

**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 2018



**MỤC LỤC**

	Trang
<b>1. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc</b>	2 - 5
<b>2. Báo cáo kiểm toán độc lập</b>	6 - 7
<b>3. Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán</b>	
- Bảng cân đối kế toán hợp nhất	8 – 11
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	12
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	13 – 14
- Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	15 – 57

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

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 2018 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 ba 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") và Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng ("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 26 ngày 11 tháng 02 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Mã số thuế: 0 3 0 1 8 2 2 1 9 4

Vốn điều lệ của Công ty là 861.034.490.000 đồng (theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 26 ngày 11 tháng 02 năm 2019).

Mã chứng khoán: VPH

Hoạt động của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: Kinh doanh nhà, cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh, cho thuê kho, bãi đỗ xe;
- Xây dựng nhà các loại: xây dựng dân dụng;
- Chuẩn bị mặt bằng: san lấp mặt bằng;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng: Mua bán vật liệu xây dựng hàng trang trí nội thất;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí: lắp đặt cống thoát nước (trừ gia công cơ khí, tài chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở), lắp đặt các thiết bị lạnh (trừ 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 sản.

**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 Trương Thành Nhân	Chủ tịch [kể từ ngày 22/01/2018]
- Ông Võ Anh Tuấn	Thành viên [miễn nhiệm chức danh Chủ tịch và trở thành Thành viên kể từ ngày 22/01/2018]
- Bà Đặng Thanh Huyền	Thành viên [kể từ ngày 28/03/2018]
- Bà Trần Thu Oanh	Thành viên
- Ông Vũ Ngọc Nam	Thành viên
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	Thành viên

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

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 [kể từ ngày 25/01/2019] – người đại diện pháp luật [kể từ ngày 11/02/2019]
- Bà Đặng Thanh Huyền	Tổng Giám đốc [kể từ ngày 22/01/2018 đến ngày 24/01/2019] Phó Tổng Giám đốc [kể từ ngày 01/08/2017 đến ngày 21/01/2018]
- Ông Trương Thành Nhân	Tổng Giám đốc [đến hết ngày 21/01/2018]
- Bà Trần Thu Oanh	Phó Tổng Giám đốc
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	Phó tổng Giám đốc [kể từ ngày 01/12/2018]

**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 2018 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.

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

Trong năm 2018, Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng đã hoàn thành 2 đợt tăng vốn điều lệ: Đợt 1 trả cổ tức năm 2016 (15%) và cổ phiếu thưởng (4%) 12.079.022 cổ phiếu tương đương 120.790.220.000 đồng và đợt 2 trả thù lao năm 2017 cho Hội đồng Quản trị là 1.220.000 cổ phiếu tương ứng 12.200.000.000 đồng, tăng vốn điều lệ mới của Công ty lên 768.787.220.000 đồng.

Trong năm 2018, Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng đã hoàn tất thủ tục đầu tư vào Cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng với tỷ lệ sở hữu 99,00% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng.

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.

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

Theo Quyết định về việc thay đổi niêm yết số 13/QĐ-SGDHCM ngày 16 tháng 01 năm 2019, Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng đã hoàn thành thủ tục tăng vốn điều lệ để trả cổ tức đợt 2 năm 2017 cho cổ đông hiện hữu với số lượng 9.224.727 cổ phiếu tương ứng 92.247.270.000 đồng và tăng vốn điều lệ mới của Công ty lên 861.034.490.000 đồng.

Ngoài sự kiện nêu trên, 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 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 2018 của Công ty.

**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 2018 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 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 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 Công ty và đảm bảo Báo cáo tài chính hợp nhất của 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.

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

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 2018 của Công ty đã được lập theo đúng các yêu cầu nêu trên.

**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 Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 2018 của Công ty.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 03 năm 2019

**THAY MẶT BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

**Võ Anh Tuấn**  
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 03 năm 2019

**THAY MẶT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**Trương Thành Nhân**  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Số: 035/2019/BCKT-PKF.HCMC

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 03 năm 2019

**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 22 tháng 03 năm 2019, từ trang 08 đến trang 57, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 2018, 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

**Trịnh Anh Đào**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 2430-2018-242-1





**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 2018

Đơn vị: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.724.019.862.351</b>	<b>1.564.047.880.915</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>47.239.185.715</b>	<b>74.720.160.226</b>
Tiền	111		47.239.185.715	74.720.160.226
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5.2a</b>	<b>131.753.500</b>	<b>131.753.500</b>
Chứng khoán kinh doanh	121		1.440.929.839	1.440.929.839
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		(1.309.176.339)	(1.309.176.339)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.115.875.546.125</b>	<b>679.826.884.058</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	183.268.000.986	54.877.016.912
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	52.806.042.863	2.344.219.534
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	877.925.767.276	620.729.912.612
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	5.7	(124.265.000)	(124.265.000)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.8</b>	<b>558.074.909.065</b>	<b>799.157.038.378</b>
Hàng tồn kho	141		558.074.909.065	821.228.135.531
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	(22.071.097.153)
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2.698.467.946</b>	<b>10.212.044.753</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9a	81.942.424	3.937.859.418
Thuế GTGT được khấu trừ	152		515.538.665	3.559.658.851
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.17	2.100.986.857	2.714.526.484
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 2018

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>350.224.871.931</b>	<b>364.474.693.207</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>48.032.104</b>	<b>58.032.104</b>
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	58.032.104
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>19.353.533.077</b>	<b>17.658.420.032</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	19.353.533.077	17.658.420.032
- Nguyên giá	222		48.509.841.042	42.372.598.261
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(29.156.307.965)	(24.714.178.229)
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)
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.12</b>	<b>5.157.331.669</b>	<b>5.851.869.793</b>
- Nguyên giá	231		10.418.071.830	10.418.071.830
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(5.260.740.161)	(4.566.202.037)
<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>5.13</b>	<b>84.517.885.284</b>	<b>83.242.533.133</b>
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		78.425.883.661	77.662.543.884
Chi phí XD/CB dở dang	242		6.092.001.623	5.579.989.249
<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.2b</b>	<b>34.797.195.617</b>	<b>26.939.889.777</b>
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		34.797.195.617	26.939.889.777
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		-	-
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>206.350.894.180</b>	<b>230.723.948.368</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9b	-	737.356.966
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.14	8.657.718.343	10.327.507.139
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
Lợi thế thương mại	269	5.15	197.693.175.837	219.659.084.263
<b>CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2.074.244.734.282</b>	<b>1.928.522.574.122</b>

**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 2018

<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.022.860.369.738</b>	<b>971.065.944.768</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.022.000.451.988</b>	<b>788.099.259.635</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.16	4.648.221.528	46.351.699.496
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.17	186.993.396.532	154.254.352.241
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.18	75.598.407.240	89.287.656.347
Phải trả người lao động	314		252.385.115	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.19	91.023.304.831	98.401.391.738
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	243.442.779.325	101.027.611.503
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.21a	409.680.094.560	290.503.452.363
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	5.22	10.361.862.857	8.273.095.947
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>859.917.750</b>	<b>182.966.685.133</b>
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	5.20b	-	62.269.200
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.21b	-	181.954.165.933
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	859.917.750	950.250.000
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 2018

<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.051.384.364.544</b>	<b>957.456.629.354</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.24</b>	<b>1.051.384.364.544</b>	<b>957.456.629.354</b>
Vốn góp của chủ sở hữu	411		768.787.220.000	635.797.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		768.787.220.000	635.797.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412		1.380.831.784	14.708.054.718
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		-	10.714.959.901
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		279.383.796.514	295.993.514.384
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		136.156.717.219	109.112.912.963
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		143.227.079.295	186.880.601.421
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		1.832.516.246	243.100.351
<b>Nguồn kinh phí</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
<b>CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>2.074.244.734.282</b>	<b>1.928.522.574.122</b>

