng trên máy mạng);
- Xây dựng công trình công ích khác;
- Khai thác gỗ. Chi tiết: Khai thác, sơ chế gỗ (không hoạt động tại TPHCM);
- Dịch vụ hỗ trợ hoạt động kinh doanh khác còn lại còn chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Dịch vụ trông giữ xe ô tô, xe máy, xe đạp;
- Thu nhập lâm sản khác trừ gỗ (không hoạt động tại trụ sở);
- Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao (trừ hoạt động của các sàn nhảy);
- Giáo dục tiểu học (không hoạt động tại trụ sở);
- Giáo dục nhà trẻ (không hoạt động tại trụ sở);
- Giáo dục mẫu giáo (không hoạt động tại trụ sở).

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

2. Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên của Hội đồng Quản trị của Công ty trong suốt năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này bao gồm các vị như sau:

<u>Họ và tên:</u>	<u>Chức vụ:</u>	
- Ông Võ Anh Tuấn	Chủ tịch	Miễn nhiệm chức danh Thành viên và trở thành Chủ tịch từ ngày 26/03/2019
- Ông Trương Thành Nhân	Thành viên	Miễn nhiệm chức danh Chủ tịch và trở thành Thành viên từ ngày 26/03/2019
- Bà Đặng Thanh Huyền	Thành viên	Miễn nhiệm từ ngày 26/03/2019
- Bà Trần Thu Oanh	Thành viên	
- Ông Vũ Ngọc Nam	Thành viên	
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	Thành viên	

Các thành viên của Ban Kiểm soát của Công ty trong suốt năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này bao gồm các vị như sau:

<u>Họ và tên:</u>	<u>Chức vụ:</u>	
- Bà Hoàng Thị Thu Thủy	Trưởng ban	
- Bà Trần Thanh Phương Trang	Kiểm soát viên	
- Bà Trần Như Sương	Kiểm soát viên	

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành hoạt động của Công ty trong suốt năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này là:

<u>Họ và tên:</u>	<u>Chức vụ:</u>	
- Ông Võ Anh Tuấn	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 25/01/2019
- Bà Đặng Thanh Huyền	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 25/01/2019
- Bà Trần Thu Oanh	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 01/04/2019
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	Phó Tổng Giám đốc	
- Bà Nguyễn Duy Lan Anh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 16/12/2019
- Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 18/09/2019

3. Trụ sở

Công ty có trụ sở tại 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Tình hình tài chính hợp nhất và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Chi tiết tình hình tài chính hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán đính kèm.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

5. Các sự kiện quan trọng phát sinh trong niên độ

Trong năm, Công ty đã thực hiện việc tăng vốn điều lệ như sau:

- Đợt 1: Phát hành 9.224.727 cổ phiếu để chia cổ tức cho các cổ đông hiện hữu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2017, tăng vốn điều lệ lên thành 861.034.490.000 VND. Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh đã chấp thuận cho Công ty được thay đổi niêm yết chứng khoán kể từ ngày 18/01/2019 theo Quyết định số 13/QĐ-SGDHCM ngày 16/01/2019.
- Đợt 2: Phát hành 586.052 cổ phiếu để trả thù lao Hội đồng Quản trị và Trưởng Ban kiểm soát năm 2018 từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2018, tăng vốn điều lệ lên thành 866.895.010.000 VND. Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh đã chấp thuận cho Công ty được thay đổi niêm yết chứng khoán kể từ ngày 22/05/2019 theo Quyết định số 175/QĐ-SGDHCM ngày 20/05/2019.
- Đợt 3: Phát hành 8.668.299 cổ phiếu để chia cổ tức cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019, tăng vốn điều lệ lên thành 953.578.000.000 VND. Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh đã chấp thuận cho Công ty được thay đổi niêm yết chứng khoán kể từ ngày 18/07/2019 theo Quyết định số 271/QĐ-SGDHCM vào ngày 16/07/2019.

Trong năm, Công ty đầu tư thêm vào Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng 11.880.000 cổ phần với giá mua 118.800.000.000 VND. Khoản tăng vốn đầu tư này đã được Hội đồng Quản trị thông qua theo Biên bản họp Hội đồng quản trị số 27/2018/BB-VPH ngày 17/12/2018;

Trong năm, Công ty đã hoàn tất thủ tục đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Nhà Bè với tỷ lệ sở hữu 98,25% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Nhà Bè. Việc tăng thêm tỷ lệ sở hữu đã chuyển Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Nhà Bè từ công ty liên kết thành công ty con.

Ngoài sự việc nêu trên, không có sự kiện quan trọng nào xảy ra trong năm tài chính cần trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

6. Các khoản bất thường và sự kiện phát sinh sau niên độ

Không có sự kiện nào có thể làm cho các số liệu và thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Nhóm Công ty bị phản ánh sai lệch.

7. Công ty kiểm toán

Công ty TNHH PKF Việt Nam được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Nhóm Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

8. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất và đảm bảo Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong năm tài chính kết thúc cùng ngày của Nhóm Công ty. Để lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc Công ty được yêu cầu:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn phù hợp và áp dụng nhất quán các chính sách kế toán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi giả thuyết Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động không còn phù hợp.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất và nhận thấy không có vấn đề bất thường xảy ra có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của doanh nghiệp.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo sổ kế toán được ghi chép đầy đủ, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và đảm bảo Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho các tài sản và đã thực hiện các biện pháp phù hợp để ngăn ngừa và phát hiện sai sót và các trường hợp vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Nhóm Công ty đã được lập theo đúng các yêu cầu nêu trên.

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

9. Ý kiến của Ban Tổng Giám đốc

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty, Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán (đính kèm) đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong năm tài chính kết thúc cùng ngày và được lập phù hợp các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Nhóm Công ty.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2020

THAY MẶT BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



Võ Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2020

THAY MẶT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Võ Anh Tuấn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Số: 068/2020/BCKT-PKF.HCMC

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2020

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng ("Công ty") và các công ty con (gọi tắt là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 30 tháng 03 năm 2020, từ trang 10 đến trang 57, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán này không nhằm phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của kiểm toán viên

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

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

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



Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Đại diện cho Công ty TNHH PKF Việt Nam.



Trương Quang Trung
Giám đốc Chi nhánh
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 1752-2018-242-1

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Nguyễn Thị Hoàng Vân".

Nguyễn Thị Hoàng Vân
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 1561-2017-242-1



CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.479.426.216.341	1.724.019.862.351
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	37.135.101.656	47.239.185.715
Tiền	111		37.135.101.656	47.239.185.715
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		5.131.753.500	131.753.500
Chứng khoán kinh doanh	121	5.2b	1.440.929.839	1.440.929.839
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122	5.2b	(1.309.176.339)	(1.309.176.339)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2a	5.000.000.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		910.575.261.827	1.115.875.546.125
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	41.877.109.766	183.268.000.986
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	72.107.890.762	52.806.042.863
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	2.000.000.000	2.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6a	794.714.526.299	877.925.767.276
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	5.7	(124.265.000)	(124.265.000)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
Hàng tồn kho	140	5.8	523.182.978.695	558.074.909.065
Hàng tồn kho	141		523.182.978.695	558.074.909.065
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		3.401.120.663	2.698.467.946
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9a	536.949.876	81.942.424
Thuế GTGT được khấu trừ	152		765.690.129	515.538.665
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.17	2.098.480.658	2.100.986.857
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		302.193.481.113	350.224.871.931
Các khoản phải thu dài hạn	210		48.032.104	48.032.104
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
Phải thu dài hạn khác	216	5.6b	48.032.104	48.032.104
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
Tài sản cố định	220		18.905.216.039	19.353.533.077
Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	18.905.216.039	19.353.533.077
- Nguyên giá	222		53.073.712.652	48.509.841.042
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(34.168.496.613)	(29.156.307.965)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	5.11	-	-
- Nguyên giá	228		30.499.300	30.499.300
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(30.499.300)	(30.499.300)
Bất động sản đầu tư	230	5.12	15.544.433.545	5.157.331.669
- Nguyên giá	231		21.499.711.830	10.418.071.830
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(5.955.278.285)	(5.260.740.161)
Tài sản dở dang dài hạn	240	5.13	56.734.181.834	84.517.885.284
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		54.416.564.990	78.425.883.661
Chi phí XDCB dở dang	242		2.317.616.844	6.092.001.623
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.2c	26.809.380.765	34.797.195.617
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		26.809.380.765	34.797.195.617
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn (*)	254		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
Tài sản dài hạn khác	260		184.152.236.826	206.350.894.180
Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	5.14	8.424.969.415	8.657.718.343
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
Lợi thế thương mại	269	5.15	175.727.267.411	197.693.175.837
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.781.619.697.454	2.074.244.734.282

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
NỢ PHẢI TRẢ	300		766.571.828.731	1.022.860.369.738
Nợ ngắn hạn	310		757.050.660.731	1.022.000.451.988
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.16	3.797.525.962	4.648.221.528
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.17	117.112.144.005	186.993.396.532
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.18	8.275.540.137	75.598.407.240
Phải trả người lao động	314		47.222.222	252.385.115
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.19	63.021.888.837	91.023.304.831
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Phải trả theo tiến độ KH hợp đồng xây dựng	317		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.20a	280.580.137.865	243.442.779.325
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.21a	274.034.404.135	409.680.094.560
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	5.22	10.181.797.568	10.361.862.857
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
Nợ dài hạn	330		9.521.168.000	859.917.750
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
Phải trả dài hạn khác	337		-	-
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.21b	9.000.000.000	-
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342	5.23	521.168.000	859.917.750
Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.015.047.868.723	1.051.384.364.544
Vốn chủ sở hữu	410	5.24	1.015.047.868.723	1.051.384.364.544
Vốn góp của chủ sở hữu	411		953.578.000.000	768.787.220.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		953.578.000.000	768.787.220.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412		1.002.264.126	1.380.831.784
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		56.936.157.176	279.383.796.514
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		28.049.845.814	136.156.717.219
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		28.886.311.362	143.227.079.295
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		3.531.447.421	1.832.516.246
Nguồn kinh phí	430		-	-
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.781.619.697.454	2.074.244.734.282

