



Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

**Báo cáo tài chính cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2009**



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

**Giấy Chứng nhận Đăng ký
Kinh doanh số**

072758
4103005360
0301822194

ngày 13 tháng 9 năm 1999
ngày 4 tháng 10 năm 2006
ngày 3 tháng 2 năm 2010

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh đầu tiên và các giấy chứng nhận điều chỉnh do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh được sửa đổi nhiều lần và lần sửa đổi gần nhất là giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0301822194 ngày 3 tháng 2 năm 2010.

Hội đồng Quản trị

Võ Anh Tuấn
Trần Văn Thành
Phan Tiết Hồng Minh
Quách Thị Tú Anh
Trương Thành Nhân

Chủ tịch
Phó Chủ tịch
Thành viên
Thành viên
Thành viên

Ban Giám đốc

Trương Thành Nhân
Phạm Thị Kim Dung
Huỳnh Trần Nguyên Khang

Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
(đến 31 tháng 1 năm 2010)

Trụ sở đăng ký

1333/9 Huỳnh Tấn Phát
Phường Phú Thuận, Quận 7
Thành phố Hồ Chí Minh
Việt Nam

Công ty kiểm toán

Công ty TNHH KPMG
Việt Nam



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

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

BÁO CÁO CỦA KIỂM TOÁN VIÊN ĐỘC LẬP

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

Phạm vi kiểm toán

Chúng tôi đã kiểm toán bảng cân đối kế toán đính kèm của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng ("Công ty") tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo thay đổi vốn chủ sở hữu và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo. Việc lập và trình bày báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính này căn cứ trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

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

Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, về tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các nguyên tắc kế toán phổ biến được Việt Nam chấp thuận.

Công ty TNHH KPMG

Việt Nam

Giấy chứng nhận Đầu tư số: 011043000345

Báo cáo kiểm toán số: 09-01-262




Nguyễn Thanh Nghị

Chứng chỉ kiểm toán viên số N0304/KTV

Phó Tổng Giám đốc

Chang Hung Chun

Chứng chỉ kiểm toán viên số N0863/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh,

26 MAR 2010

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2009

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2009 VNĐ'000	31/12/2008 VNĐ'000
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn	100		1.082.558.988	1.459.956.808
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	3	16.208.706	55.372.305
Tiền	111		15.708.706	14.872.305
Các khoản tương đương tiền	112		500.000	40.500.000
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	9	88.536.427	89.422.122
Các khoản đầu tư ngắn hạn	121		89.498.736	95.034.521
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	129		(962.309)	(5.612.399)
Các khoản phải thu	130	4	163.034.742	90.059.333
Phải thu thương mại	131		81.275.634	19.572.817
Trả trước cho người bán	132		13.674.004	14.698.745
Các khoản phải thu khác	135		68.085.104	55.787.771
Hàng tồn kho	140	5	814.546.303	1.200.438.742
Hàng tồn kho	141		814.546.303	1.200.438.742
Tài sản ngắn hạn khác	150		232.810	24.664.306
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		24.391	495.257
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		208.419	24.169.049
Tài sản dài hạn	200		214.356.127	120.745.010
Tài sản cố định	220		14.621.302	3.644.338
Tài sản cố định hữu hình	221	6	2.686.036	3.619.054
Nguyên giá	222		7.102.078	7.526.186
Khấu hao lũy kế	223		(4.416.042)	(3.907.132)
Tài sản cố định vô hình	227	7	9.295	25.284
Nguyên giá	228		129.880	129.880
Phân bổ lũy kế	229		(120.585)	(104.596)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	8	11.925.971	-
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	9	180.748.736	114.101.069
Đầu tư vào công ty liên kết	252		24.600.000	16.600.000
Đầu tư dài hạn khác	258		171.232.156	106.188.319
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(15.083.420)	(8.687.250)
Tài sản dài hạn khác	260		18.986.089	2.999.603
Chi phí trả trước dài hạn	261	10	427.441	2.966.503
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	11	18.525.548	-
Tài sản dài hạn khác	268		33.100	33.100
TỔNG TÀI SẢN	270		1.296.915.115	1.580.701.818