Ngày 22 tháng 03 năm 2019

**NGƯỜI LẬP BIỂU**


Lê Thị Kim Luyến

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**


Lê Thị Hồng Phượng

**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 2018

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	706.219.358.051	1.382.042.300.169
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>	<b>6.1</b>	<b>706.219.358.051</b>	<b>1.382.042.300.169</b>
Giá vốn hàng bán	11	6.2	379.702.101.858	1.107.996.408.819
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>326.517.256.193</b>	<b>274.045.891.350</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	127.207.659	5.049.944.222
Chi phí tài chính	22	6.4	22.813.615.756	19.108.688.382
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		19.184.634.649	19.108.688.382
Phản lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	24		3.857.305.840	-
Chi phí bán hàng	25	6.5	63.782.299.967	4.820.763.365
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	60.017.389.767	31.858.873.229
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>183.888.464.202</b>	<b>223.307.510.596</b>
Thu nhập khác	31	6.7	9.425.447.496	23.900.338.085
Chi phí khác	32	6.8	1.890.858.524	4.775.424.830
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>7.534.588.972</b>	<b>19.124.913.255</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>191.423.053.174</b>	<b>242.432.423.851</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	6.10	43.240.212.777	47.048.257.003
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	6.11	1.669.788.796	4.697.713.724
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>146.513.051.601</b>	<b>190.686.453.124</b>
<i>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ</i>	61		146.515.035.706	190.686.453.124
<i>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát</i>	62		(1.984.105)	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.12	1.981	3.494
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	6.13	1.757	2.851

Ngày 22 tháng 03 năm 2019

NGƯỜI LẬP BIỂU



Lê Thị Kim Luyến

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Lê Thị Hồng Phượng

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 2018

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2018	Năm 2017
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
Lợi nhuận trước thuế	01	191.423.053.174	242.432.423.851
Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	5.136.667.860	4.372.372.512
- Các khoản dự phòng	03	(22.071.097.153)	(22.512.860.663)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(127.207.659)	(5.049.944.222)
- Chi phí lãi vay	06	19.184.634.649	19.108.688.382
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	193.546.050.871	238.350.679.860
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(430.711.213.458)	(106.525.961.813)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	262.389.886.689	229.115.195.416
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	155.433.975.384	97.851.445.414
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	26.559.182.386	(1.940.195.581)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(65.534.268.471)	(120.628.221.578)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(47.744.503.819)	(47.668.995.127)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	458.528.452
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(1.250.559.061)	(519.604.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>92.688.550.521</b>	<b>288.492.871.043</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(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	-	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(258.894.208.000)
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	127.207.659	5.049.944.222
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(6.522.047.496)</b>	<b>(253.844.263.778)</b>

**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 2018

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2018	Năm 2017
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	105.760.660.000
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	161.768.574.560	207.400.008.400
Tiền trả nợ gốc vay	34	(224.546.098.296)	(334.434.782.283)
Tiền trả nợ thuê tài chính	35	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(50.869.953.800)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(113.647.477.536)</b>	<b>(21.274.113.883)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM</b>			
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>74.720.160.226</b>	<b>61.345.666.844</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>47.239.185.715</b>	<b>74.720.160.226</b>

Ngày 22 tháng 03 năm 2019

NGƯỜI LẬP BIỂU



Lê Thị Kim Luyến

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Lê Thị Hồng Phượng

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 2018

**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 26 ngày 11 tháng 02 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 là 861.034.490.000 đồng (theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 26 ngày 11 tháng 02 năm 2019).

Mã chứng khoán: VPH

**Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính:**

Hoạt động chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: Kinh doanh nhà, cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh, cho thuê kho, bãi đỗ xe;
- Xây dựng nhà các loại: xây dựng dân dụng;
- Chuẩn bị mặt bằng: san lấp mặt bằng;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng: Mua bán vật liệu xây dựng hàng trang trí nội thất;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí: lắp đặt công thoát nước (trừ gia công cơ khí, tài chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở), lắp đặt các thiết bị lạnh (trừ 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 sản.

Trong năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 hoạt động kinh doanh bất động sản có ảnh hưởng đến tình hình tài chính hợp nhất và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty.

**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: 03 (ba) công ty**

*Trong đó:*

Số lượng các công ty con được hợp nhất: 03 (ba) công ty

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



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

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Danh sách các công ty con quan trọng được hợp nhất**

<i>Tên công ty</i>	<i>Địa chỉ trụ sở chính</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích</i>	<i>Tỷ lệ quyền biểu quyết</i>
Công ty Cổ Phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình	Ấp 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	90/2 Hoàng Quốc Việt, phường Phú Mỹ, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh	99,00%	99,00%

**Danh sách các công ty liên kết được hợp nhất**

<i>Tên công ty</i>	<i>Địa chỉ trụ sở chính</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích</i>	<i>Tỷ lệ quyền biểu quyết</i>
Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè	khu phố 3, đường Bến Nghé, phường Tân Thuận Đông, quận 7, Tp. Hồ Chí Minh	29,00%	29,00%
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).

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

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

**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 2017 của 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 ba 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") và Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng ("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 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 chí 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.

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

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

**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 Tập đoàn 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 2018 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.

**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).

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

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

**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 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.

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

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

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.

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.

Khi bất 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.

Bất 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 bất 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:

- 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";
- 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;
- 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).

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

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

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 228/2009/TT-BTC ban hành ngày 07/12/2009 và Thông tư 89/2013/TT-BTC ngày 28/6/2013 của Bộ Tài chính sửa đổi bổ sung Thông tư 228/2009/TT-BTC ban hành ngày 07/12/2009.

**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.

**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.

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

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

**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.

***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.

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

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

**4.17. Chi phí hoạt động tài chính**

Chi phí hoạt động tài chính của Nhóm Công ty bao gồm chi phí lãi vay.

**4.18. 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.

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 dùng 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.

**4.19. 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 thuê 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.



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

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

**4.20. 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 và Thông tư 161/2007/TT-BTC "Hướng dẫn thực hiện mười sáu (16) Chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31/12/2001, Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31/12/2002 và Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30/12/2003 của Bộ trưởng Bộ Tài chính" ban hành ngày 31/12/2007, 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.

**4.21. 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**

	31/12/2018 (VND)	01/01/2018 (VND)
Tiền mặt	400.611.171	1.423.137.118
Tiền gửi ngân hàng	46.838.574.544	73.297.023.108
<b>Cộng</b>	<b>47.239.185.715</b>	<b>74.720.160.226</b>

**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 2018

**5.2 Các khoản đầu tư tài chính****a. Đầu tư tài chính ngắn hạn**

	31/12/2018 (VND)		01/01/2018 (VND)			
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>Chứng khoán kinh doanh</b>						
Ngân hàng TMCP Đông Á	1.440.800.000	(1.309.112.000)	(*)	1.440.800.000	(1.309.112.000)	(*)
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	129.839	(64.339)	69.000	129.839	(64.339)	69.000
<b>Cộng</b>	<b>1.440.929.839</b>	<b>(1.309.176.339)</b>	<b>(*)</b>	<b>1.440.929.839</b>	<b>(1.309.176.339)</b>	<b>(*)</b>

(\*) 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 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 2018

**b. Đầu tư tài chính dài hạn**

31/12/2018  
(VND)

01/01/2018  
(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	29,00%	29,00%	8.159.494.641	29,00%	29,00%	8.592.136.620
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	40,00%	40,00%	24.425.759.821	40,00%	40,00%	16.140.055.239
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	40,00%	40,00%	2.211.941.155	40,00%	40,00%	2.207.697.918
<b>Cộng</b>			<b>34.797.195.617</b>			<b>26.939.889.777</b>

(1) Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305540659 ngày 26 tháng 02 năm 2008, thay đổi gần nhất lần thứ 01 ngày 27 tháng 10 năm 2008. Công ty có trụ sở chính tại khu phố 3, đường Bến Nghé, phường Tân Thuận Đông, quận 7, Tp. Hồ Chí Minh. Công ty có hoạt động chính là: Kinh doanh bất động sản. Dịch vụ tư vấn bất động sản; quản lý bất động sản. Mua bán vật liệu xây dựng; máy móc, thiết bị ngành xây dựng; hàng trang trí nội ngoại thất. Kinh doanh lưu hành nội địa, quốc tế.

(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.

(3) 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 11 ngày 28 tháng 08 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.