Ngày 30 tháng 03 năm 2020

NGƯỜI LẬP BIỂU



Nguyễn Thị Mỹ Hoa

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Lê Thị Kim Luyến

TỔNG GIÁM ĐỐC



Võ Anh Tuấn

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	162.544.456.658	706.219.358.051
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	6.1	162.544.456.658	706.219.358.051
Giá vốn hàng bán	11	6.2	76.857.881.374	379.702.101.858
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		85.686.575.284	326.517.256.193
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	1.241.956.198	127.207.659
Chi phí tài chính	22	6.4	9.738.844.825	22.813.615.756
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		9.432.975.395	19.184.634.649
Phản lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	24		171.679.789	3.857.305.840
Chi phí bán hàng	25	6.5	75.945.272	63.782.299.967
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	58.140.454.518	60.017.389.767
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		19.144.966.656	183.888.464.202
Thu nhập khác	31	6.7	28.743.703.242	9.425.447.496
Chi phí khác	32	6.8	2.681.929.315	1.890.858.524
Lợi nhuận khác	40		26.061.773.927	7.534.588.972
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		45.206.740.583	191.423.053.174
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	6.10	15.070.972.704	43.240.212.777
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	6.11	232.748.928	1.669.788.796
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		29.903.018.951	146.513.051.601
<i>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ</i>	61		29.897.651.073	146.515.035.706
<i>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát</i>	62		5.367.878	(1.984.105)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.12	321	1.981
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	6.13	321	1.757

Ngày 30 tháng 03 năm 2020

NGƯỜI LẬP BIỂU



Nguyễn Thị Mỹ Hoa

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Lê Thị Kim Luyến

TỔNG GIÁM ĐỐC



Võ Anh Tuấn

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

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

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2019	Năm 2018
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	45.206.740.583	191.423.053.174
Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	5.706.726.772	5.136.667.860
- Các khoản dự phòng	03	-	(22.071.097.153)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	11.934	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(700.939.739)	(127.207.659)
- Chi phí lãi vay	06	9.432.975.395	19.184.634.649
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	59.645.514.945	193.546.050.871
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	262.244.151.134	(430.711.213.458)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	71.648.031.416	262.389.886.689
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(150.052.910.260)	155.433.975.384
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	21.510.900.974	26.559.182.386
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(33.910.088.101)	(65.534.268.471)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(52.282.260.934)	(47.744.503.819)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	1.015.000	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(17.930.492.658)	(1.250.559.061)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	160.873.861.516	92.688.550.521
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(789.486.831)	(6.649.255.155)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn	22	-	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(32.500.000.000)	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	25.746.762.082	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	725.495.295	127.207.659
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(6.817.229.454)	(6.522.047.496)

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Theo phương pháp gián tiếp) (Tiếp theo)
Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2019	Năm 2018
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
Tiền thu từ đi vay	33	277.002.204.135	161.768.574.560
Tiền trả nợ gốc vay	34	(382.647.894.560)	(224.546.098.296)
Tiền trả nợ thuê tài chính	35	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(60.682.650.700)	(50.869.953.800)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(166.328.341.125)	(113.647.477.536)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM			
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	47.239.185.715	74.720.160.226
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(11.934)	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	37.135.101.656	47.239.185.715

Ngày 30 tháng 03 năm 2020

NGƯỜI LẬP BIỂU



Nguyễn Thị Mỹ Hoa

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Lê Thị Kim Luyến

TỔNG GIÁM ĐỐC



Võ Anh Tuấn

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**Hình thức sở hữu vốn:**

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301822194 ngày 04 tháng 10 năm 2006, thay đổi lần thứ 28 ngày 24 tháng 07 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Mã số thuế: 03 01822194

Vốn điều lệ của Công ty tại ngày 31/12/2019 là 953.578.000.000 đồng.

Mã chứng khoán: VPH

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính:

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính của Nhóm Công ty là: kinh doanh bất động sản, xây dựng, cung cấp dịch vụ và bán sản phẩm.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Nhóm Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp:

Công ty có trụ sở chính đặt tại 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng số các công ty con: 04 (bốn) công ty*Trong đó:*

Số lượng các công ty con được hợp nhất: 04 (bốn) công ty

Số lượng các công ty con không được hợp nhất: 0 (không)

Danh sách các công ty con quan trọng được hợp nhất

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ Phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình	Áp 1, xã Đa Phước, huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh	99,00%	99,00%
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C	Số 89 Hoàng Quốc Việt, phường Phú Thuận, quận 7, Tp Hồ Chí Minh	99,80%	99,80%
Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng	15 Hoàng Quốc Việt, phường Phú Thuận, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh	99,00%	99,00%
Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè	Khu Phố 3, Đường Bến Nghé, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh	98,25%	98,25%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Danh sách các công ty liên kết được hợp nhất

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	Số 89 Hoàng Quốc Việt, phường Phú Thuận, quận 7, Tp Hồ Chí Minh	40,00%	40,00%
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	Số 89 Hoàng Quốc Việt, phường Phú Thuận, quận 7, Tp Hồ Chí Minh	40,00%	40,00%

2 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

Công ty mẹ và các Công ty con áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp.

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC, Thông tư số 202/2014/TT-BTC và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam.

3 NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Năm tài chính của Nhóm Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 năm dương lịch.

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

4 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN QUAN TRỌNG

Các chính sách kế toán đã được áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất này là nhất quán với các chính sách kế toán đã được áp dụng để trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Nhóm Công ty.

4.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

4.2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng ("Công ty mẹ") và bốn công ty con: Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hoà Bình ("Công ty con"); Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C ("Công ty con"); Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng ("Công ty con") và Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè ("Công ty con") (dưới đây gọi tắt là "Nhóm Công ty"). Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của Công ty con để thu

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi đánh giá quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng hiện đang có hiệu lực hay sẽ được chuyển đổi.

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

Trong trường hợp chính sách kế toán của Công ty con khác với chính sách kế toán được áp dụng thống nhất trong Nhóm Công ty thì Báo cáo tài chính của Công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa các Công ty trong cùng Nhóm Công ty, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lợi nhuận và tài sản thuần của Công ty con không nắm giữ bởi các cổ đông của Công ty mẹ và được trình bày ở mục hợp nhất trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Bảng cân đối kế toán hợp nhất. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông không kiểm soát vượt quá phần vốn của họ trong vốn chủ sở hữu của Công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Nhóm Công ty trừ khi cổ đông không kiểm soát có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

4.3. Lợi thế Thương mại

Lợi thế thương mại phát sinh trong việc mua lại công ty con. Lợi thế thương mại được xác định theo giá gốc trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Giá gốc của lợi thế thương mại là khoản chênh lệch giữa chi phí mua và lợi ích của Nhóm Công ty trong giá trị hợp lý thuần của các tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng của đơn vị bị mua. Khoản chênh lệch âm (lãi từ giao dịch mua giá rẻ), được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh khi mua công ty con được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 10 năm. Giá trị ghi sổ của lợi thế thương mại phát sinh khi mua công ty con được ghi giảm xuống bằng giá trị có thể thu hồi khi Ban Tổng Giám đốc xác định khoản lợi thế thương mại không thể thu hồi toàn bộ.

Đối với các khoản đầu tư vào công ty liên kết, giá trị ghi sổ của lợi thế thương mại được gộp trong giá trị ghi sổ của khoản đầu tư và không được khấu hao.

4.4. Ước tính kế toán

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Nhóm Công ty tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

4.5. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn).

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

4.6. Nợ phải thu

Các khoản phải thu trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ phải thu từ khách hàng của Nhóm Công ty và các khoản phải thu khác cộng với dự phòng nợ phải thu khó đòi. Tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Khoản phải thu có thời gian thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn;
- Khoản phải thu có thời gian thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm (hoặc nhiều hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn;

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu vào ngày kết thúc năm tài chính.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên hoặc các khoản phải thu mà khách nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự (không bao gồm những khách hàng đã quá hạn trên nhưng đang tiến hành thanh toán hoặc có cam kết thanh toán trong thời gian tới).

4.7. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được thể hiện là giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho được xác định bằng giá bán ước tính trừ đi các chi phí ước tính để tiêu thụ được hàng tồn kho.

4.8. Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định được phản ánh theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế.

Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử. Các chi phí nâng cấp tài sản cố định hữu hình được vốn hóa, ghi tăng nguyên giá tài sản cố định; các chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm. Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

phát sinh do thanh lý tài sản cố định hữu hình đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Khấu hao TSCĐ hữu hình được tính theo phương pháp đường thẳng, áp dụng cho tất cả các tài sản theo tỷ lệ được tính toán để phân bổ nguyên giá trong suốt thời gian ước tính sử dụng và phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC.

Thời gian trích khấu hao tài sản cố định hữu hình của Nhóm Công ty như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	04 – 15
Máy móc và thiết bị	06 – 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 – 06
Tài sản cố định khác	05 – 06

Tài sản cố định vô hình

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và các chi phí trực tiếp liên quan đến việc chuẩn bị để đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí nâng cấp tài sản được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cố định; các chi phí khác được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm. Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản cố định hữu hình đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Khấu hao TSCĐ vô hình được tính theo phương pháp đường thẳng, áp dụng cho tất cả các tài sản theo tỷ lệ được tính toán để phân bổ nguyên giá trong suốt thời gian ước tính sử dụng và phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC.