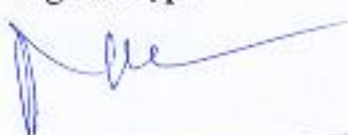
Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành các báo cáo tài chính này

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 (tiếp theo)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2009 VNĐ'000	31/12/2008 VNĐ'000
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		1.030.895.088	1.370.097.246
Nợ ngắn hạn	310		967.501.655	1.016.307.832
Vay và nợ ngắn hạn	311	12	492.000.000	275.000.000
Phải trả người bán	312		47.274.833	58.600.927
Khách hàng trả tiền trước	313		14.525.844	471.611.226
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	13	159.255.764	6.753.320
Phải trả công nhân viên	315		-	817.575
Chi phí phải trả	316	14	107.938.036	16.538.102
Các khoản phải trả khác	319	15	146.507.178	186.986.682
Vay và nợ dài hạn	330		63.393.433	353.789.414
Vay và nợ dài hạn	334	17	62.000.000	339.000.000
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	11	-	12.637.314
Dự phòng trợ cấp thôi việc	336	16	1.393.433	2.152.100
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		266.020.027	210.604.572
Vốn chủ sở hữu	410		260.935.409	209.713.056
Vốn cổ phần	411	18	200.832.850	200.832.850
Thặng dư vốn cổ phần	412		19.136.200	18.900.400
Cổ phiếu quỹ	414	18	(1.555.437)	(20.454.850)
Quỹ đầu tư phát triển	417		1.254.315	1.254.315
Quỹ dự phòng tài chính	418		7.757.136	3.438.804
Lợi nhuận chưa phân phối	420		33.510.345	5.741.537
Nguồn kinh phí sự nghiệp và các quỹ khác	430		5.084.618	891.516
Quỹ khen thưởng phúc lợi	431		5.084.618	891.516
TỔNG NGUỒN VỐN	440		1.296.915.115	1.580.701.818

Người lập:



Vũ Ngọc Nam
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Trương Thành Nhân
Tổng Giám đốc

26 MAR 2010

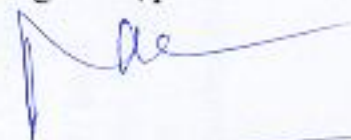
Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành các báo cáo tài chính này

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

	Mã số	Thuyết minh	2009 VNĐ'000	2008 VNĐ'000
Tổng doanh thu	01	19	942.445.299	338.478.169
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	19	(633.600)	(10.622.403)
Doanh thu thuần	10		941.811.699	327.855.766
Giá vốn hàng bán	11	20	(833.437.108)	(235.714.327)
Lợi nhuận gộp	20		108.374.591	92.141.439
Doanh thu hoạt động tài chính	21	21	17.712.273	25.825.957
Chi phí hoạt động tài chính	22	22	(21.259.366)	(29.929.689)
Chi phí bán hàng	24		(5.687.440)	(3.998.544)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		(32.561.655)	(44.052.764)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		66.578.403	39.986.399
Kết quả từ các hoạt động khác	40			
Thu nhập khác	31	23	50.317.874	1.697.810
Chi phí khác	32	24	(8.386.025)	(719.951)
Lợi nhuận trước thuế	50		108.510.252	40.964.258
Chi phí thuế thu nhập – hiện hành	51	25	(53.306.480)	(7.388.846)
Lợi ích/(chi phí) thuế thu nhập – hoãn lại	52	25	31.162.862	(5.459.215)
Lợi nhuận thuần	60		86.366.634	28.116.197
Lãi trên cổ phiếu				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VNĐ)	70	26	4.348	1.448

Người lập:



Vũ Ngọc Nam
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Trương Thành Nhân
Tổng Giám đốc

26 MAR 2010

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

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Báo cáo thay đổi vốn chủ sở hữu cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