**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 2018

**5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	31/12/2018 (VND)	01/01/2018 (VND)
<b>Phải thu khách hàng là bên liên quan</b>	<b>9.006.904.000</b>	<b>2.536.284.000</b>
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	7.809.480.000	-
- Võ Nguyễn Như Nguyễn	792.834.000	902.834.000
- Trần Thu Oanh	404.590.000	1.633.450.000
<b>Phải thu khách hàng là bên thứ ba</b>	<b>174.261.096.986</b>	<b>52.340.732.912</b>
- Khách mua nền dự án Nhơn Đức	131.838.333.124	-
- Khách mua căn hộ cụm chung cư Hoàng Quốc Việt	21.663.440.100	26.754.670.100
- Khách mua căn hộ cụm chung cư La Casa	18.271.779.479	19.084.850.411
- Các khách hàng khác	2.487.544.283	6.501.212.401
<b>Cộng</b>	<b>183.268.000.986</b>	<b>54.877.016.912</b>

**5.4 Trả trước cho người bán**

	31/12/2018 (VND)	01/01/2018 (VND)
<b>Trả trước cho người bán là bên liên quan</b>	<b>49.000.000.000</b>	<b>-</b>
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	49.000.000.000	-
<b>Trả trước cho người bán là bên thứ ba</b>	<b>3.806.042.863</b>	<b>2.344.219.534</b>
- Công ty TNHH TM - DV - VT Minh Minh Khoa	1.177.600.000	368.000.000
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Việt Bách	340.900.000	340.900.000
- Công ty TNHH Sáng Tạo Nâu	230.000.000	-
- Công ty Cổ Phần Thông tin và Thẩm định giá Tây Nam Bộ - SIAC	200.000.000	200.000.000
- Công ty TNHH Kiến trúc - Xây dựng - Đào tạo Cát Mộc	196.680.000	196.680.000
- Các nhà cung cấp khác	1.660.862.863	1.238.639.534
<b>Cộng</b>	<b>52.806.042.863</b>	<b>2.344.219.534</b>

**5.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	31/12/2018 (VND)		01/01/2018 (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	-
<b>Cộng</b>	<b>2.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>2.000.000.000</b>	<b>-</b>

**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 2018

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

	31/12/2018 (VND)		01/01/2018 (VND)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng (1)	263.431.266.779	(124.265.000)	291.777.258.130	(124.265.000)
<b>Tạm ứng bên liên quan</b>	<b>46.265.256.884</b>	-	<b>25.072.387.264</b>	-
- Võ Nguyễn Như Nguyễn	44.557.674.620	-	15.873.700.000	-
- Trần Thu Oanh	-	-	7.517.700.000	-
- Trương Thành Nhân	1.707.582.264	-	1.224.337.264	-
- Võ Anh Tuấn	-	-	456.650.000	-
<b>Tạm ứng bên thứ ba</b>	<b>217.166.009.895</b>	<b>(124.265.000)</b>	<b>266.704.870.866</b>	<b>(124.265.000)</b>
- Lê Minh Triều	102.710.000.000	-	-	-
- Nguyễn Thị Hương Thảo	59.845.323.142	-	56.630.537.000	-
- Võ Thị Thùy Trinh	46.257.384.000	-	30.560.342.000	-
- Các cá nhân khác	8.353.302.753	(124.265.000)	179.513.991.866	(124.265.000)
<b>Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược ngắn hạn</b>	<b>371.511.965.000</b>	-	<b>175.001.015.000</b>	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn (2)	177.000.000.000	-	175.000.000.000	-
- Võ Thị Thùy Trinh (3)	179.510.950.000	-	-	-
- Nguyễn Thị Hương Thảo (4)	15.000.000.000	-	-	-
- Các khoản ký quỹ khác	1.015.000	-	1.015.000	-
<b>Phải thu khác</b>	<b>242.982.535.497</b>	-	<b>153.951.639.482</b>	-
<b>Phải thu khác bên liên quan</b>	<b>3.090.000.000</b>	-	<b>241.524.800</b>	-
- Võ Nguyễn Như Nguyễn (5)	750.000.000	-	13.824.800	-
- Trương Thành Nhân (5)	750.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới (6)	1.590.000.000	-	-	-
- Võ Anh Tuấn	-	-	227.700.000	-
- <b>Phải thu bên thứ ba khác</b>	<b>239.892.535.497</b>	-	<b>153.710.114.682</b>	-
- Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh (7)	171.354.073.000	-	121.354.073.000	-
- Trường Đại học Sư phạm Thể dục Thể thao Thành phố Hồ Chí Minh (7)	10.082.700.000	-	10.082.700.000	-
- Trần Minh Hòa	9.149.750.000	-	9.149.750.000	-
- Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận (8)	3.978.500.000	-	3.978.500.000	-
- Dương Thị Lệ Thủy (1)	3.925.200.000	-	-	-
- Lý Chí Nguyễn (1)	11.410.654.670	-	-	-
- Tạ Khánh Hùng (1)	14.251.120.000	-	-	-
- Các đối tượng khác	15.740.537.827	-	9.145.091.682	-
<b>Cộng</b>	<b>877.925.767.276</b>	<b>(124.265.000)</b>	<b>620.729.912.612</b>	<b>(124.265.000)</b>

**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 2018

- (1) Các khoản tạm ứng cho nhân viên và 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 Nhóm 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 2018, các quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở được hình thành từ nguồn tạm ứng và nguồn Nhóm Công ty cho mượn nêu trên chưa được chuyển giao cho Nhóm 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 này cũng đang được dùng để thế chấp cho các khoản vay của Nhóm Công ty tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - Chi nhánh Chợ Lớn (xem tại thuyết minh 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) Khoản đặt cọc Võ Thị Thùy Trinh theo Hợp đồng Đặt cọc v/v chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 17/09/2018.
- (4) Khoản đặt cọc với Nguyễn Thị Hương Thảo theo Hợp đồng Đặt cọc v/v chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 11/10/2018.
- (5) Khoản phải thu tiền cho mượn các bên liên quan.
- (6) Khoản tiền cho mượn phải thu Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới.
- (7) 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.
- (8) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận, trong đó: phải thu 4 sản dự án The Tulip theo biên bản thanh lý số 01/BBTL-CH-TL ngày 05/12/2013.

**b. Phải thu dài hạn khác**

	31/12/2018 (VND)		01/01/2018 (VND)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên thứ ba	48.032.104	-	58.032.104	-
<b>Cộng</b>	<b>48.032.104</b>	<b>-</b>	<b>58.032.104</b>	<b>-</b>

**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 2018

**5.7 Nợ xấu**

	31/12/2018 (VND)		01/01/2018 (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**

	31/12/2018 (VND)		01/01/2018 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	542.366.001.595	-	807.454.907.643	(22.071.097.153)
- Thành phẩm	3.950.423.370	-	1.441.265.788	-
- Hàng hóa bất động sản	11.035.990.000	-	11.593.920.100	-
- Hàng hóa khác	722.494.100	-	738.042.000	-
<b>Cộng</b>	<b>558.074.909.065</b>	<b>-</b>	<b>821.228.135.531</b>	<b>(22.071.097.153)</b>

**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 2018

**(\*) Chi tiết**

	31/12/2018 (VND)		01/01/2018 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Dự án khu dân cư Phú Thuận (Lacasa)	120.088.036.649	-	122.160.940.831	-
- Dự án khu dân cư Nhơn Đức	70.400.047.697	-	317.223.102.431	-
- Dự án khu dân cư Quận 2	114.978.062.906	-	114.973.062.906	-
- Dự án khu dân cư Phú Xuân 2	69.584.216.208	-	68.251.202.672	(22.071.097.153)
- Chung cư Hoàng Quốc Việt	23.077.886.846	-	33.237.339.577	-
- Dự án khu dân cư Phú Mỹ	64.269.999.717	-	63.751.435.639	-
- Dự án khu dân cư phường Long Trường	49.820.608.571	-	43.868.897.367	-
- Các dự án khác	30.147.143.001	-	43.988.926.220	-
<b>Cộng</b>	<b>542.366.001.595</b>	<b>-</b>	<b>807.454.907.643</b>	<b>(22.071.097.153)</b>

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

	31/12/2018 (VND)	01/01/2018 (VND)
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	81.942.424	28.819.318
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	3.909.040.100
<b>Cộng</b>	<b>81.942.424</b>	<b>3.937.859.418</b>

**b. Chi phí trả trước dài hạn**

	31/12/2018 (VND)	01/01/2018 (VND)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	737.356.966
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>737.356.966</b>