Thời gian trích khấu hao tài sản cố định vô hình của Nhóm Công ty như sau:

- Phần mềm máy vi tính khấu hao trong 03 năm.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Nhóm Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Nhóm Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Khi bắt động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí.

Bắt động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bắt động sản đầu tư được khấu hao từ 04 – 15 năm.

4.9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các khoản chi phí đầu tư hình thành tài sản cố định (chi phí mua sắm tài sản cố định, đầu tư xây dựng cơ bản) và chi phí sửa chữa tài sản cố định còn chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ tài chính. Chi phí xây dựng cơ bản được ghi nhận theo giá gốc. Tài sản sau khi kết thúc quá trình đầu tư sẽ được trích khấu hao giống như các tài sản cố định khác, bắt đầu từ khi tài sản được đưa vào sử dụng.

4.10. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính được kế toán theo phương pháp giá gốc. Nhóm Công ty chỉ hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty/Công ty mẹ nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư tài chính tại thời điểm báo cáo, nếu:

- (i) Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 90 ngày kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "tương đương tiền";
- (ii) Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 (một) năm hoặc trong 1 (một) chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- (iii) Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 (một) năm hoặc trên 1 (một) chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn (các khoản đầu tư tài chính dài hạn).

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm tài chính là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng. Việc trích lập và hoàn nhập các khoản dự phòng giảm giá đầu tư được thực hiện theo Thông tư 48/2019/TT-BTC ban hành ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính.

4.11. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm công cụ dụng cụ, giá trị của các tài sản không có đủ tiêu chuẩn là TSCĐ, chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định và các chi phí trả trước khác. Chi phí trả trước sẽ được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh trong thời gian hợp lý kể từ khi phát sinh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

4.12. Nợ phải trả

Các khoản phải trả trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ phải trả cho nhà cung cấp của Nhóm Công ty và các khoản phải trả khác và được chi tiết cho từng đối tượng phải trả. Tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Khoản phải trả có thời hạn thanh toán dưới 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là ngắn hạn;
- Khoản phải trả có thời hạn thanh toán trên 1 năm (hoặc nhiều hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là dài hạn.

4.13. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm giá trị các khoản chi phí đã được tính vào chi phí hoạt động kinh doanh trong năm tài chính, nhưng chưa được thực chi vào thời điểm kết thúc năm tài chính, bao gồm các chi phí liên quan đến giá vốn cung cấp dịch vụ và chi phí quản lý doanh nghiệp. Khi các chi phí đó phát sinh thực tế, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

4.14. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa.

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

4.15. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu: được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần

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

Các quỹ

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Phân phối lợi nhuận

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

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

4.16. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và Nhóm Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch này.

- (i) Doanh thu kinh doanh bất động sản được ghi nhận khi bàn giao bất động sản cho bên mua, không phụ thuộc việc bên mua đã đăng ký quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất, xác lập quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- (ii) Doanh thu xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ, khi Nhóm Công ty đảm bảo thu được lợi ích từ hợp đồng xây dựng và chi phí để hoàn thành phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được tính toán một cách tin cậy.
- (iii) Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua và hàng hóa đã được giao cho người mua và được chấp nhận của khách hàng.
- (iv) Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích đã được chuyển giao cho khách hàng, dịch vụ đã được cung cấp và được khách hàng chấp nhận.
- (v) Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu phát sinh từ lãi tiền gửi, lãi tiền cho vay, lãi chênh lệch tỷ giá. Lãi tiền gửi, lãi tiền cho vay được xác định trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

4.17. Thuế

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT):

Thuế suất thuế GTGT đối với các dịch vụ của Nhóm Công ty là 10%.

Thuế Thu nhập Doanh nghiệp (TNDN):

Nhóm Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20%.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") trong năm, nếu có, bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm với thuế suất áp dụng trong năm tài chính. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa kế toán thuế và kế toán tài chính cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập hay chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

Các loại thuế khác: theo quy định hiện hành của Việt Nam.

4.18. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Nhóm Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản đầu tư tài chính và các công cụ tài chính phái sinh.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Nhóm Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuế tài chính, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

4.19. Các bên liên quan

Việc trình bày mối quan hệ với các bên liên quan và các giao dịch giữa doanh nghiệp với các bên liên quan được thực hiện theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 26 "Thông tin về các bên liên quan" được ban hành và công bố theo Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, cụ thể:

Các bên liên quan được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các trường hợp được coi là bên liên quan: Các doanh nghiệp - kể cả công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết - các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được gọi là bên liên quan.

Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

4.20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông với số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

5 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<u>31/12/2019</u> (VND)	<u>01/01/2019</u> (VND)
Tiền mặt	2.306.985.653	400.611.171
Tiền gửi ngân hàng	34.828.116.003	46.838.574.544
Cộng	<u>37.135.101.656</u>	<u>47.239.185.715</u>

5.2 Các khoản đầu tư tài chính**a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Là khoản trái phiếu của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, kỳ hạn trái phiếu là 07 năm. Lãi suất trái phiếu theo lãi suất tham chiếu cộng 1,2%/năm.

Ngân hàng	Ngày mua	Kỳ hạn	Lãi suất	Giá trị (VND)
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Chợ Lớn	24/09/2019	07 năm	Lãi suất tham chiếu + 1,2%/năm và trả vào ngày 24/09 hàng năm	3.000.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bắc Hồ Chí Minh	23/09/2019	07 năm	Lãi suất tham chiếu + 1,2%/năm và trả vào ngày 24/09 hàng năm	2.000.000.000
Cộng				<u>5.000.000.000</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

b. Đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý	Dự phòng (VND)
Chứng khoán kinh doanh				
Ngân hàng TMCP Đông Á	1.440.800.000	(1.309.112.000)	(*)	1.440.800.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	129.839	(64.339)	69.000	129.839
Cộng	1.440.929.839	(1.309.176.339)	(*)	1.440.929.839
				(1.309.176.339)
				(*)

(*) Liên quan đến việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính để thuyết minh theo quy định tại Điều 28 Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính, bởi vì không có giá trị niêm yết trên thị trường cho các tài sản và nợ phải trả tài chính của các Công ty trên và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, hệ thống Kế toán Việt Nam không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý trong trường hợp không có giá trị niêm yết trên thị trường. Nhóm Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính này cho mục đích thuyết minh Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính nêu trên có thể khác với giá trị ghi sổ.

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HUNG

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

c. Đầu tư tài chính dài hạn31/12/2019
(VND)01/01/2019
(VND)

	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp VCSH	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp VCSH
Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè	-	-	-	30,52%	30,52%	8.159.494.641
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng (1)	40,00%	40,00%	2.218.286.023	40,00%	40,00%	24.425.759.821
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng (2)	40,00%	40,00%	24.591.094.742	40,00%	40,00%	2.211.941.155
Cộng			26.809.380.765			34.797.195.617

(1) Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305695148 ngày 26 tháng 04 năm 2008, thay đổi gần nhất lần thứ 10 ngày 02 tháng 01 năm 2018. Công ty có trụ sở chính tại 89 Hoàng Quốc Việt, phường Phú Thuận, quận 7, Tp Hồ Chí Minh Công ty có hoạt động chính là: Tư vấn, giám sát; Quản lý dự án.

(2) Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305686009 ngày 22 tháng 04 năm 2008, thay đổi gần nhất lần thứ 10 ngày 08 tháng 01 năm 2018. Công ty có trụ sở chính tại 89 Hoàng Quốc Việt, phường Phú Thuận, quận 7, Tp Hồ Chí Minh Công ty có hoạt động chính là: xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, cầu đường; Xây dựng các kim loại; Kinh doanh bất động sản; Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng; Tư vấn môi giới.

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
Phải thu khách hàng là bên liên quan	1.818.067.000	9.006.904.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	52.800.000	7.809.480.000
- Võ Nguyễn Như Nguyễn	1.765.267.000	792.834.000
- Trần Thu Oanh	-	404.590.000
Phải thu khách hàng là bên thứ ba	40.059.042.766	174.261.096.986
- Khách mua nền Nhơn Đức	12.359.778.226	131.838.333.124
- Khách mua căn hộ cụm chung cư Hoàng Quốc Việt	14.505.822.260	21.663.440.100
- Khách mua căn hộ cụm chung cư La Casa	9.392.817.117	18.271.779.479
- Các khách hàng khác	3.800.625.163	2.487.544.283
Cộng	41.877.109.766	183.268.000.986

5.4 Trả trước cho người bán

	31/12/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
Trả trước cho người bán là bên liên quan	69.350.289.905	49.000.000.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	69.350.289.905	49.000.000.000
Trả trước cho người bán là bên thứ ba	2.757.600.857	3.806.042.863
- Công ty TNHH Sài Gòn FS	600.000.000	-
- Nguyễn Thị Ngọc Vui	462.677.000	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Việt Bách	340.900.000	340.900.000
- Công ty Cổ phần Thông tin Và Thẩm định giá Tây Nam Bộ - SIAC	200.000.000	200.000.000
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn	110.000.000	110.000.000
- Các nhà cung cấp khác	1.044.023.857	3.155.142.863
Cộng	72.107.890.762	52.806.042.863

5.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Võ Hoàng Thạnh & Nguyễn Thị Kim Xuân theo Biên bản thỏa thuận ngày 28/04/2017, lãi suất cho vay 0%	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
Cộng	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HUNG