	Vốn cổ phần VNĐ'000	Thặng dư vốn cổ phần VNĐ'000	Cổ phiếu quỹ VNĐ'000	Quỹ đầu tư phát triển VNĐ'000	Quỹ dự phòng tài chính VNĐ'000	Quỹ khen thưởng phúc lợi VNĐ'000	Lợi nhuận chưa phân phối VNĐ'000	Tổng VNĐ'000
Số dư ngày 1 tháng 1 năm 2008	173.131.450	18.900.400	(17.629.000)	1.254.315	2.032.994	(349.481)	279.175	177.619.853
Vốn cổ phần đã phát hành	27.701.400	-	-	-	-	-	-	27.701.400
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	28.116.197	28.116.197
Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	-	1.405.810	1.405.810	(2.811.620)	-
Sử dụng quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(164.813)	-	(164.813)
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(2.825.850)	-	-	-	-	(2.825.850)
Cổ tức	-	-	-	-	-	-	(19.842.215)	(19.842.215)
Số dư ngày 1 tháng 1 năm 2009	200.832.850	18.900.400	(20.454.850)	1.254.315	3.438.804	891.516	5.741.537	210.604.572
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	235.800	18.926.413	-	-	-	-	19.162.213
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	86.366.634	86.366.634
Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	-	4.318.332	4.318.332	(8.636.664)	-
Sử dụng quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(125.230)	-	(125.230)
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(27.000)	-	-	-	-	(27.000)
Cổ tức (Thuyết minh 27)	-	-	-	-	-	-	(49.961.162)	(49.961.162)
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2009	200.832.850	19.136.200	(1.555.437)	1.254.315	7.757.136	5.084.618	33.510.345	266.020.027

Người lập:

Vũ Ngọc Nam

Vũ Ngọc Nam
Kế toán trưởng

Người duyệt:

Trương Thẩm Mỹ Nhân
TỔNG GIÁM ĐỐC

26 MAR 2010

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

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

	Mã số	Thuyết minh	2009 VND'000	2008 VND'000
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		108.510.252	40.964.258
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		4.567.941	3.272.366
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn và dài hạn	03		1.746.080	14.001.978
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	05		(217.231)	(80.610)
Thu nhập lãi tiền gửi	05		(17.692.389)	(23.179.973)
Thu nhập cổ tức	05		(11.119)	(2.605.835)
Chi phí lãi vay	06		15.817.530	15.867.088
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		112.721.064	48.239.272
Biến động các khoản phải thu và tài sản ngắn hạn khác	09		(50.181.666)	(45.956.603)
Biến động hàng tồn kho	10		378.882.439	(301.856.071)
Biến động các khoản phải trả và nợ khác	11		(306.948.559)	50.769.363
			134.473.278	(248.804.039)
Tiền lãi vay đã trả	13		(15.817.530)	(15.867.088)
Thuế thu nhập đã nộp	14		(12.963.403)	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(125.230)	(164.813)
Tiền thuần thu từ/(chi cho) hoạt động kinh doanh	20		105.567.115	(264.835.940)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(6.367.853)	(1.174.178)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	22		589.241	119.533
Tiền thu từ/(chi cho) đầu tư tài chính ngắn hạn	25		5.535.785	(45.912.500)
Tiền chi cho đầu tư tài chính dài hạn	25		(73.043.837)	(24.488.496)
Thu lãi tiền gửi và cổ tức	27		19.341.261	15.069.862
Tiền thuần chi cho hoạt động đầu tư	30		(53.945.403)	(56.385.779)

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

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

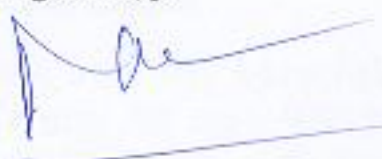
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 (tiếp theo)

	Mã số	Thuyết minh	2009 VND'000	2008 VND'000
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31		19.162.213	27.701.400
Tiền chi cho việc mua cổ phiếu quỹ	32		(27.000)	(2.825.850)
Tiền vay ngắn hạn và dài hạn nhận được	33		306.000.000	317.541.641
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(366.000.000)	(13.000.000)
Tiền chi trả cổ tức	36		(49.920.524)	(19.709.585)
Tiền thuần (chi cho)/thu từ hoạt động tài chính	40		(90.785.311)	309.707.606
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(39.163.599)	(11.514.113)
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60		55.372.305	66.886.418
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	70	3	16.208.706	55.372.305