**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 2018

**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)
<b>Nguyên giá</b>						
01/01/2018	4.033.862.340	23.208.178.862	11.294.990.379	1.002.201.716	2.833.364.964	42.372.598.261
Tăng trong năm	-	136.620.909	5.939.038.882	61.582.990	-	6.137.242.781
Mua sắm mới	-	136.620.909	5.939.038.882	61.582.990	-	6.137.242.781
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
<b>31/12/2018</b>	<b>4.033.862.340</b>	<b>23.344.799.771</b>	<b>17.234.029.261</b>	<b>1.063.784.706</b>	<b>2.833.364.964</b>	<b>48.509.841.042</b>
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	790.450.455	189.211.905	799.066.261	1.526.420.432	3.305.149.053
<b>Giá trị hao mòn</b>						
01/01/2018	3.025.396.755	14.792.200.994	4.293.521.765	840.662.225	1.762.396.490	24.714.178.229
Tăng trong năm	336.155.195	2.247.678.266	1.587.765.324	52.706.867	217.824.084	4.442.129.736
Khấu hao trong năm	336.155.195	2.247.678.266	1.587.765.324	52.706.867	217.824.084	4.442.129.736
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
<b>31/12/2018</b>	<b>3.361.551.950</b>	<b>17.039.879.260</b>	<b>5.881.287.089</b>	<b>893.369.092</b>	<b>1.980.220.574</b>	<b>29.156.307.965</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
01/01/2018	1.008.465.585	8.415.977.868	7.001.468.614	161.539.491	1.070.968.474	17.658.420.032
<b>31/12/2018</b>	<b>672.310.390</b>	<b>6.304.920.511</b>	<b>11.352.742.172</b>	<b>170.415.614</b>	<b>853.144.390</b>	<b>19.353.533.077</b>

**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 2018

**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
01/01/2018	30.499.300	30.499.300	-
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
<b>31/12/2018</b>	<b>30.499.300</b>	<b>30.499.300</b>	<b>-</b>

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
01/01/2018	10.418.071.830	4.566.202.037	5.851.869.793
Tăng trong năm	-	694.538.124	-
Giảm trong năm	-	-	-
<b>31/12/2018</b>	<b>10.418.071.830</b>	<b>5.260.740.161</b>	<b>5.157.331.669</b>

**5.13 Tài sản dở dang dài hạn**

	31/12/2018 (VND)		01/01/2018 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn</b>	<b>78.425.883.661</b>	-	<b>77.662.543.884</b>	-
- Dự án khu dân cư Hiệp Phước	42.150.900.000	-	42.150.900.000	-
- Dự án khu dân cư Phú Mỹ	32.329.608.057	-	32.329.608.057	-
- Dự án Nhà trẻ Phú Xuân	80.000.000	-	80.000.000	-
- Dự án nghĩa trang	3.865.375.604	-	3.102.035.827	-
<b>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>6.092.001.623</b>	-	<b>5.579.989.249</b>	-
- Nhà máy xử lý bùn hầm cầu - Giai đoạn 2	5.942.539.869	-	5.430.527.495	-
- Dự án trồng cây lâu năm	149.461.754	-	149.461.754	-
<b>Cộng</b>	<b>84.517.885.284</b>	-	<b>83.242.533.133</b>	-

**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 2018

**5.14 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	31/12/2018 (VND)	01/01/2018 (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	8.657.718.343	10.327.507.139
<b>Cộng</b>	<b>8.657.718.343</b>	<b>10.327.507.139</b>

**5.15 Lợi thế thương mại**

	Năm 2018 (VND)	Năm 2017 (VND)
Số đầu năm	219.659.084.263	-
Tăng trong năm	-	219.659.084.263
Phân bổ lợi thế thương mại	(21.965.908.426)	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>197.693.175.837</b>	<b>219.659.084.263</b>

**5.16 Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2018 (VND)		01/01/2018 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Các nhà cung cấp là bên liên quan</b>	<b>1.551.224.848</b>	<b>1.551.224.848</b>	<b>17.507.269.227</b>	<b>17.507.269.227</b>
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	60.494.746	60.494.746	16.445.085.525	16.445.085.525
- Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	1.472.792.102	1.472.792.102	1.044.245.702	1.044.245.702
- Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	17.938.000	17.938.000	17.938.000	17.938.000
<b>Các nhà cung cấp là bên thứ ba</b>	<b>3.096.996.680</b>	<b>3.096.996.680</b>	<b>28.844.430.269</b>	<b>28.844.430.269</b>
- Công ty TNHH Xây dựng điện Thái Dương	624.137.272	624.137.272	24.124.137.272	24.124.137.272
- Hồ Văn Xuân và Phạm Thị Hoa	605.000.000	605.000.000	605.000.000	605.000.000
- Các nhà cung cấp khác	1.867.859.408	1.867.859.408	4.115.292.997	4.115.292.997
<b>Cộng</b>	<b>4.648.221.528</b>	<b>4.648.221.528</b>	<b>46.351.699.496</b>	<b>46.351.699.496</b>

**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 2018

**5.17 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	31/12/2018 (VND)	01/01/2018 (VND)
- Khách mua nền dự án Nhơn Đức	82.461.457.034	60.466.062.940
- Khách mua nền dự án Phú Xuân	80.364.416.247	66.546.234.415
- Khách mua nền dự án Phú Mỹ	9.584.545.964	9.470.130.954
- Khách hàng dự án Phú Xuân 2	8.454.545.463	7.727.272.735
- Khách mua nền dự án Phú Thuận	6.018.181.824	4.363.636.368
- Các khách hàng mua dự án khác	110.250.000	5.681.014.829
<b>Cộng</b>	<b>186.993.396.532</b>	<b>154.254.352.241</b>

**5.18 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	31/12/2018 (VND)		01/01/2018 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng</b>	<b>75.534.090.985</b>	<b>75.534.090.985</b>	<b>89.261.406.443</b>	<b>89.261.406.443</b>
- Thuế giá trị gia tăng	30.153.148.036	30.153.148.036	9.078.841.871	9.078.841.871
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	42.259.049.916	42.259.049.916	47.395.747.137	47.395.747.137
- Thuế thu nhập cá nhân	318.411.594	318.411.594	401.444.074	401.444.074
- Các loại thuế khác	2.803.481.439	2.803.481.439	32.385.373.361	32.385.373.361
<b>Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C</b>	<b>41.692.353</b>	<b>41.692.353</b>	<b>18.797.809</b>	<b>18.797.809</b>
- Thuế thu nhập cá nhân	34.733.845	34.733.845	18.797.809	18.797.809
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.958.508	6.958.508	-	-
<b>Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình</b>	<b>20.623.902</b>	<b>20.623.902</b>	<b>7.452.095</b>	<b>7.452.095</b>
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	14.552.192	14.552.192	5.150.347	5.150.347
- Thuế thu nhập cá nhân	6.071.710	6.071.710	2.301.748	2.301.748
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.000.000</b>	-	-
- Thuế thu nhập cá nhân	2.000.000	2.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>75.598.407.240</b>	<b>75.598.407.240</b>	<b>89.287.656.347</b>	<b>89.287.656.347</b>

**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 2018

**5.19 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2018 (VND)	01/01/2018 (VND)
<b>Chi phí dự án phải trả</b>	<b>84.194.996.458</b>	<b>73.294.966.047</b>
- Chi phí phải trả dự án Nhơn Đức	44.012.150.325	15.476.646.685
- 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	9.411.408.525
- Chi phí phải trả dự án dân cư Phú Xuân	6.522.507.182	6.522.507.182
- Chi phí phải trả dự án dân cư La Casa	315.347.235	6.985.505.855
- Chi phí phải trả chung cư Hoàng Quốc Việt	2.451.022.662	9.435.510.344
- Chi phí phải trả chung cư Phú Mỹ	141.819.409	141.577.328
- <b>Chi phí lãi vay, lãi phạt chậm thanh toán</b>	<b>6.648.308.373</b>	<b>24.923.425.691</b>
Chi phí lãi vay phải trả bên liên quan	1.136.326.595	211.353.794
- Hoàng Thị Thu Thủy	4.521.039	45.908.181
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	1.131.805.556	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới	-	165.445.613
Chi phí lãi vay phải trả bên thứ ba	5.511.981.778	24.712.071.897
<b>Chi phí phải trả khác</b>	<b>180.000.000</b>	<b>183.000.000</b>
<b>Cộng</b>	<b>91.023.304.831</b>	<b>98.401.391.738</b>