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

5.6 Phải thu khác**a. Phải thu ngắn hạn khác**

	31/12/2019		01/01/2019	
	(VND)		(VND)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng để thu mua quyền sử dụng đất, nhà (1)	252.028.288.087	-	211.451.597.762	-
Tạm ứng bên liên quan	87.090.849.620	-	104.402.997.762	-
- Võ Nguyễn Như Nguyễn	35.384.374.620	-	44.557.674.620	-
- Nguyễn Thị Hương Thảo	51.706.475.000	-	59.845.323.142	-
Tạm ứng bên thứ ba	164.937.438.467	-	107.048.600.000	-
- Lê Minh Triều (*)	102.821.000.000	-	102.710.000.000	-
- Trần Như Sương	4.338.600.000	-	4.338.600.000	-
- Trần Thụy Bảo Trân	57.777.838.467	-	-	-
Tạm ứng công tác khác	3.878.694.002	(124.265.000)	5.723.285.017	(124.265.000)
Tạm ứng bên liên quan	2.984.468.000	-	1.707.582.264	-
- Võ Nguyễn Như Nguyễn	2.984.468.000	-	-	-
- Trương Thành Nhân	-	-	1.707.582.264	-
Tạm ứng bên thứ ba	894.226.002	(124.265.000)	4.015.702.753	(124.265.000)
Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	431.210.950.000	-	371.511.965.000	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn (2)	187.500.000.000	-	177.000.000.000	-
- Võ Thị Thùy Trinh - Đặt cọc theo Hợp đồng Đặt cọc v/v chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 17/09/2018	179.510.950.000	-	179.510.950.000	-
- Nguyễn Thị Hương Thảo - Đặt cọc theo Hợp đồng Đặt cọc v/v chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 11/10/2018	64.200.000.000	-	15.000.000.000	-
- Các khoản ký quỹ khác	-	-	1.015.000	-
Phải thu khác để thu mua quyền sử dụng đất, nhà (1)	92.937.375.850	-	90.473.908.670	-
Phải thu bên thứ ba khác	92.937.375.850	-	90.473.908.670	-
- Võ Thị Thùy Trinh	49.309.800.000	-	46.257.384.000	-
- Tạ Khánh Hùng	14.251.120.000	-	14.251.120.000	-
- Lý Chí Nguyễn	10.954.640.000	-	11.410.654.670	-
- Lý Yến Nhi	9.016.815.850	-	-	-
- Dương Thị Lệ Thủy	3.925.200.000	-	3.925.200.000	-
- Châu Quang Điền	3.517.800.000	-	3.517.800.000	-
- Trần Hải Phương	1.962.000.000	-	1.962.000.000	-
- Trần Minh Hòa	-	-	9.149.750.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

	31/12/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu khác	14.659.218.360	-	198.765.010.827	-
<i>Phải thu khác bên liên quan</i>	-	-	3.090.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới	-	-	1.590.000.000	-
- Võ Nguyễn Như Nguyễn	-	-	750.000.000	-
- Trương Thành Nhân	-	-	750.000.000	-
<i>Phải thu bên thứ ba khác</i>	14.659.218.360	-	195.675.010.827	-
- Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh (3)	1.772.300.000	-	171.354.073.000	-
- Trường Đại học Sư phạm Thể dục Thể thao Thành Phố Hồ Chí Minh	10.082.700.000	-	10.082.700.000	-
- Các đối tượng khác	2.804.218.360	-	14.238.237.827	-
Cộng	794.714.526.299	(124.265.000)	877.925.767.276	(124.265.000)

(1) Các khoản tạm ứng cho nhân viên và khoản ứng tiền các cá nhân khác để mua quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở được Ban Tổng Giám đốc, Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty phê duyệt và bảo lãnh thanh toán trong trường hợp giá trị thu hồi thấp hơn giá trị tạm ứng. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, các quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở được hình thành từ nguồn tạm ứng và nguồn công ty cho mượn nêu trên chưa được chuyển giao cho Công ty nên chưa thể ghi giảm tạm ứng và ghi tăng giá trị tài sản tương ứng.

(*) Các quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở hình thành từ tạm ứng của Lê Minh Triều đang được dùng để thế chấp cho các khoản vay của Công ty tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - Chi nhánh Chợ Lớn (xem tại thuyết minh 5.21a và 5.21b).

(2) Khoản đặt cọc cho Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn theo Hợp đồng Đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26 tháng 01 năm 2016 để thực hiện việc nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh.

(3) Các khoản phải thu tiền bồi thường giải phóng mặt bằng tại dự án khu dân cư tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh..

b. Phải thu dài hạn khác

	31/12/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ký quỹ, ký cược dài hạn	48.032.104	-	48.032.104	-
Cộng	48.032.104	-	48.032.104	-

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

5.7 Nợ xấu

	31/12/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:				
Trên 03 năm	124.265.000	-	124.265.000	-
- Dương Ngọc Dũng	124.265.000	-	124.265.000	-

5.8 Hàng tồn kho

	31/12/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	516.500.262.374	-	542.366.001.595	-
- Thành phẩm	5.960.222.221	-	3.950.423.370	-
- Hàng hóa bất động sản	722.494.100	-	11.035.990.000	-
- Hàng hóa khác	-	-	722.494.100	-
Cộng	523.182.978.695	-	558.074.909.065	-

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

(*) Chi tiết

	31/12/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Dự án khu dân cư Phú Thuận (Lacasa)	122.437.492.897	-	120.088.036.649	-
- Dự án khu dân cư Nhơn Đức	23.108.772.753	-	70.400.047.697	-
- Dự án khu dân cư Quận 2	118.408.201.361	-	114.978.062.906	-
- Dự án khu dân cư Phú Xuân 2	69.908.057.779	-	69.584.216.208	-
- Chung cư Hoàng Quốc Việt	24.402.987.376	-	23.077.886.846	-
- Dự án khu dân cư Phú Mỹ	64.501.616.717	-	64.269.999.717	-
- Dự án khu nhà ở Nhơn Đức mở rộng	36.132.315.146	-	23.167.965.155	-
- Dự án khu nhà ở phường Long Trường	57.278.872.299	-	49.820.608.571	-
- Các dự án khác	321.946.046	-	6.979.177.846	-
Cộng	516.500.262.374	-	542.366.001.595	-

5.9 Chi phí trả trước**Chi phí trả trước ngắn hạn**

	31/12/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	32.949.876	81.942.424
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	504.000.000	-
Cộng	536.949.876	81.942.424

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

5.10 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc (VND)	Máy móc và thiết bị (VND)	Phương tiện vận tải, truyền dẫn (VND)	Thiết bị, dụng cụ quản lý (VND)	Tài sản cố định khác (VND)	Cộng (VND)
Nguyên giá						
01/01/2019	4.033.862.340	23.344.799.771	17.234.029.261	1.063.784.706	2.833.364.964	48.509.841.042
Tăng trong năm	4.525.871.610	-	-	38.000.000	-	4.563.871.610
Mua sắm mới	-	-	-	38.000.000	-	38.000.000
Xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	4.525.871.610	-	-	-	-	4.525.871.610
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
31/12/2019	8.559.733.950	23.344.799.771	17.234.029.261	1.101.784.706	2.833.364.964	53.073.712.652
Trong đó:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	1.588.700.522	1.882.832.653	799.066.261	1.526.420.432	5.797.019.868
Giá trị hao mòn						
01/01/2019	3.361.551.950	17.039.879.260	5.881.287.089	893.369.092	1.980.220.574	29.156.307.965
Tăng trong năm	524.733.179	2.235.534.856	1.975.027.897	59.068.632	217.824.084	5.012.188.648
Khấu hao trong năm	524.733.179	2.235.534.856	1.975.027.897	59.068.632	217.824.084	5.012.188.648
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
31/12/2019	3.886.285.129	19.275.414.116	7.856.314.986	952.437.724	2.198.044.658	34.168.496.613
Giá trị còn lại						
01/01/2019	672.310.390	6.304.920.511	11.352.742.172	170.415.614	853.144.390	19.353.533.077
31/12/2019	4.673.448.821	4.069.385.655	9.377.714.275	149.346.982	635.320.306	18.905.216.039

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

5.11 Tăng giảm tài sản cố định vô hình

Là phần mềm máy tính.

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
01/01/2019	30.499.300	30.499.300	-
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
31/12/2019	30.499.300	30.499.300	-

Nguyên giá tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 30.499.300 đồng.

5.12 Bất động sản đầu tư

Là nhà cửa, vật kiến trúc.

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
01/01/2019	10.418.071.830	5.260.740.161	5.157.331.669
Tăng trong năm	11.081.640.000	694.538.124	-
Giảm trong năm	-	-	-
31/12/2019	21.499.711.830	5.955.278.285	15.544.433.545

5.13 Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	54.416.564.990	-	78.425.883.661	-
- Dự án khu dân cư Hiệp Phước	42.150.900.000	-	42.150.900.000	-
- Dự án Quận 9	6.449.630.777	-	-	-
- Dự án nghĩa trang	4.520.034.213	-	3.865.375.604	-
- Dự án khu chung cư Phú Thuận 2	1.216.000.000	-	-	-
- Dự án Nhà trẻ Phú Xuân	80.000.000	-	80.000.000	-
- Dự án khu dân cư Phú Mỹ	-	-	32.329.608.057	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	2.317.616.844	-	6.092.001.623	-
- Nhà máy xử lý bồn hầm cầu - Giai đoạn 2	1.673.155.090	-	5.942.539.869	-
- Các dự án khác	644.461.754	-	149.461.754	-
Cộng	56.734.181.834	-	84.517.885.284	-

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

5.14 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
Thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	8.424.969.415	8.657.718.343
Cộng	8.424.969.415	8.657.718.343

5.15 Lợi thế thương mại

	Năm 2019 (VND)	Năm 2018 (VND)
Số đầu năm	197.693.175.837	219.659.084.263
Tăng trong năm	-	-
Phân bổ lợi thế thương mại	(21.965.908.426)	(21.965.908.426)
Số cuối năm	175.727.267.411	197.693.175.837