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

	2009 VND'000	2008 VND'000
Nhận cổ tức bằng cổ phiếu	-	17.170
Kết chuyển từ cổ tức sang tài sản ngắn hạn khác	-	50.084
Kết chuyển từ hàng tồn kho sang chi phí xây dựng cơ bản dở dang	7.010.000	-

Người lập:



Vũ Ngọc Nam
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Trương Thanh Nhân
Tổng Giám đốc

26 MAR 2010

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

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

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

1. Đơn vị báo cáo

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 Công ty có 154 nhân viên (31/12/2008: 171 nhân viên).

2. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

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

(a) Cơ sở lập báo cáo tài chính

Cáo báo cáo tài chính trình bày bằng Đồng Việt Nam làm tròn tới hàng nghìn ("VND'000"), được lập theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các nguyên tắc kế toán phổ biến được Việt Nam chấp thuận.

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

(b) Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 (tiếp theo)

(c) Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

Ngày 15 tháng 10 năm 2009, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 201/2009/TT-BTC hướng dẫn ghi nhận chênh lệch tỷ giá hối đoái. Thông tư này yêu cầu các chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh từ việc đánh giá lại các khoản tài sản và nợ phải trả tiền tệ ngắn hạn có gốc ngoại tệ được ghi nhận vào Tài khoản Chênh lệch Tỷ giá Hối đoái thuộc nguồn vốn chủ sở hữu; và các chênh lệch tỷ giá hối đoái này sẽ được ghi đảo để xóa sổ vào đầu kỳ sau. Công ty lựa chọn tiếp tục áp dụng CMKT 10 để ghi nhận chênh lệch tỷ giá hối đoái.

(d) Tiền và các khoản tương đương tiền

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

(e) Các khoản đầu tư

(i) Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

(iii) Các khoản đầu tư khác

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

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 (tiếp theo)

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

(f) Các khoản phải thu

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

(g) Hàng tồn kho

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

Giá gốc được tính theo phương pháp thực tế đích danh và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Đối với thành phẩm và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, giá gốc bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng.

(h) Tài sản cố định hữu hình

(i) Nguyên giá

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

(ii) Khấu hao

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

▪ nhà cửa, vật kiến trúc	5 năm
▪ máy móc và thiết bị	4 – 6 năm
▪ thiết bị văn phòng	3 – 5 năm
▪ phương tiện vận chuyển	6 năm

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 (tiếp theo)

(i) Tài sản cố định vô hình

Phần mềm máy vi tính

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

(j) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

(k) Chi phí trả trước dài hạn

(i) Công cụ và dụng cụ

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

(ii) Chi phí nâng cấp văn phòng

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

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

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

(m) Dự phòng

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

(n) Thuế

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

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 (tiếp theo)

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

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

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

(o) Vốn cổ phần

(i) Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được phân loại như vốn chủ sở hữu. Chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu phổ thông được ghi nhận là khoản giảm vốn chủ sở hữu.

(ii) Cổ phiếu quỹ

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

(p) Doanh thu

(i) Kinh doanh bất động sản

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

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

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 (tiếp theo)

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

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

(ii) *Cung cấp dịch vụ*

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

(q) *Các khoản thanh toán cho thuê hoạt động*

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

(r) *Chi phí vay*

Chi phí vay được ghi nhận là một chi phí trong năm khi chi phí này phát sinh, ngoại trừ trường hợp chi phí vay liên quan đến các khoản vay cho mục đích hình thành các công trình xây dựng thì khi đó chi phí vay sẽ được vốn hóa và được ghi vào nguyên giá các công trình xây dựng này. Chi phí vay được vốn hóa được tính bằng tỷ lệ vốn hóa vào chi phí phát sinh cho các công trình xây dựng.