**5.20 Phải trả khác****a. Phải trả ngắn hạn khác**

	31/12/2018 (VND)	01/01/2018 (VND)
<b>Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn</b>	<b>154.749.373.537</b>	<b>52.334.786.200</b>
- Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh	153.678.873.537	48.400.000.000
- Nhận ký quỹ, ký cược khác	1.070.500.000	3.934.786.200
<b>Phải trả khác</b>	<b>88.693.405.788</b>	<b>48.692.825.303</b>
Phải trả khác bên liên quan	82.659.076.523	34.289.653.462
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	78.343.997.036	21.885.658.636
- Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	2.850.000.000	3.265.000.000
- Trương Thành Nhân	1.465.079.487	5.344.275.010
- Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	-	594.720.000
- Võ Anh Tuấn	-	3.199.999.816
Phải trả khác bên thứ ba	6.034.329.265	14.403.171.841
<b>Cộng</b>	<b>243.442.779.325</b>	<b>101.027.611.503</b>

**b. Phải trả dài hạn khác**

	31/12/2018 (VND)	01/01/2018 (VND)
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	-	62.269.200
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>62.269.200</b>

**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 2018

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

	01/01/2018 (VND)	Tăng trong năm (VND)	Giảm trong năm (VND)	31/12/2018 (VND)
<b>Vay ngắn hạn</b>				
<b>Vay ngắn hạn các bên liên quan</b>	<b>17.014.000.000</b>	<b>48.651.000.000</b>	<b>(44.060.000.000)</b>	<b>21.605.000.000</b>
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	-	45.000.000.000	(25.100.000.000)	19.900.000.000
- Hoàng Thị Thu Thủy	3.864.000.000	3.651.000.000	(5.810.000.000)	1.705.000.000
- Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh	10.000.000.000	-	(10.000.000.000)	-
- Công ty Cổ Phần Bất động sản Sài Gòn Mới	3.150.000.000	-	(3.150.000.000)	-
<b>Vay ngắn hạn các bên thứ ba</b>	<b>108.560.452.363</b>	<b>113.117.574.560</b>	<b>(42.602.932.363)</b>	<b>179.075.094.560</b>
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn	-	49.000.000.000	-	49.000.000.000
- Trần Ngọc Nam	70.000.000.000	30.000.000.000	(10.000.000.000)	90.000.000.000
- Nguyễn Minh Sơn	20.000.000.000	-	-	20.000.000.000
- Trương Thị Ngọc Lành	-	5.250.000.000	(500.000.000)	4.750.000.000
- Phạm Nguyễn Anh Thư	540.000.000	5.540.000.000	(2.144.000.000)	3.936.000.000
- Phan Tiết Hồng Hà	-	10.231.290.560	(7.257.196.000)	2.974.094.560
- Phạm Thị Ngọc Thúy	603.716.000	1.696.284.000	-	2.300.000.000
- Chế Thị Lưu	978.000.000	1.385.000.000	(941.000.000)	1.422.000.000
- Lê Thị Hồng Liên	173.358.400	2.945.000.000	(1.948.358.400)	1.170.000.000
- Võ Thanh Tùng	860.000.000	680.000.000	(650.000.000)	890.000.000
- Phan Thị Minh Diễm	488.000.000	230.000.000	-	718.000.000
- Nguyễn Thị Huỳnh Như	-	500.000.000	-	500.000.000
- Võ Thị Hồng Phước	-	400.000.000	-	400.000.000
- Trần Thị Thu Tiên	-	390.000.000	-	390.000.000
- Công Đoàn Công ty CP Vạn Phát Hưng	300.000.000	130.000.000	(130.000.000)	300.000.000
- Nguyễn Thị Kim Chi	-	585.000.000	(350.000.000)	235.000.000
- Lê Thị Ngọc Lan	300.000.000	555.000.000	(805.000.000)	50.000.000
- Trần Thanh Tâm	-	260.000.000	(220.000.000)	40.000.000
- Các đối tượng khác	14.317.377.963	3.340.000.000	(17.657.377.963)	-
<b>Vay dài hạn có hạn trả 12 tháng tới</b>	<b>164.929.000.000</b>	<b>181.954.165.933</b>	<b>(137.883.165.933)</b>	<b>209.000.000.000</b>
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Chợ Lớn	164.929.000.000	181.954.165.933	(137.883.165.933)	209.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>290.503.452.363</b>	<b>343.722.740.493</b>	<b>(224.546.098.296)</b>	<b>409.680.094.560</b>

**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 2018

**Chi tiết các hợp đồng vay ngắn hạn**

Tên đối tượng	Số hợp đồng	Ngày hợp đồng	Lãi suất thuận (%/năm)	Tài sản đảm bảo
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Chợ Lớn	6220-LAV-2018767HBTĐ	21/09/2018	9,00	Hợp đồng thế chấp số 6220-LCL-201800726, tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng gắn liền với đất thuộc dự án Khu dân cư phường Long Trường quận 9 Không có
- Hoàng Thị Thu Thủy	03/HĐVV/2011 (kèm phụ lục gia hạn thời gian)	02/12/2011	12,00	Không có
- Hoàng Thị Thu Thủy	12/HĐVV/2018	05/10/2018	12,00	Hợp đồng Đầu tư 34 nền đất thuộc dự án dân cư Nhơn Đức theo Hợp đồng Hợp tác từ số 01/VHTĐ/TNĐ-NĐ đến số 34/VHTĐ/TNĐ-NĐ
- Trần Ngọc Nam	10/HĐVV/2015 (kèm phụ lục gia hạn thời gian)	18/12/2015	15,00	Hợp đồng Đầu tư 21 nền đất thuộc dự án dân cư Nhơn Đức theo Hợp đồng Hợp tác từ số 35/VHTĐ/TNĐ-NĐ đến số 55/VHTĐ/TNĐ-NĐ ngày 18/03/2017 Không có
- Trần Ngọc Nam	01/HĐVV/2017 (kèm phụ lục gia hạn thời gian)	18/03/2017	14,00 15,00	Không có
- Nguyễn Minh Sơn	10/HĐVV/2016 (kèm phụ lục gia hạn thời gian)	28/09/2016	12,00	Không có
- Trương Thị Ngọc Lãnh	06/HĐVV/2018	23/05/2018	12,00	Không có
- Phạm Nguyễn Anh Thư	01/HĐVV/2016 (kèm phụ lục gia hạn thời gian)	25/01/2016	12,00	Không có
- Lê Thị Hồng Liên	05/HĐVV/2014 (kèm phụ lục gia hạn thời gian)	22/07/2014	12,00	Không có
- Phạm Thị Ngọc Thủy	09/HĐVV/2015 (kèm phụ lục gia hạn thời gian)	07/12/2015	12,00	Không có
- Ché Thị Lưu	06/HĐVV/2014 (kèm phụ lục gia hạn thời gian)	24/07/2014	14,00	Không có
- Phan Thị Minh Diễm	05/HĐVV/2015 (kèm phụ lục gia hạn thời gian)	04/06/2015	12,00	Không có
- Công Đoàn Công ty Cổ phần Vạn Phát	01/HĐVV/2013 (kèm phụ	08/01/2013	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 2018

Tên đối tượng	Số hợp đồng	Ngày hợp đồng	Lãi suất thuận (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Hưng				
- Võ Thanh Tùng	lục gia hạn thời gian) 06/HĐVV/2016 (kèm phụ lục gia hạn hợp đồng)	09/05/2016	12,00	Không có
- Lê Thị Ngọc Lan	07/HĐVV/2017 (kèm phụ lục gia hạn thời gian)	13/07/2017	12,00	Không có
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	11/HĐVV/2018	24/09/2018	10,00	Không có
- Nguyễn Thị Kim Chi	08/HĐVV/2018	12/09/2018	12,00	Không có
- Nguyễn Thị Kim Chi	09/HĐVV/2018	13/09/2018	12,00	Không có
- Võ Thị Hồng Phước	10/HĐVV/2018	21/09/2018	12,00	Không có
- Trần Thị Thu Tiên	13/HĐVV/2018	13/11/2018	12,00	Không có
- Trần Thanh Tâm	03/HĐVV/2018	24/04/2018	12,00	Không có
- Nguyễn Thị Huỳnh Như	01/HĐVV/2018	26/03/2018	12,00	Không có
- Phan Tiết Hồng Hà	02/HĐVV/2018	19/04/2018	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 2018