5.16 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Các nhà cung cấp là bên liên quan	72.628.000	72.628.000	1.551.224.848	1.551.224.848
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	-	-	60.494.746	60.494.746
- Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	54.690.000	54.690.000	1.472.792.102	1.472.792.102
- Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	17.938.000	17.938.000	17.938.000	17.938.000
Các nhà cung cấp là bên thứ ba	3.724.897.962	3.724.897.962	3.096.996.680	3.096.996.680
- Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh	1.353.495.000	1.353.495.000	-	-
- Hồ Văn Xuân và Phạm Thị Hoa	605.000.000	605.000.000	605.000.000	605.000.000
- Lê Văn Nhiều và Võ Thị Cờn	550.000.000	550.000.000	550.000.000	550.000.000
- Phạm Văn Nghiệp và Võ Thị Hết	550.000.000	550.000.000	550.000.000	550.000.000
- Các nhà cung cấp khác	666.402.962	666.402.962	1.391.996.680	1.391.996.680
Cộng	3.797.525.962	3.797.525.962	4.648.221.528	4.648.221.528

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HUNG

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

5.17 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
- Khách mua nền Nhơn Đức	1.453.405.283	82.461.457.034
- Khách mua nền Phú Xuân	91.954.545.544	80.364.416.247
- Khách mua nền Phú Mỹ	8.311.818.190	9.584.545.964
- Khách hàng Phú Xuân 2	9.636.363.646	8.454.545.463
- Khách mua nền Phú Thuận	5.636.363.642	6.018.181.824
- Các khách hàng khác	119.647.700	110.250.000
Cộng	117.112.144.005	186.993.396.532

5.18 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Cộng ty Cổ phần Vạn Phát Hưng	8.010.737.499	8.010.737.499	75.534.090.985	75.534.090.985
- Thuế giá trị gia tăng	-	-	30.153.148.036	30.153.148.036
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.876.619.087	4.876.619.087	42.259.049.916	42.259.049.916
- Thuế thu nhập cá nhân	330.636.973	330.636.973	318.411.594	318.411.594
- Các loại thuế khác	2.803.481.439	2.803.481.439	2.803.481.439	2.803.481.439
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C	48.203.654	48.203.654	41.692.353	41.692.353
Thuế thu nhập doanh nghiệp	30.364.849	30.364.849	6.958.508	6.958.508
Thuế thu nhập cá nhân	17.838.805	17.838.805	34.733.845	34.733.845
Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình	156.553.250	156.553.250	20.623.902	20.623.902
- Thuế giá trị gia tăng	43.109.994	43.109.994	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	109.353.828	109.353.828	14.552.192	14.552.192
Thuế thu nhập cá nhân	4.089.428	4.089.428	6.071.710	6.071.710
- Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng	7.111.112	7.111.112	2.000.000	2.000.000
- Thuế thu nhập cá nhân	7.111.112	7.111.112	2.000.000	2.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè	52.934.622	52.934.622	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	52.934.622	52.934.622	-	-
Cộng	8.275.540.137	8.275.540.137	75.598.407.240	75.598.407.240

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Quyết toán thuế của Nhóm Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

5.19 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
Chi phí dự án phải trả		
- Chi phí dự án phải trả	55.946.604.912	84.194.996.458
- Chi phí phải trả dự án Nhơn Đức	17.326.206.186	44.012.150.325
- Chi phí phải trả dự án dân cư Phú Xuân 2	25.321.810.128	25.321.810.128
- Chi phí phải trả dự án dân cư Phú Mỹ	5.430.339.517	5.430.339.517
- Chi phí phải trả dự án dân cư Phú Xuân	6.522.507.182	6.522.507.182
- Chi phí phải trả dự án khác	1.345.741.899	2.908.189.306
- Chi phí lãi vay	6.823.154.834	6.578.933.373
- Chi phí lãi vay phải trả bên liên quan	4.813.427.746	1.136.326.595
Hoàng Thị Thu Thủy	54.699.128	4.521.039
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	4.227.121.396	1.131.805.556
- Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	531.607.222	-
- Chi phí lãi vay phải trả bên thứ ba	2.009.727.088	5.442.606.778
Chi phí phải trả khác	252.129.091	249.375.000
Cộng	63.021.888.837	91.023.304.831

5.20 Phải trả khác**Phải trả ngắn hạn khác**

	31/12/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
Kinh phí công đoàn	32.015.000	52.475.000
Bảo hiểm bắt buộc	18.987.453	103.972.600
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	269.909.373.537	154.749.373.537
- Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh	268.678.873.537	153.678.873.537
- Nhận ký quỹ, ký cược khác	1.230.500.000	1.070.500.000
- Phải trả khác	10.619.761.875	88.536.958.188
- Phải trả khác bên liên quan	3.200.000.000	82.659.076.523
- Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	3.200.000.000	2.850.000.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	-	78.343.997.036
- Trương Thành Nhân	-	1.465.079.487
Phải trả khác bên thứ ba	7.419.761.875	5.877.881.665
Cộng	280.580.137.865	243.442.779.325

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

5.21 Vay và nợ thuê tài chính**a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	01/01/2019 (VND)	Tăng trong năm (VND)	Giảm trong năm (VND)	31/12/2019 (VND)
Vay ngắn hạn	200.680.094.560	268.002.204.135	(209.647.894.560)	259.034.404.135
Vay ngắn hạn các bên liên quan	21.605.000.000	98.445.000.000	(55.582.000.000)	64.468.000.000
- Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	-	50.000.000.000	(3.107.000.000)	46.893.000.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	19.900.000.000	45.000.000.000	(48.000.000.000)	16.900.000.000
- Hoàng Thị Thu Thủy	1.705.000.000	3.445.000.000	(4.475.000.000)	675.000.000
Vay ngắn hạn các bên thứ ba	179.075.094.560	129.557.204.135	(154.065.894.560)	154.566.404.135
- Ngân Hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Chi nhánh Chợ Lớn	49.000.000.000	97.343.104.135	(49.000.000.000)	97.343.104.135
- Công Đoàn Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng	300.000.000	-	(300.000.000)	-
- Trần Ngọc Nam	90.000.000.000	-	(50.000.000.000)	40.000.000.000
- Nguyễn Tấn Bền	-	5.000.000.000	-	5.000.000.000
- Trần Thanh Phương Trang	-	2.570.000.000	-	2.570.000.000
- Phạm Thị Ngọc Thủy	2.300.000.000	230.000.000	(300.000.000)	2.230.000.000
- Huỳnh Văn Trầm	-	2.000.000.000	-	2.000.000.000
- Phạm Nguyễn Anh Thư	3.936.000.000	4.000.000.000	(6.336.000.000)	1.600.000.000
- Chế Thị Lưu	1.422.000.000	967.000.000	(1.005.000.000)	1.384.000.000
- Võ Thanh Tùng	890.000.000	1.095.000.000	(1.085.000.000)	900.000.000
- Phan Tiết Hồng Hà	2.974.094.560	9.492.100.000	(11.566.194.560)	900.000.000
- Lê Thị Ngọc Lan	50.000.000	640.000.000	(250.700.000)	439.300.000
- Trần Thị Thu Tiên	390.000.000	300.000.000	(490.000.000)	200.000.000
- Các cá nhân khác	27.813.000.000	5.920.000.000	(33.733.000.000)	-
Vay dài hạn có hạn trả 12 tháng tới	209.000.000.000	40.000.000.000	(194.000.000.000)	55.000.000.000
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Chi nhánh Chợ Lớn	209.000.000.000	40.000.000.000	(194.000.000.000)	55.000.000.000
Cộng	409.680.094.560	268.002.204.135	(403.647.894.560)	274.034.404.135

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Chi tiết các hợp đồng vay ngắn hạn**a. Vay các tổ chức tín dụng****Vay ngắn hạn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Chợ Lớn:**

Hợp đồng	Hạn mức tín dụng	Kỳ hạn	Mục đích	Tài sản đảm bảo	Lãi suất
- 6220-LAV-201900966 ngày 26/11/2019	120.000.000.000	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Hợp đồng thế chấp số 6220LCL201901045, 6220LCL201901049, 6220LCL201901038, 6220LCL201901052, 6220LCL201800482 ngày 26/11/2019	Lãi suất 8,5% ngày kì hợp đồng, điều chỉnh theo từng lần nhận nợ

Vay dài hạn đến hạn trả Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Chợ Lớn:

Hợp đồng	Hạn mức tín dụng	Kỳ hạn	Mục đích	Tài sản đảm bảo	Lãi suất
- 6220-LAV-201601032/HĐTD ngày 07/11/2016 (kèm các phụ lục hợp đồng)	380.000.000.000	42 tháng	Thanh toán các chi phí thực hiện đầu tư dự án xây dựng Block 3, 4, 6 Dự án Khu dân cư Phường Phú Thuận (Lacasa), quận 7, TPHCM và Phát hành bảo lãnh cho người mua nhà	Tài sản theo hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 6160LCP 201000864 ngày 03/11/2016 là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai dự án La Casa.	10%/năm tại thời điểm kỳ hợp đồng, lãi suất sẽ thay đổi theo từng lần nhận nợ
6220-LAV-201900479 ngày 18/06/2019	49.000.000.000	24 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Dự án khu dân cư phường Long Trường, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh	10%/năm tại thời điểm kỳ hợp đồng, lãi suất sẽ thay đổi theo từng lần nhận nợ