(s) *Các bên liên quan*

Các bên được xem có liên quan nếu một bên có quyền, trực tiếp hay gián tiếp, quản lý bên kia hay có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong các quyết định kinh doanh và tài chính. Các bên cũng được xem là có liên quan nếu chúng chịu sự quản lý hay ảnh hưởng chung.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 (tiếp theo)

(t) Lãi trên cổ phiếu

Công ty trình bày lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu (EPS) đối với cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm.

(u) Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2009 VND'000	31/12/2008 VND'000
Tiền mặt	875.787	333.642
Tiền gửi ngân hàng	14.832.919	14.538.663
Các khoản tương đương tiền	500.000	40.500.000
Tiền và các khoản tương đương tiền trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ	<u>16.208.706</u>	<u>55.372.305</u>

Tiền gửi ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 bao gồm 366 triệu VNĐ (31/12/2008: 383 triệu VNĐ) được thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay của khách hàng mua các sản phẩm dự án của Công ty.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 (tiếp theo)****4. Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu khác bao gồm:

	31/12/2009 VND'000	31/12/2008 VND'000
Tạm ứng	27.612.997	4.770.104
Phải thu từ các Thành viên Hội đồng Quản trị	2.700.593	2.121.008
Phải thu lãi tiền cho vay	9.615.589	11.253.342
Tạm ứng cho Công ty Cổ phần Khải Vy để thành lập một doanh nghiệp mới	27.500.000	37.500.000
Phải thu khác	655.925	143.317
	68.085.104	55.787.771

5. Hàng tồn kho

	31/12/2009 VND'000	31/12/2008 VND'000
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	777.183.487	1.200.404.684
Hàng hóa	3.936	34.058
Bất động sản	37.358.880	-
	814.546.303	1.200.438.742

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang với giá trị ghi sổ là 618.113 triệu VNĐ (31/12/2008: 957.301 triệu VNĐ) được thế chấp tại các ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty.

Trong năm, chi phí vay được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là 55.679 triệu VNĐ (2008: 58.713 triệu VNĐ).

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 (tiếp theo)****6. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND'000	Máy móc và thiết bị VND'000	Thiết bị văn phòng VND'000	Phương tiện vận chuyển VND'000	Tổng VND'000
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	220.000	376.641	2.552.600	4.376.945	7.526.186
Tăng trong năm	-	-	620.981	-	620.981
Thanh lý	-	(244.571)	(363.946)	(436.572)	(1.045.089)
Số dư cuối năm	220.000	132.070	2.809.635	3.940.373	7.102.078
Khấu hao lũy kế					
Số dư đầu năm	54.332	251.893	1.635.973	1.964.934	3.907.132
Khấu hao trong năm	44.000	30.340	480.758	626.891	1.181.989
Thanh lý	-	(173.238)	(287.619)	(212.222)	(673.079)
Số dư cuối năm	98.332	108.995	1.829.112	2.379.603	4.416.042
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	165.668	124.748	916.627	2.412.011	3.619.054
Số dư cuối năm	121.668	23.075	980.523	1.560.770	2.686.036

Bao gồm trong nguyên giá tài sản cố định hữu hình có các tài sản trị giá 1.678 triệu VND đã được khấu hao hết đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2009 (31/12/2008: 899 triệu VND), nhưng vẫn còn đang được sử dụng.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 (tiếp theo)

7. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm vi tính VND'000
Nguyên giá	
Số dư đầu năm/cuối năm	129.880
Phân bổ lũy kế	
Số dư đầu năm	104.596
Phân bổ trong năm	15.989
Số dư cuối năm	120.585
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	25.284
Số dư cuối năm	9.295

Bao gồm trong tài sản cố định vô hình có các tài sản trị giá 109 triệu VND đã được khấu hao đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2009 (31/12/2008: 41 triệu VND), nhưng vẫn còn đang được sử dụng.