**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

	01/01/2018 (VND)	Tăng trong năm (VND)	Giảm trong năm (VND)	31/12/2018 (VND)
<b>Vay trên 1 năm</b>	<b>346.883.165.933</b>	<b>-</b>	<b>(137.883.165.933)</b>	<b>209.000.000.000</b>
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Chợ Lớn	346.883.165.933	-	(137.883.165.933)	209.000.000.000
+ Hợp đồng tín dụng số 6220-LAV-201100908/HĐTD ngày 07/12/2011	167.129.000.000	-	(23.129.000.000)	144.000.000.000
+ Hợp đồng tín dụng số 6220-LAV-201601032/HĐTD ngày 07/11/2016	179.754.165.933	-	(114.754.165.933)	65.000.000.000
<b>Vay dài hạn có hạn trả 12 tháng tới</b>	<b>(164.929.000.000)</b>	<b>137.883.165.933</b>	<b>(181.954.165.933)</b>	<b>(209.000.000.000)</b>
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Chợ Lớn	(164.929.000.000)	137.883.165.933	(181.954.165.933)	(209.000.000.000)
<b>Cộng</b>	<b>181.954.165.933</b>	<b>137.883.165.933</b>	<b>(319.837.331.866)</b>	<b>-</b>

## 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 2018

#### Chi tiết các khoản vay dài hạn

Số hợp đồng	Hạn mức tín dụng	Kỳ hạn	Mục đích	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
<b>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Chợ Lớn theo các hợp đồng sau:</b> 6220-LAV- 201100908/HĐTD ngày 07/12/2011 (kèm các phụ lục hợp đồng)	300.000.000.000	27 tháng và 10 ngày	Đầu tư thực hiện dự án khu dân cư Nhơn Đức, xã Nhơn Đức, Nhà Bè, TP.HCM	19%/năm tại thời điểm ký hợp đồng, lãi suất sẽ thay đổi theo từng lần nhận nợ.	Tài sản theo hợp đồng số 6220LCP 200800882 ngày 07/10/2008, số 29.07.002 ngày 11/06/2007 là Quyền sử dụng đất dự án Nhơn Đức & Quyền sử dụng đất thừa đất số 265-439, 265-440 tại xã PX (DT: 19330m <sup>2</sup> ).
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, TP.HCM và Phát hành bảo lãnh cho người mua nhà.	10%/năm tại thời điểm ký hợp đồng, lãi suất sẽ thay đổi theo từng lần nhận nợ.	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.

**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 2018

**5.22 Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	Năm 2018 (VND)	Năm 2017 (VND)
Số đầu năm	8.273.095.947	4.978.970.885
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	3.287.956.411	3.813.729.062
Tăng khác	26.369.560	-
Chi quỹ trong năm	(1.225.559.061)	(519.604.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>10.361.862.857</b>	<b>8.273.095.947</b>

**5.23 Dự phòng phải trả dài hạn**

	31/12/2018 (VND)		01/01/2018 (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	859.917.750	859.917.750	950.250.000	950.250.000
<b>Cộng</b>	<b>859.917.750</b>	<b>859.917.750</b>	<b>950.250.000</b>	<b>950.250.000</b>

**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 2018

**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)	Quỹ đầu tư phát triển (VND)	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (VND)	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát (VND)	Cộng (VND)
01/01/2017	529.830.840.000	14.913.554.718	10.714.959.901	96.773.037.165	-	652.232.391.784
Tăng vốn trong năm	105.966.160.000	-	-	-	-	105.966.160.000
Giảm thặng dư vốn cổ phần	-	(205.500.000)	-	-	-	(205.500.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(3.813.729.062)	-	(3.813.729.062)
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	190.686.453.124	-	190.686.453.124
Điều chỉnh giá trị các khoản đầu tư vào công ty liên kết liên doanh theo phương pháp vốn chủ sở hữu	-	-	-	12.347.753.157	-	12.347.753.157
Tăng vốn công ty con của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	243.100.351	243.100.351
<b>31/12/2017</b>	<b>635.797.000.000</b>	<b>14.708.054.718</b>	<b>10.714.959.901</b>	<b>295.993.514.384</b>	<b>243.100.351</b>	<b>957.456.629.354</b>
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
Tăng vốn từ thặng dư vốn cổ phần	13.302.222.934	(13.302.222.934)	-	-	-	-
Tăng vốn từ quỹ đầu tư phát triển	10.714.959.901	-	(10.714.959.901)	-	-	-
Tăng vốn từ lợi nhuận chưa phân phối	108.973.037.165	-	-	(108.973.037.165)	-	-
Giảm thặng dư vốn cổ phần	-	(25.000.000)	-	-	-	(25.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(3.287.956.411)	-	(3.287.956.411)
Chia cổ tức	-	-	-	(50.863.760.000)	-	(50.863.760.000)
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	146.515.035.706	(1.984.105)	146.513.051.601
Tăng vốn công ty con của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	1.591.400.000	1.591.400.000
<b>31/12/2018</b>	<b>768.787.220.000</b>	<b>1.380.831.784</b>	<b>-</b>	<b>279.383.796.514</b>	<b>1.832.516.246</b>	<b>1.051.384.364.544</b>

**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 2018

**Cổ phiếu**

	<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	76.878.722	63.579.700
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	76.878.722	63.579.700
- Cổ phiếu phổ thông	76.878.722	63.579.700
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	76.878.722	63.579.700
- Cổ phiếu phổ thông	76.878.722	63.579.700

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**

	<b>Năm 2018</b>	<b>Năm 2017</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu năm	635.797.000.000	529.830.840.000
Vốn góp tăng trong năm	132.990.220.000	105.966.160.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	768.787.220.000	635.797.000.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>147.636.797.165</b>	-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (Năm 2016 – 15%/Vốn điều lệ)	96.773.037.165	-
Chia cổ tức bằng tiền mặt (đợt 1 năm 2017 – 8%/Vốn điều lệ)	50.863.760.000	-

**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**

	<b>Năm 2018</b>	<b>Năm 2017</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>706.219.358.051</b>	<b>1.382.042.300.169</b>
- Doanh thu bán thành phẩm bất động sản	673.711.362.705	816.419.685.160
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	806.614.818	-
- Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	17.196.138.264	557.519.865.239
- Doanh thu bán hàng hóa	11.712.000	37.242.182
- Doanh thu bán thành phẩm	2.656.137.298	2.434.528.405
- Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	11.837.392.966	5.630.979.183
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>706.219.358.051</b>	<b>1.382.042.300.169</b>
	<b>Năm 2018</b>	<b>Năm 2017</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
<b>Doanh thu đối với các bên liên quan</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	7.263.163.637	438.015.727

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

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

**6.2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**

	Năm 2018 (VND)	Năm 2017 (VND)
- Giá vốn bán thành phẩm bất động sản	378.503.651.407	567.914.626.954
- Giá vốn bán hàng hóa bất động sản	613.920.000	
- Giá vốn hợp đồng xây dựng	17.196.138.264	557.519.865.249
- Giá vốn của hàng hóa	10.648.000	24.336.000
- Giá vốn bán thành phẩm	1.643.397.557	1.620.267.261
- Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	3.805.443.783	3.430.174.018
- Hoàn nhập chi phí dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(22.071.097.153)	(22.512.860.663)
<b>Cộng</b>	<b><u>379.702.101.858</u></b>	<b><u>1.107.996.408.819</u></b>

**6.3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2018 (VND)	Năm 2017 (VND)
- Lãi tiền gửi ngân hàng	127.207.659	131.784.065
- Doanh thu tài chính khác	-	4.918.160.157
<b>Cộng</b>	<b><u>127.207.659</u></b>	<b><u>5.049.944.222</u></b>

**6.4. Chi phí tài chính**

	Năm 2018 (VND)	Năm 2017 (VND)
- Chi phí lãi vay	19.184.634.649	19.108.688.382
- Chi phí tài chính khác	3.628.981.107	-
<b>Cộng</b>	<b><u>22.813.615.756</u></b>	<b><u>19.108.688.382</u></b>

**6.5. Chi phí bán hàng**

	Năm 2018 (VND)	Năm 2017 (VND)
- Chi phí nhân viên bán hàng	-	15.145.454
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.681.053.517	947.156.591
- Chi phí bằng tiền khác	61.101.246.450	3.858.461.320
<b>Cộng</b>	<b><u>63.782.299.967</u></b>	<b><u>4.820.763.365</u></b>

**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 2018

**6.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2018 (VND)	Năm 2017 (VND)
- Chi phí nhân viên quản lý	21.241.041.160	16.890.255.284
- Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	1.316.016.223	1.134.268.574
- Chi phí khấu hao TSCĐ	3.596.976.154	3.202.194.510
- Thuế, phí và lệ phí	13.983.861	3.000.000
- Phân bổ lợi thế thương mại	21.965.908.426	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.166.590.735	4.584.574.194
- Chi phí bằng tiền khác	5.716.873.208	6.044.580.667
<b>Cộng</b>	<b>60.017.389.767</b>	<b>31.858.873.229</b>