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

b. Vay tổ chức, cá nhân khác

Tên đối tượng	Số hợp đồng	Ngày hợp đồng	Lãi suất thuận (%/năm)	Tài sản đảm bảo
- Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	08/HĐVV/2019	19/11/2019	10,00	Không có
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	06/HĐVV/2019	26/06/2019	10,50	Không có
- Hoàng Thị Thu Thủy	03/HĐVV/2011 (kèm phụ lục gia hạn thời gian) 12/HĐVV/2018	02/12/2011	12,00	Không có
- Trần Ngọc Nam	10/HĐVV/2015 (kèm phụ lục gia hạn thời gian)	05/10/2018	12,00	Không có
- Nguyễn Tấn Bền	03/HĐVV/2019	18/12/2015	15,00	Không có
- Trần Thanh Phương Trang	05/HĐVV/2019	05/03/2019	12,00	Không có
- Phạm Thị Ngọc Thúy	09/HĐVV/2015 (kèm phụ lục gia hạn thời gian)	11/04/2019	12,00	Không có
- Huỳnh Văn Trâm	09/HĐVV/2019	07/12/2015	12,00	Không có
- Phạm Nguyễn Anh Thư	04/HĐVV/2019	02/12/2019	12,00	Không có
- Chế Thị Lưu	06/HĐVV/2014 (kèm phụ lục gia hạn thời gian)	06/03/2019	12,00	Không có
- Võ Thanh Tùng	06/HĐVV/2016 (kèm phụ lục gia hạn hợp đồng)	24/07/2014	12,00	Không có
- Phan Tiết Hồng Hà	07/HĐVV/2018	09/05/2016	12,00	Không có
- Lê Thị Ngọc Lan	07/HĐVV/2017 (kèm phụ lục gia hạn thời gian)	23/07/2018	12,00	Không có
- Trần Thị Thu Tiên	13/HĐVV/2018	13/07/2017	12,00	Không có
		13/11/2018	12,00	Không có

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	01/01/2019 (VND)	Nhận nợ trong năm (VND)	Chuyển vay dài hạn đến hạn trả 12 tháng tới sang vay ngắn hạn (VND)	31/12/2019 (VND)
- Ngân hàng Nông nghiệp Phát triển Nông thôn Chi Nhánh Chợ Lớn - Hợp đồng vay 6220-LAV-201900479 ngày 18/06/2019	-	49.000.000.000	(40.000.000.000)	9.000.000.000
Cộng		49.000.000.000	(40.000.000.000)	9.000.000.000

(*) Là khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp Phát triển Nông thôn Chi Nhánh Chợ Lớn theo Hợp đồng vay 6220-LAV-201900479 ngày 18/06/2019, mục đích: bổ sung vốn lưu động, kỳ hạn vay 24 tháng, lãi suất 10%/năm tại thời điểm ký hợp đồng, lãi suất sẽ thay đổi theo từng lần nhận nợ. Dự án khu dân cư phường Long Trường, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh.

5.22 Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Năm 2019 (VND)	Năm 2018 (VND)
Số đầu năm	10.361.862.857	8.273.095.947
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	1.011.339.711	3.287.956.411
Tăng khác	-	26.369.560
Chi quỹ trong năm	(1.191.405.000)	(1.225.559.061)
Số cuối năm	10.181.797.568	10.361.862.857

5.23 Dự phòng phải trả dài hạn

	31/12/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Dự phòng trợ cấp mất việc cho công nhân viên tính đến 31/12/2008	521.168.000	521.168.000	859.917.750	859.917.750
Cộng	521.168.000	521.168.000	859.917.750	859.917.750

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

5.24 Vốn chủ sở hữu**Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu (VND)	Thặng dư vốn cổ phần (VND)	Quý đầu tư phát triển (VND)	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (VND)	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát (VND)	Cộng (VND)
01/01/2018	635.797.000.000	14.708.054.718	10.714.959.901	295.993.514.384	243.100.351	957.456.629.354
Phát hành cổ phiếu thường cho cổ đông hiện hữu	24.017.182.835	(13.302.222.934)	(10.714.959.901)	-	-	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	146.515.035.706	(1.984.105)	146.513.051.601
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(3.287.956.411)	-	(3.287.956.411)
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(50.863.760.000)	-	(50.863.760.000)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	96.773.037.165	-	-	(96.773.037.165)	-	-
Trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát bằng cổ phiếu	12.200.000.000	-	-	(12.200.000.000)	-	-
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(25.000.000)	-	-	-	(25.000.000)
Tăng vốn công ty con của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	1.591.400.000	1.591.400.000
31/12/2018	768.787.220.000	1.380.831.784	-	279.383.796.514	1.832.516.246	1.051.384.364.544
01/01/2019	768.787.220.000	1.380.831.784	-	279.383.796.514	1.832.516.246	1.051.384.364.544
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	178.930.260.000	-	-	(178.930.260.000)	-	-
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(60.682.650.700)	-	(60.682.650.700)
Trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát bằng cổ phiếu	5.860.520.000	-	-	(5.860.520.000)	-	-
Trả thù lao Hội đồng quản trị, Trưởng Ban Kiểm soát bằng tiền	-	-	-	(5.860.520.000)	-	(5.860.520.000)
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(378.567.658)	-	-	-	(378.567.658)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(1.011.339.711)	-	(1.011.339.711)
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	29.897.651.073	5.367.878	29.903.018.951
Tăng vốn công ty con của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	1.693.563.297	1.693.563.297
31/12/2019	953.578.000.000	1.002.264.126	-	56.936.157.176	3.531.447.421	1.015.047.868.723

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất là một bộ phận không tách rời của Báo cáo tài chính hợp nhất

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Cổ phiếu

	31/12/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	95.357.800	76.878.722
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	95.357.800	76.878.722
- Cổ phiếu phổ thông	95.357.800	76.878.722
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	95.357.800	76.878.722
- Cổ phiếu phổ thông	95.357.800	76.878.722

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2019 (VND)	Năm 2018 (VND)
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	768.787.220.000	635.797.000.000
Vốn góp tăng trong năm	184.790.780.000	132.990.220.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	953.578.000.000	768.787.220.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	239.612.910.700	147.642.990.965
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	178.930.260.000	96.773.037.165
Chia cổ tức bằng tiền mặt năm	60.682.650.700	50.869.953.800

6 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**6.1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2019 (VND)	Năm 2018 (VND)
Tổng doanh thu	162.544.456.658	706.219.358.051
- Doanh thu bán thành phẩm bất động sản	124.960.011.975	673.711.362.705
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	-	806.614.818
- Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	30.297.664.093	17.196.138.264
- Doanh thu bán hàng hóa	-	11.712.000
- Doanh thu bán thành phẩm	3.643.341.101	2.656.137.298
- Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	3.643.439.489	11.837.392.966
Doanh thu thuần	162.544.456.658	706.219.358.051
	Năm 2019 (VND)	Năm 2018 (VND)
Doanh thu đối với các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	-	7.263.163.637

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuần, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

6.2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	Năm 2019 (VND)	Năm 2018 (VND)
- Giá vốn bán thành phẩm bất động sản	41.539.782.041	378.503.651.407
- Giá vốn bán hàng hóa bất động sản	-	613.920.000
- Giá vốn hợp đồng xây dựng	30.297.664.093	17.196.138.264
- Giá vốn của hàng hóa	-	10.648.000
- Giá vốn bán thành phẩm	1.937.732.977	1.643.397.557
- Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	3.082.702.263	3.805.443.783
- Hoàn nhập chi phí dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(22.071.097.153)
Cộng	76.857.881.374	379.702.101.858

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2019 (VND)	Năm 2018 (VND)
- Lãi tiền gửi ngân hàng	457.858.495	127.207.659
- Doanh thu tài chính khác	784.097.703	-
Cộng	1.241.956.198	127.207.659

6.4. Chi phí tài chính

	Năm 2019 (VND)	Năm 2018 (VND)
- Chi phí lãi vay	9.432.975.395	19.184.634.649
- Chi phí tài chính khác	305.869.430	3.628.981.107
Cộng	9.738.844.825	22.813.615.756

6.5. Chi phí bán hàng

	Năm 2019 (VND)	Năm 2018 (VND)
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	75.945.272	2.681.053.517
- Chi phí bằng tiền khác	-	61.101.246.450
Cộng	75.945.272	63.782.299.967

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

6.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2019 (VND)	Năm 2018 (VND)
- Chi phí nhân viên quản lý	20.550.924.516	21.241.041.160
- Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	1.052.491.789	1.316.016.223
- Chi phí khấu hao TSCĐ	4.067.021.931	3.596.976.154
- Thuế, phí và lệ phí	16.108.000	13.983.861
- Phân bổ lợi thế thương mại	21.965.908.426	21.965.908.426
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.191.901.340	6.166.590.735
- Chi phí bằng tiền khác	4.296.098.516	5.716.873.208
Cộng	58.140.454.518	60.017.389.767

6.7. Thu nhập khác

	Năm 2019 (VND)	Năm 2018 (VND)
- Tiền phạt khách hàng chậm thanh toán hoặc vi phạm hợp đồng	3.023.045.000	4.094.194.654
- Ghi nhận thu nhập theo biên bản thanh lý 01, 02 & 03/BBTL-HĐCNQSDĐ ngày 17/05/2019	14.913.882.943	-
- Thu nhập khác	10.806.775.299	5.331.252.842
Cộng	28.743.703.242	9.425.447.496

6.8. Chi phí khác

	Năm 2019 (VND)	Năm 2018 (VND)
- Phạt chậm nộp thuế	2.329.137.115	1.769.439.551
- Chi phí khác	352.792.200	121.418.973
Cộng	2.681.929.315	1.890.858.524

6.9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2019 (VND)	Năm 2018 (VND)
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	11.277.073.160	74.624.247.690
- Chi phí nhân công	22.959.550.757	23.461.067.764
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.706.726.772	5.136.667.860
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.694.897.225	81.899.114.164
- Chi phí khác bằng tiền	36.340.956.602	58.524.360.474
Cộng	85.979.204.516	243.645.457.952