8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	2009 VND'000
Số dư đầu năm	-
Tăng trong năm	4.915.971
Kết chuyển từ chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	7.010.000
Số dư cuối năm	11.925.971

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 giá trị ghi sổ của chi phí xây dựng cơ bản dở dang là 7.010 triệu VND (31/12/2008: không) được thế chấp ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 (tiếp theo)

9. Các khoản đầu tư tài chính

	31/12/2009 VND'000	31/12/2008 VND'000
Đầu tư vốn chủ sở hữu dài hạn vào các công ty liên kết:		
▪ Công ty TNHH Bất động sản Phát Hưng (a)	7.500.000	7.500.000
▪ Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè (b)	8.700.000	8.700.000
▪ Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng (c)	2.000.000	400.000
▪ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng (d)	4.000.000	-
▪ Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh (e)	2.400.000	-
	24.600.000	16.600.000
Đầu tư dài hạn khác vào:		
▪ Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Khang An (f)	46.892.708	36.391.180
▪ Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận – công ty liên quan (g)	110.974.448	50.432.139
▪ Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng (h)	13.365.000	13.365.000
	171.232.156	100.188.319
Cho vay dài hạn:		
▪ Ông Võ Minh Trứ	-	6.000.000
	195.832.156	122.788.319
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(15.083.420)	(8.687.250)
	180.748.736	114.101.069
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn vào:		
▪ Chứng khoán	1.788.349	7.722.021
▪ Khoản cho vay ngắn hạn đối với Công ty TNHH Bất động sản Phát Hưng – công ty liên quan (i)	7.000.000	8.000.000
▪ Khoản cho vay ngắn hạn đối với Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới – công ty liên quan (j)	21.590.387	33.112.500
▪ Khoản cho vay ngắn hạn đối với Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận – công ty liên quan (k)	31.120.000	46.200.000
▪ Khoản cho vay ngắn hạn đối với Công ty TNHH Thương mại Thiên Bích (l)	25.000.000	-
▪ Khoản cho vay ngắn hạn đối với Công ty Cổ phần TM DV DL C.T.C (m)	3.000.000	-
	89.498.736	95.034.521
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	(962.309)	(5.612.399)
	88.536.427	89.422.122

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 (tiếp theo)

- a. Khoản đầu tư dài hạn này chiếm 50% vốn cổ phần của Công ty TNHH Bất động sản Phát Hưng ("Công ty Phát Hưng"), một công ty được thành lập ở Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty Phát Hưng là kinh doanh bất động sản; cung cấp dịch vụ tư vấn bất động sản; kinh doanh vật liệu xây dựng và trang trí nội ngoại thất.
- b. Khoản đầu tư dài hạn này chiếm 29% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè ("Công ty Nhà Bè"), một công ty được thành lập ở Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty Nhà Bè là kinh doanh bất động sản, cung cấp dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản, kinh doanh vật liệu xây dựng, máy móc và thiết bị ngành xây dựng và hàng trang trí nội ngoại thất.
- c. Khoản đầu tư dài hạn này chiếm 40% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng ("Công ty Việt Hưng"), một công ty được thành lập ở Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty Việt Hưng là quản lý các dự án xây dựng và bất động sản; cung cấp dịch vụ tư vấn xây dựng; lập và thẩm định các dự án đầu tư; kiểm định chất lượng công trình, giám sát và thiết kế các công trình xây dựng công nghiệp và dân dụng; thiết kế xây dựng công trình hạ tầng đô thị.
- d. Khoản đầu tư dài hạn này chiếm 40% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng ("Công ty Thuận Hưng"), một công ty được thành lập ở Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty Thuận Hưng là xây dựng các dự án dân dụng và công nghiệp, sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng và hàng trang trí nội ngoại thất.
- e. Khoản đầu tư dài hạn này chiếm 40% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh, một công ty được thành lập ở Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh là kinh doanh bất động sản; quản lý bất động sản và các dự án xây dựng; và cung cấp dịch vụ chăm sóc bảo trì cảnh quan.
- f. Khoản đầu tư dài hạn này chiếm 60% chi phí đầu tư của một dự án bất động sản hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Khang An. Khoản đầu tư này không được bảo đảm và lợi nhuận đầu tư được tính dựa trên lợi nhuận phát sinh từ dự án tương ứng với tỷ lệ góp vốn đầu tư.
- g. Khoản đầu tư dài hạn này chiếm 30% chi phí đầu tư của dự án đầu tư bất động sản hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận, một công ty liên quan. Khoản đầu tư này không được bảo đảm và lợi nhuận đầu tư được tính dựa trên lợi nhuận phát sinh từ dự án tương ứng với tỷ lệ góp vốn đầu tư.
- h. Khoản đầu tư dài hạn này chiếm 9,9% cổ phần của Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen vàng ("Công ty Sen vàng"), một công ty được thành lập tại Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty Sen vàng là cung cấp các dịch vụ môi giới chứng khoán, hoạt động kinh doanh chứng khoán, hoạt động tư vấn đầu tư chứng khoán.
- i. Khoản vay này không được bảo đảm và chịu lãi suất tháng là 1% (2008: 1,5%) và có thời hạn gốc một năm.
- j. Khoản vay này không được bảo đảm và chịu lãi suất tháng là 1% (2008: 1,5%) và có thời hạn gốc một năm.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 (tiếp theo)**