**6.7. Thu nhập khác**

	Năm 2018 (VND)	Năm 2017 (VND)
- Tiền phạt khách hàng chậm thanh toán hoặc vi phạm hợp đồng	4.094.194.654	3.453.243.717
- Thu nhập từ điều chỉnh giảm chi phí trả trước của phần lợi nhuận tính thuế năm 2017 và ghi nhận thuế phải nộp theo biên bản Kiểm toán Nhà nước	4.732.833.233	-
- Thu nhập khác	598.419.609	20.447.094.368
<b>Cộng</b>	<b>9.425.447.496</b>	<b>23.900.338.085</b>

**6.8. Chi phí khác**

	Năm 2018 (VND)	Năm 2017 (VND)
- Phạt chậm nộp thuế	1.769.439.551	3.839.289.402
- Chi phí khác	121.418.973	936.135.428
<b>Cộng</b>	<b>1.890.858.524</b>	<b>4.775.424.830</b>

**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 2018

**6.9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	<b>Năm 2018</b> <b>(VND)</b>	<b>Năm 2017</b> <b>(VND)</b>
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	74.624.247.690	650.326.641.628
- Chi phí nhân công	23.461.067.764	95.868.639.309
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.136.667.860	4.372.372.512
- Chi phí lãi vay	52.016.519.726	56.397.242.099
- Thuế, phí và lệ phí	7.236.991	51.205.018.794
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	81.899.114.164	24.654.546.184
- Chi phí khác bằng tiền	6.500.603.757	49.821.109.139
<b>Cộng</b>	<b><u>243.645.457.952</u></b>	<b><u>932.645.569.665</u></b>

**6.10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	<b>Năm 2018</b> <b>(VND)</b>	<b>Năm 2017</b> <b>(VND)</b>
Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng	43.205.616.563	47.048.257.003
Công ty Cổ Phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình	16.252.509	-
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C	18.343.705	-
<b>Cộng</b>	<b><u>43.240.212.777</u></b>	<b><u>47.048.257.003</u></b>

**6.11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

	<b>Năm 2018</b> <b>(VND)</b>	<b>Năm 2017</b> <b>(VND)</b>
Chênh lệch tạm thời được khấu trừ	8.348.943.980	23.488.568.620
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b><u>1.669.788.796</u></b>	<b><u>4.697.713.724</u></b>



**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 2018

**6.12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	<u>Năm 2018</u> (VND)	<u>Năm 2017</u> (VND)
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	146.513.051.601	190.686.453.124
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>	(3.287.956.411)	(3.813.729.062)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	143.225.095.190	186.872.724.062
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (*)	72.315.285	53.476.625
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b><u>1.981</u></b>	<b><u>3.494</u></b>

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

	<u>Năm 2018</u> (Số cổ phiếu)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân đầu năm	63.579.700
Ảnh hưởng cổ phiếu tăng ngày 19/04/2018	8.504.955
Ảnh hưởng cổ phiếu tăng ngày 24/10/2018	230.630
<b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ</b>	<b><u>72.315.285</u></b>

**6.13. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

	<u>Năm 2018</u> (VND)	<u>Năm 2017</u> (VND)
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	146.513.051.601	190.686.453.124
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>	(3.287.956.411)	(3.813.729.062)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	143.225.095.190	186.872.724.062
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	72.315.285	53.476.625
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm (*)	9.224.727	12.079.022
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b><u>1.757</u></b>	<b><u>2.851</u></b>

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

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

(\*) Theo Quyết định về việc thay đổi niêm yết số 13/QĐ-SGDHCM ngày 16 tháng 01 năm 2019, Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng đã hoàn thành thủ tục tăng vốn điều lệ để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu với số lượng 9.224.727 cổ phiếu tương ứng 92.247.270.000 đồng và tăng vốn điều lệ mới của Công ty lên 861.034.490.000 đồng.

**7 THÔNG TIN KHÁC**

**7.1. Các khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và các thông tin tài chính khác:** không có

**7.2. Các sự kiện quan trọng phát sinh trong niên độ**

Trong năm 2018, Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng đã hoàn thành 2 đợt tăng vốn điều lệ: Đợt 1 trả cổ tức năm 2016 (15%) và cổ phiếu thưởng (4%) 12.079.022 cổ phiếu tương đương 120.790.220.000 đồng và đợt 2 trả thù lao năm 2017 cho Hội đồng Quản trị là 1.220.000 cổ phiếu tương ứng 12.200.000.000 đồng, tăng vốn điều lệ mới của Công ty lên 768.787.220.000 đồng.

Trong năm 2018, Công ty đã hoàn tất thủ tục đầu tư vào Cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng với tỷ lệ sở hữu 99,00% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng.

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.

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

Theo Quyết định về việc thay đổi niêm yết số 13/QĐ-SGDHCM ngày 16 tháng 01 năm 2019, Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng đã hoàn thành thủ tục tăng vốn điều lệ để trả cổ tức đợt 2 năm 2017 cho cổ đông hiện hữu với số lượng 9.224.727 cổ phiếu tương ứng 92.247.270.000 đồng và tăng vốn điều lệ mới của Công ty lên 861.034.490.000 đồng

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày lập Bảng cân đối kế toán hợp nhất (ngày 31 tháng 12 năm 2018) 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.

**7.4. 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:

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
- Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè	Công ty liên kết
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	Công ty liên kết
- Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	Công ty liên kết
- Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh	Công ty liên quan thành viên quản lý chủ chốt
- Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới	Công ty liên quan thành viên quản lý chủ chốt

**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 2018

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
- Ông Võ Anh Tuấn	Thành viên quản lý chủ chốt - Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc [kể từ ngày 25/01/2019]
- Ông Trương Thành Nhân	Thành viên quản lý chủ chốt – Chủ tịch HĐQT [kể từ 22/01/2018]
- Bà Trần Thu Oanh	Thành viên quản lý chủ chốt - Thành viên kiêm Phó Tổng giám đốc
- Ông Vũ Ngọc Nam	Thành viên quản lý chủ chốt - Thành viên
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	Thành viên quản lý chủ chốt - Thành viên kiêm Phó Tổng Giám đốc [kể từ 01/12/2018]
- Bà Đặng Thanh Huyền	Thành viên quản lý chủ chốt - Tổng Giám đốc từ 22/01/2018 đến 24/01/2019
- Bà Hoàng Thị Thu Thủy	Thành viên quản lý chủ chốt – Trưởng ban kiểm soát

**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:

<b>Bên liên quan</b>	<b>Nghiệp vụ</b>	<b>Năm 2018 (VND)</b>
<b>Ông Trương Thành Nhân</b>	Tạm ứng tiền từ Công ty	1.626.245.000
	Quyết toán tiền tạm ứng	1.143.000.000
	Công ty cho mượn tiền	750.000.000
<b>Ông Võ Anh Tuấn</b>	Quyết toán tiền tạm ứng	456.650.000
<b>Bà Trần Thu Oanh</b>	Trả tiền mua căn hộ	1.228.860.000
<b>Bà Hoàng Thị Thu Thủy</b>	Cho Công ty vay tiền	3.651.000.000
	Lãi vay phát sinh Công ty phải trả	474.041.874
	Công ty trả tiền vay	5.810.000.000
	Lãi vay Công ty đã trả	489.657.565
<b>Võ Nguyễn Như Nguyễn</b>	Tạm ứng tiền từ Công ty	29.542.490.620
	Quyết toán tiền tạm ứng	858.516.000
	Trả tiền mua căn hộ	110.000.000
<b>Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới</b>	Công ty cho mượn tiền	750.000.000
	Trả tiền mượn cho Công ty	750.000.000
	Công ty trả tiền mượn	594.720.000
	Công ty trả tiền vay	3.150.000.000
	Lãi vay phát sinh Công ty phải trả	39.900.000
	Công ty trả lãi phạt chậm thanh toán	857.443.107
	Lãi vay Công ty đã trả	204.666.666
	Công ty chi hộ tiền bảo hiểm sức khỏe	11.832.210