6.10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

	Năm 2019 (VND)	Năm 2018 (VND)
Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng	14.876.619.088	43.205.616.563
Công ty Cổ Phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình	111.054.145	16.252.509
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C	30.364.849	18.343.705
Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè	52.934.622	-
Cộng	15.070.972.704	43.240.212.777

6.11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2019 (VND)	Năm 2018 (VND)
Chênh lệch tạm thời được khấu trừ	1.163.744.640	8.348.943.980
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	232.748.928	1.669.788.796

6.12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2019 (VND)	Năm 2018 (VND)
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	29.897.651.073	146.515.035.706
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:		
<i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	(1.011.339.711)	(3.287.956.411)
<i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	(1.011.339.711)	(3.287.956.411)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	28.886.311.362	143.227.079.295
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (*)	89.904.512	72.315.285
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	321	1.981

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

(*) Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ

	Năm 2019 (Số cổ phiếu)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân đầu năm	76.878.722
Ảnh hưởng cổ phiếu tăng ngày 18/01/2019	8.795.082
Ảnh hưởng cổ phiếu tăng ngày 22/05/2019	359.659
Ảnh hưởng cổ phiếu tăng ngày 22/07/2018	3.871.049
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	89.904.512

6.13. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2019 (VND)	Năm 2018 (VND)
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	29.897.651.073	146.515.035.706
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:		
<i>Quỹ khen thưởng phúc lợi</i>	(1.011.339.711)	(3.287.956.411)
<i>Quỹ khen thưởng phúc lợi</i>	(1.011.339.711)	(3.287.956.411)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	28.886.311.362	143.227.079.295
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	89.904.512	72.315.285
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	9.224.727
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	321	1.757

7 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**7.1 Các giao dịch không bằng tiền**

Trong năm Công ty phát sinh các giao dịch không bằng tiền như sau:

Giao dịch	Năm 2019 (VND)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	178.930.260.000
Trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát bằng cổ phiếu	5.860.520.000
Lãi trái phiếu ngân hàng chưa thu	110.444.444
Chi phí lãi vay vốn hóa vào các dự án	19.470.533.162
Chuyển từ hàng hóa bất động sản sang bất động sản đầu tư	11.081.640.000
Chi phí lãi vay trả cho năm trước	5.346.549.211
Chi phí lãi vay chưa trả năm nay	5.714.113.738
Cán trừ nợ gốc vay và phải thu ứng trước cho người bán	21.000.000.000

8 THÔNG TIN KHÁC

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

8.1. Các sự kiện quan trọng phát sinh trong niên độ

Trong năm, Công ty đã thực hiện việc tăng vốn điều lệ như sau:

- Đợt 1: Phát hành 9.224.727 cổ phiếu để chia cổ tức cho các cổ đông hiện hữu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2017, tăng vốn điều lệ lên thành 861.034.490.000 VND. Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh đã chấp thuận cho Công ty được thay đổi niêm yết chứng khoán kể từ ngày 18/01/2019 theo Quyết định số 13/QĐ-SGDHCM ngày 16/01/2019.
- Đợt 2: Phát hành 586.052 cổ phiếu để trả thù lao Hội đồng Quản trị và Trưởng Ban kiểm soát năm 2018 từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2018, tăng vốn điều lệ lên thành 866.895.010.000 VND. Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh đã chấp thuận cho Công ty được thay đổi niêm yết chứng khoán kể từ ngày 22/05/2019 theo Quyết định số 175/QĐ-SGDHCM ngày 20/05/2019.
- Đợt 3: Phát hành 8.668.299 cổ phiếu để chia cổ tức cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019, tăng vốn điều lệ lên thành 953.578.000.000 VND. Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh đã chấp thuận cho Công ty được thay đổi niêm yết chứng khoán kể từ ngày 18/07/2019 theo Quyết định số 271/QĐ-SGDHCM vào ngày 16/07/2019.

Trong năm, Công ty đầu tư thêm vào Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng 11.880.000 cổ phần với giá mua 118.800.000.000 VND. Khoản tăng vốn đầu tư này đã được Hội đồng quản trị thông qua theo Biên bản họp Hội đồng quản trị số 27/2018/BB-VPH ngày 17/12/2018.

Trong năm, Công ty đã hoàn tất thủ tục đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Nhà Bè với tỷ lệ sở hữu 98,25% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Nhà Bè. Việc tăng thêm tỷ lệ sở hữu đã chuyển Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Nhà Bè từ công ty liên kết thành công ty con.

Ngoài sự việc nêu trên, không có sự kiện quan trọng nào xảy ra trong năm tài chính cần trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

8.2. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày lập Bảng cân đối kế toán hợp nhất (ngày 31 tháng 12 năm 2019) cho đến thời điểm lập Báo cáo này, cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

8.3. Thông tin về các bên có liên quan

Các bên liên quan:

Các bên được xem là các bên có liên quan khi một bên có khả năng kiểm soát bên kia hoặc tạo ra ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong các quyết định về tài chính và kinh doanh. Trong năm tài chính và tại ngày kết thúc năm tài chính, bên sau đây được nhận biết là bên liên quan của Nhóm Công ty:

Bên liên quan

- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng

Mối quan hệ

Công ty liên kết

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bên liên quan	Mối quan hệ
- Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	Công ty liên kết
- Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	Công ty liên quan thành viên quản lý chủ chốt
- Ông Võ Anh Tuấn	Thành viên quản lý chủ chốt
- Ông Trương Thành Nhân	Thành viên quản lý chủ chốt
- Bà Trần Thu Oanh	Thành viên quản lý chủ chốt
- Ông Vũ Ngọc Nam	Thành viên quản lý chủ chốt
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	Thành viên quản lý chủ chốt
- Bà Hoàng Thị Thu Thủy	Thành viên quản lý chủ chốt
- Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	Thành viên quản lý chủ chốt

Nghiệp vụ với các bên liên quan:

Trong năm tài chính các nghiệp vụ của Nhóm Công ty với các bên có liên quan như sau:

Bên liên quan	Nghiệp vụ	Năm 2019 (VND)
Ông Võ Anh Tuấn	Công ty chi trả thù lao HĐQT 2018 bằng tiền mặt	2.030.260.000
	Cho Công ty mượn tiền	10.482.820.000
	Công ty hoàn trả tiền mượn	10.482.820.000
	Công ty cho mượn tiền	3.445.696.000
	Hoàn trả tiền mượn cho Công ty	3.445.696.000
Ông Trương Thành Nhân	Công ty cho mượn tiền	600.000.000
	Hoàn trả tiền mượn cho Công ty	1.350.000.000
	Công ty chi trả thù lao HĐQT 2018 bằng tiền mặt	2.030.260.000
Bà Trần Thu Oanh	Trả tiền mua căn hộ	404.590.000
	Công ty chi trả thù lao HĐQT 2018 bằng tiền mặt	360.000.000
Bà Hoàng Thị Thu Thủy	Cho Công ty vay tiền	3.445.000.000
	Lãi vay phát sinh Công ty phải trả	384.485.341
	Công ty trả tiền vay	4.475.000.000
	Lãi vay Công ty đã trả	334.307.252
	Công ty chi trả thù lao BKS 2018 tiền mặt	360.000.000
Võ Nguyễn Như Nguyễn	Tạm ứng tiền từ Công ty	38.208.438.000
	Hoàn trả tiền tạm ứng	44.397.270.000
	Công ty cho mượn tiền	9.300.000.000
	Hoàn trả tiền mượn cho Công ty	10.050.000.000
	Công ty chi trả thù lao HĐQT 2018 bằng tiền mặt	360.000.000
Nguyễn Thị Hương Thảo	Tạm ứng tiền từ Công ty	58.078.883.500
	Hoàn trả tiền tạm ứng	66.217.731.642
Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới		

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bên liên quan	Nghiệp vụ	Năm 2019 (VND)
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	Công ty chi tiền mua cổ phần Công ty BDS Nhà Bè	4.604.000.000
	Công ty chi hộ tiền bảo hiểm sức khỏe	25.834.802
	Công ty chi hộ tiền bảo hiểm sức khỏe	38.083.667
	Tiền thi công dự án phải trả	4.423.721.994
	Công ty thu lại tiền tạm ứng thi công dự án	28.649.710.094
	Công ty trả tiền thi công dự án	53.484.216.739
	Công ty cung cấp dịch vụ cho thuê xe, thuê văn phòng	150.600.000
	Công ty thu tiền cung cấp dịch vụ cho thuê xe, văn phòng, phí dịch vụ chăm sóc khách hàng từ dự án Tulip	7.907.280.000
	Công ty trả tiền vay	48.000.000.000
	Cho Công ty vay tiền	45.000.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	Lãi vay phát sinh Công ty phải trả	7.008.454.730
	Công ty chi trả tiền lãi vay	3.913.138.890
	Cho Công ty mượn tiền	36.520.000.000
	Công ty trả tiền mượn	114.863.997.036
	Công ty thanh toán tiền giám sát, thi công	2.558.200.402
	Tiền thi công dự án phải trả	1.140.098.300
	Cho Công ty vay tiền	50.000.000.000
	Công ty trả tiền vay	3.107.000.000
	Công ty chi hộ tiền bảo hiểm sức khỏe	30.845.074
	Cho Công ty mượn tiền	1.000.000.000
Công ty trả tiền mượn	650.000.000	
Lãi vay phát sinh Công ty phải trả	531.607.222	

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Số dư với các bên liên quan:

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu, phải trả của Công ty với các bên có liên quan được thể hiện như sau:

	31/12/2019	01/01/2019
	(VND)	(VND)
Võ Nguyễn Như Nguyễn		
- Phải thu tiền hàng	1.765.267.000	792.834.000
- Tạm ứng	38.368.842.620	44.557.674.620
- Phải thu khác	-	750.000.000
Trần Thu Oanh		
- Phải thu tiền hàng	-	404.590.000
Trương Thành Nhân		
- Tạm ứng	-	1.707.582.264
- Phải thu khác	-	750.000.000
Nguyễn Thị Hương Thảo		
- Tạm ứng	51.706.475.000	59.845.323.142
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng		
- Phải thu tiền hàng	52.800.000	7.809.480.000
- Ứng trước tiền hàng	20.350.289.905	-
Cộng nợ phải thu	112.243.674.525	116.617.484.026
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng		
- Phải trả tiền hàng	-	60.494.746
- Phải trả khác	-	78.343.997.036
- Phải trả tiền vay	16.900.000.000	19.900.000.000
- Lãi vay phải trả	4.227.121.396	1.131.805.556
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng		
- Phải trả tiền hàng	54.690.000	1.472.792.102
- Phải trả khác	3.200.000.000	2.850.000.000
- Phải trả tiền vay	46.893.000.000	-
- Lãi vay phải trả	531.607.222	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới		
- Phải trả tiền hàng	17.938.000	17.938.000
Hoàng Thị Thu Thủy		
- Phải trả tiền vay	675.000.000	1.705.000.000
- Lãi vay phải trả	54.699.128	4.521.039
Cộng nợ phải trả	72.022.448.524	105.486.548.479

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Năm 2019 (VND)	Năm 2018 (VND)
Lương	4.152.240.944	4.233.372.000
Thù lao trả bằng cổ phiếu	5.500.520.000	12.200.000.000
Thù lao trả bằng tiền	5.500.520.000	-
Cộng	15.153.280.944	16.433.372.000

8.4. Công cụ tài chính

Nhóm Công ty chịu các rủi ro sau khi sử dụng các công cụ tài chính: rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm chung đối với việc thiết lập và giám sát nguyên tắc quản lý rủi ro tài chính. Ban Tổng Giám đốc thiết lập các chính sách nhằm phát hiện và phân tích các rủi ro mà Nhóm Công ty phải chịu, thiết lập các biện pháp kiểm soát rủi ro và các hạn mức rủi ro thích hợp, và giám sát các rủi ro và việc thực hiện các hạn mức rủi ro. Hệ thống và chính sách quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của các điều kiện thị trường và hoạt động của Nhóm Công ty.

Ban Tổng Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

(i) Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của các công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro về giá hàng hóa.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Nhóm Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn và các khoản vay của Nhóm Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho mục đích của Nhóm Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

(ii) Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng giao dịch không thực hiện được nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Nhóm Công ty có thể có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình, và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, tiền cho vay và các công cụ tài chính khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Phải thu khách hàng

Nhóm Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Nhóm Công ty xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Nhóm Công ty tìm cách duy trì sự kiểm soát chặt chẽ các khoản phải thu tồn đọng và bố trí nhân sự kiểm soát tín dụng để giảm thiểu rủi ro tín dụng.

Nhóm Công ty sẽ lập dự phòng giảm giá trị để phản ánh mức độ thiệt hại ước tính đối với phải thu khách hàng, phải thu khác và các khoản đầu tư. Thành phần chính của khoản dự phòng giảm giá trị này là khoản lỗ cụ thể có liên quan đến mức độ thiệt hại cụ thể đối với từng khách hàng.

Tiền gửi ngân hàng

Nhóm Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến tại Việt Nam. Rủi ro tín dụng của số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Nhóm Công ty theo chính sách của Nhóm Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Nhóm Công ty đối với các khoản mục trên bản cân đối kế toán hợp nhất tại ngày kết thúc năm tài chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 5.1. Nhóm Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với khoản tiền gửi ngân hàng là thấp.

(iii) Rủi ro thanh khoản

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

Nhóm Công ty giảm thiểu rủi ro thanh khoản bằng cách duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho rằng đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Nhóm Công ty và giảm thiểu rủi ro do những biến động của luồng tiền.

Bảng dưới đây phân tích đối với tài sản tài chính và các khoản nợ tài chính phi phái sinh vào các nhóm đáo hạn có liên quan dựa trên kỳ hạn còn lại từ ngày lập Bảng cân đối kế toán hợp nhất đến ngày đáo hạn theo hợp đồng. Các số tiền được trình bày trong bảng sau là các luồng tiền theo hợp đồng không chiết khấu. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Nhóm Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

	Dưới 1 năm (VND)	Từ 1 năm trở lên (VND)	Tổng cộng (VND)
31/12/2019			
Giá trị ghi sổ:			
Tiền và các khoản tương đương tiền	37.135.101.656	-	37.135.101.656
Chứng khoán kinh doanh	1.440.929.839	-	1.440.929.839
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.000.000.000	-	5.000.000.000
Phải thu khách hàng	41.877.109.766	-	41.877.109.766
Phải thu về cho vay	2.000.000.000	-	2.000.000.000
Các khoản phải thu khác	794.714.526.299	48.032.104	794.762.558.403
Trừ:			
Dự phòng	(1.433.441.339)	-	(1.433.441.339)
Tổng cộng	880.734.226.221	48.032.104	880.782.258.325
31/12/2019			
Phải trả cho người bán	3.797.525.962	-	3.797.525.962
Chi phí phải trả	63.021.888.837	-	63.021.888.837
Phải trả khác	280.580.137.865	-	280.580.137.865
Vay và nợ thuê tài chính	274.034.404.135	9.000.000.000	283.034.404.135
Tổng cộng	621.433.956.799	9.000.000.000	630.433.956.799
Chênh lệch thanh khoản thuần	259.300.269.422	(8.951.967.896)	250.348.301.526
01/01/2019			
Giá trị ghi sổ:			
Tiền và các khoản tương đương tiền	47.239.185.715	-	47.239.185.715
Chứng khoán kinh doanh	1.440.929.839	-	1.440.929.839
Phải thu khách hàng	183.268.000.986	-	183.268.000.986
Phải thu về cho vay	2.000.000.000	-	2.000.000.000
Các khoản phải thu khác	877.925.767.276	48.032.104	877.973.799.380
Trừ:			
Dự phòng	(1.433.441.339)	-	(1.433.441.339)
Tổng cộng	1.110.440.442.477	48.032.104	1.110.488.474.581
01/01/2019			
Phải trả cho người bán	4.648.221.528	-	4.648.221.528
Chi phí phải trả	91.023.304.831	-	91.023.304.831
Phải trả khác	243.442.779.325	-	243.442.779.325
Vay và nợ thuê tài chính	409.680.094.560	-	409.680.094.560
Tổng cộng	748.794.400.244	-	748.794.400.244
Chênh lệch thanh khoản thuần	361.646.042.233	48.032.104	361.694.074.337

Nhóm Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Nhóm Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn cần thiết.

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

(iv) Giá trị hợp lý

Giá trị ghi sổ trừ dự phòng của các khoản phải thu ngắn hạn, tiền gửi ngân hàng và các khoản phải trả người bán và phải trả khác là gần bằng với giá trị hợp lý của chúng

	Giá trị kế toán		Giá trị hợp lý	
	31/12/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)	31/12/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	37.135.101.656	47.239.185.715	37.135.101.656	47.239.185.715
Chứng khoán kinh doanh	1.440.929.839	1.440.929.839	131.753.500	131.753.500
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Phải thu khách hàng	41.877.109.766	183.268.000.986	41.877.109.766	183.268.000.986
Phải thu về cho vay	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
Các khoản phải thu khác	794.762.558.403	877.973.799.380	794.638.293.403	877.849.534.380
Tổng cộng	882.215.699.664	1.111.921.915.920	880.782.258.325	1.110.488.474.581
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả cho người bán	3.797.525.962	4.648.221.528	3.797.525.962	4.648.221.528
Chi phí phải trả	63.021.888.837	91.023.304.831	63.021.888.837	91.023.304.831
Phải trả khác	280.580.137.865	243.442.779.325	280.580.137.865	243.442.779.325
Vay và nợ thuê tài chính	283.034.404.135	409.680.094.560	283.034.404.135	409.680.094.560
Tổng cộng	630.433.956.799	748.794.400.244	630.433.956.799	748.794.400.244

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính không được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31/12/2019 và ngày 01/01/2019. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị hợp lý của những tài sản và phải trả tài chính này không có chênh lệch trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc năm tài chính.

8.5. Thông tin so sánh

Số liệu dùng để so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 Năm 2018 của Công ty đã được kiểm toán.

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

8.6. Tình hoạt động liên tục của Công ty

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Nhóm Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

8.7. Thông tin về bộ phận

Nhóm Công ty Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo các lĩnh vực hoạt động, bao gồm: lĩnh vực thương mại - bán hàng hóa và thành phẩm. Chi tiết báo cáo bộ phận theo từng ngành nghề như sau:

	Hoạt động bán thành phẩm bất động sản (VND)	Hoạt động xây dựng nhà (VND)	Hoạt động cung cấp thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ khác (VND)	Cộng (VND)
Doanh thu thuần theo bộ phận	124.960.011.975	30.297.664.093	7.286.780.590	162.544.456.658
Giá vốn hàng bán theo bộ phận	(41.539.782.041)	(30.297.664.093)	(5.020.435.240)	(76.857.881.374)
Lợi nhuận gộp theo bộ phận	83.420.229.934	-	2.266.345.350	85.686.575.284
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(58.216.399.790)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh				27.470.175.494
Doanh thu tài chính				1.241.956.198
Chi phí tài chính				(9.738.844.825)
Phân lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh				171.679.789
Thu nhập khác				28.743.703.242
Chi phí khác				(2.681.929.315)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(15.070.972.704)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				(232.748.928)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				29.903.018.951

Ngày 30 tháng 03 năm 2020

NGƯỜI LẬP BIỂU



Nguyễn Thị Mỹ Hoa

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Lê Thị Kim Luyến

TỔNG GIÁM ĐỐC



Võ Anh Tuấn