- k. Khoản vay này không được bảo đảm và chịu lãi suất tháng là 1% (2008: 1,18%) và có thời hạn gốc một năm.
- l. Khoản vay này không được bảo đảm và chịu lãi suất tháng là 1,175% và có thời hạn gốc một năm.
- m. Khoản vay này không được bảo đảm và chịu lãi suất tháng là 1,2% và có thời hạn gốc một năm.

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

	Ngắn hạn		Dài hạn	
	2009 VND'000	2008 VND'000	2009 VND'000	2008 VND'000
Số dư đầu năm	5.612.399	297.671	8.687.250	-
Tăng dự phòng trong năm	-	5.314.728	11.113.420	8.687.250
Hoàn nhập	(4.650.090)	-	(4.717.250)	-
Số dư cuối năm	962.309	5.612.399	15.083.420	8.687.250

10. Chi phí trả trước dài hạn

	Công cụ và dụng cụ VND'000	Chi phí nâng cấp văn phòng VND'000	Tổng VND'000
Số dư đầu năm	-	2.966.503	2.966.503
Tăng trong năm	830.901	-	830.901
Phân bổ trong năm	(403.460)	(2.966.503)	(3.369.963)
Số dư cuối năm	427.441	-	427.441

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 (tiếp theo)

11. Tài sản và nợ thuế thu nhập hoãn lại, thuần

	31/12/2009 VND'000	31/12/2008 VND'000
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận đối với các khoản mục sau:		
Chi phí trích trước và các khoản dự phòng	3.256.365	2.248.199
Chênh lệch tạm thời phát sinh từ việc ghi nhận doanh thu	15.269.183	-
	18.525.548	2.248.199
Công nợ thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận đối với các khoản mục sau:		
Chênh lệch tạm thời phát sinh từ việc ghi nhận doanh thu	-	(14.885.513)
	-	(14.885.513)
Tài sản/(nợ) thuế thu nhập hoãn lại, thuần	18.525.548	(12.637.314)

12. Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2009 VND'000	31/12/2008 VND'000
Vay ngắn hạn	169.000.000	180.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 17)	323.000.000	95.000.000
Số dư cuối năm	492.000.000	275.000.000

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, khoản vay ngắn hạn 72 tỷ VNĐ (31/12/2008: 72 tỷ VNĐ) từ Ông Trương Công Chính không được bảo đảm. Trong năm khoản vay chịu lãi suất 1% mỗi tháng. Khoản vay này sẽ được chuyển thành tỷ lệ góp 15% vốn đầu tư của dự án căn hộ Phú Thuận khi Công ty nhận được quyết định giao đất của cơ quan chức năng cho dự án.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, khoản vay ngắn hạn bao gồm khoản vay từ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Chợ Lớn và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh 7 và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Thành Đô với hạn mức tối đa lần lượt là 80 tỷ VNĐ, 50 tỷ VNĐ và 55 tỷ VNĐ.

Khoản vay từ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Chợ Lớn không được bảo đảm (31/12/2008: bảo đảm bằng chi phí sản xuất kinh doanh dở dang với giá trị ghi sổ là 33.151 triệu VNĐ) và chịu lãi suất tháng từ 0,875% đến 1,06% (2008: từ 1,06% đến 1,6%) trong năm. Số dư của khoản vay này tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 là 27 tỷ VNĐ (31/12/2008: 50 tỷ VNĐ).