**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 2018

		Năm 2018 (VND)	
Bên liên quan	Nghịệp vụ		
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng</b>	Cung cấp dịch vụ chăm sóc cây xanh cho Công ty	3.619.500.000	
	Tiền thi công dự án phải trả	63.765.984.005	
	Cung cấp dịch vụ thuê văn phòng cho Công ty	9.105.334	
	Công ty trả tiền cung cấp dịch vụ	90.518.639.051	
	Công ty cung cấp dịch vụ cho thuê xe, văn phòng, phí dịch vụ chăm sóc khách hàng từ dự án Tulip	7.383.163.636	
	Thanh toán cho Công ty tiền dịch vụ	312.000.000	
	Công ty trả tiền vay	25.100.000.000	
	Cho Công ty vay tiền	45.000.000.000	
	Lãi vay phát sinh Công ty phải trả	1.131.805.556	
	Cho Công ty mượn tiền	96.968.338.400	
	Công ty trả tiền mượn	40.510.000.000	
	<b>Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng</b>	Cung cấp dịch vụ thi công tường rào	994.363.636
		Cung cấp dịch vụ cho thuê xe	142.727.273
Công ty thanh toán tiền dịch vụ, thi công		822.753.600	
Cho Công ty mượn tiền		220.000.000	
Công ty trả tiền mượn		635.000.000	
<b>Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh</b>	Cung cấp dịch vụ quản lý vận hành chung cư	1.368.638.104	
	Cho Công ty vay tiền		
	Công ty trả tiền vay	10.000.000.000	
	Lãi vay phát sinh Công ty phải trả	675.555.557	
	Công ty thu tiền giữ xe, chi hộ tiền nước	503.771.670	
	Hoàn ứng chi phí quản lý KDC Phú Mỹ	169.204.200	

**Số dư với các bên liên quan:**

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

	31/12/2018 (VND)	01/01/2018 (VND)
<b>Võ Nguyễn Như Nguyệt</b>		
- Phải thu tiền hàng	792.834.000	902.834.000
- Tạm ứng	44.557.674.620	15.873.700.000
- Phải thu khác	750.000.000	13.824.800
<b>Trần Thu Oanh</b>		
- Phải thu tiền hàng	404.590.000	1.633.450.000
- Tạm ứng	-	7.517.700.000

**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 2018

	<b>31/12/2018</b> <b>(VND)</b>	<b>01/01/2018</b> <b>(VND)</b>
<b>Trương Thành Nhân</b>		
- Tạm ứng	1.707.582.264	1.224.337.264
- Phải thu khác	750.000.000	-
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng</b>		
- Phải thu tiền hàng	7.809.480.000	-
Ứng trước tiền thi công	49.000.000.000	-
<b>Võ Anh Tuấn</b>		
- Tạm ứng	-	456.650.000
- Phải thu khác	-	227.700.000
<b>Cộng nợ phải thu</b>	<b>105.772.160.884</b>	<b>27.850.196.064</b>
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng</b>		
- Phải trả tiền hàng	60.494.746	16.445.085.525
- Phải trả khác	78.343.997.036	21.885.658.636
- Phải trả tiền vay	19.900.000.000	-
<b>Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng</b>		
- Phải trả tiền hàng	1.472.792.102	1.044.245.702
- Phải trả khác	2.850.000.000	3.265.000.000
<b>Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới</b>		
- Phải trả tiền hàng	17.938.000	17.938.000
- Phải trả khác	-	594.720.000
- Phải trả tiền vay	-	3.150.000.000
<b>Võ Anh Tuấn</b>		
- Phải trả khác	-	3.199.999.816
<b>Công ty cổ phần Kim Cương Xanh</b>		
- Phải trả tiền vay	-	10.000.000.000
<b>Trương Thành Nhân</b>		
Phải trả tiền mượn	1.465.079.487	5.344.275.010
<b>Hoàng Thị Thu Thủy</b>		
- Phải trả tiền vay	1.705.000.000	3.864.000.000
<b>Cộng nợ phải trả</b>	<b>105.815.301.371</b>	<b>68.810.922.689</b>

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

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

***Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt***

	<b>Năm 2018</b>	<b>Năm 2017</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
Lương	4.233.372.000	3.224.050.000
Thù lao bằng cổ phiếu	12.200.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>16.433.372.000</b>	<b>3.224.050.000</b>

**7.5. 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 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 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.

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

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

*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. 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 2018

	Dưới 1 năm (VND)	Từ 1 năm trở lên (VND)	Tổng cộng (VND)
<b>31/12/2018</b>			
<b>Giá trị ghi sổ:</b>			
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
<b>Trừ:</b>			
Dự phòng	(1.433.441.339)	-	(1.433.441.339)
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.110.440.442.477</b>	<b>48.032.104</b>	<b>1.110.488.474.581</b>
<b>31/12/2018</b>			
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
<b>Tổng cộng</b>	<b>748.794.400.244</b>	-	<b>748.794.400.244</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>361.646.042.233</b>	<b>48.032.104</b>	<b>361.694.074.337</b>
<b>01/01/2018</b>			
<b>Giá trị ghi sổ:</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	74.720.160.226	-	74.720.160.226
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	1.440.929.839	-	1.440.929.839
Phải thu khách hàng	54.877.016.912	-	54.877.016.912
Phải thu về cho vay	2.000.000.000	-	2.000.000.000
Các khoản phải thu khác	620.729.912.612	58.032.104	620.787.944.716
<b>Trừ:</b>			
Dự phòng	(1.433.441.339)	-	(1.433.441.339)
<b>Tổng cộng</b>	<b>752.334.578.250</b>	<b>58.032.104</b>	<b>752.392.610.354</b>
<b>01/01/2018</b>			
Phải trả cho người bán	46.351.699.496	-	46.351.699.496
Chi phí phải trả	98.401.391.738	-	98.401.391.738
Phải trả khác	101.027.611.503	62.269.200	101.089.880.703
Vay và nợ thuê tài chính	290.503.452.363	181.954.165.933	472.457.618.296
<b>Tổng cộng</b>	<b>536.284.155.100</b>	<b>182.016.435.133</b>	<b>718.300.590.233</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>216.050.423.150</b>	<b>(181.958.403.029)</b>	<b>34.092.020.121</b>

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 2018

## (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	
	31/12/2018 (VND)	01/01/2018 (VND)	31/12/2018 (VND)	01/01/2018 (VND)
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	47.239.185.715	74.720.160.226	47.239.185.715	74.720.160.226
Chứng khoán kinh doanh	1.440.929.839	1.440.929.839	131.753.500	131.753.500
Phải thu khách hàng	183.268.000.986	54.877.016.912	183.268.000.986	54.877.016.912
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	877.973.799.380	620.787.944.716	877.849.534.380	620.663.679.716
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.111.921.915.920</b>	<b>753.826.051.693</b>	<b>1.110.488.474.581</b>	<b>752.392.610.354</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả cho người bán	4.648.221.528	46.351.699.496	4.648.221.528	46.351.699.496
Chi phí phải trả	91.023.304.831	98.401.391.738	91.023.304.831	98.401.391.738
Phải trả khác	243.442.779.325	101.089.880.703	243.442.779.325	101.089.880.703
Vay và nợ thuê tài chính	409.680.094.560	472.457.618.296	409.680.094.560	472.457.618.296
<b>Tổng cộng</b>	<b>748.794.400.244</b>	<b>718.300.590.233</b>	<b>748.794.400.244</b>	<b>718.300.590.233</b>

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 31/12/2018 và ngày 01/01/2018. 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.

**7.6. 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 2017 của Công ty đã được kiểm toán.

**7.7. Tính 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.

**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 2018

**7.8. 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 bắt 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	673.711.362.705	17.196.138.264	15.311.857.082	706.219.358.051
Giá vốn hàng bán theo bộ phận	(356.432.554.254)	(17.196.138.264)	(6.073.409.340)	(379.702.101.858)
<b>Lợi nhuận gộp theo bộ phận</b>	<b>317.278.808.451</b>	<b>-</b>	<b>9.238.447.742</b>	<b>326.517.256.193</b>
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(123.799.689.734)
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>				<b>202.717.566.459</b>
Doanh thu tài chính				127.207.659
Chi phí tài chính				(22.813.615.756)
Phân lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh				3.857.305.840
Thu nhập khác				9.425.447.496
Chi phí khác				(1.890.858.524)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(43.240.212.777)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				(1.669.788.796)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>146.513.051.601</b>

Ngày 22 tháng 03 năm 2019

NGƯỜI LẬP BIỂU



Lê Thị Kim Luyến

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Lê Thị Hồng Phượng

TỔNG GIÁM ĐỐC



Võ Anh Tuấn