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 (tiếp theo)**

Khoản vay từ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh 7 không được bảo đảm (31/12/2008: bảo đảm bằng chi phí sản xuất kinh doanh dở dang với giá trị ghi sổ là 311.892 triệu VNĐ) và chịu lãi suất tháng 0,875% đến 1% (2008: từ 1,45% đến 1,75%) trong năm. Số dư của khoản vay này tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 là 50 tỷ VNĐ (31/12/2008: 42 tỷ VNĐ).

Khoản vay từ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Thành Đô được bảo đảm bằng chi phí xây dựng cơ bản dở dang với giá trị ghi sổ là 7.010 triệu VNĐ và chịu lãi suất tháng từ 0,875% đến 1% trong năm. Số dư của khoản vay này tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 là 20 tỷ VNĐ (31/12/2008: không).

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2009 VNĐ'000	31/12/2008 VNĐ'000
Thuế		
Thuế giá trị gia tăng	113.766.783	262.078
Thuế thu nhập doanh nghiệp	45.406.391	5.063.314
Thuế nhà thầu nước ngoài	-	10.768
Thuế thu nhập cá nhân	53.169	184.932
Thuế khác	29.421	1.232.228
	159.255.764	6.753.320

14. Chi phí phải trả

	31/12/2009 VNĐ'000	31/12/2008 VNĐ'000
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng và xây dựng	103.945.366	15.853.601
Chi phí lãi vay	-	448.440
Tiền lãi phạt cho phần thuế chậm trả	3.724.725	-
Chi phí khác	267.945	236.061
	107.938.036	16.538.102

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 (tiếp theo)

15. Các khoản phải trả khác

Các khoản phải trả khác bao gồm:

	31/12/2009 VND'000	31/12/2008 VND'000
Tạm ứng từ các Thành viên Hội đồng Quản trị	23.800.000	105.900.000
Tạm ứng từ các công ty liên quan	6.550.000	-
Tạm ứng từ các khách hàng của dự án bất động sản hợp tác dưới hình thức Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh với Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận – công ty liên quan		
Thuyết minh 9 (g))	86.214.721	66.989.747
Tiền ký quỹ	2.910.000	2.090.000
Cổ tức phải trả	173.268	132.630
Kinh phí công đoàn, bảo hiểm xã hội và bảo hiểm y tế	44.786	42.326
Phí bảo trì	10.366.117	-
Phải trả khác	16.448.286	11.831.979
	146.507.178	186.986.682

Các khoản tạm ứng từ các thành viên Hội đồng Quản trị và các công ty liên quan không được bảo đảm, không chịu lãi và được hoàn trả theo yêu cầu.

16. Dự phòng trợ cấp thôi việc

Biến động dự phòng trong năm như sau:

	2009 VND'000
Số dư đầu năm	2.152.100
Dự phòng sử dụng trong năm	(758.667)
Số dư cuối năm	1.393.433

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

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 (tiếp theo)

Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, Công ty và các nhân viên phải đóng vào quỹ bảo hiểm thất nghiệp do Bảo hiểm Xã hội Việt Nam quản lý. Mức đóng bởi mỗi bên được tính bằng 1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của nhân viên và 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ quy định trong từng thời kỳ (hiện tại là 650.000 Đồng/tháng). Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp, Công ty không phải lập dự phòng trợ cấp thôi việc cho thời gian làm việc của nhân viên sau ngày 1 tháng 1 năm 2009. Tuy nhiên, trợ cấp thôi việc phải trả cho các nhân viên đủ điều kiện hiện có tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2008 sẽ được xác định dựa trên số năm làm việc của nhân viên được tính đến 31 tháng 12 năm 2008 và mức lương bình quân của họ trong vòng sáu tháng trước thời điểm thôi việc.

Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009, Công ty đã đóng 48 triệu VNĐ (31/12/2008: Không) vào quỹ bảo hiểm thất nghiệp và khoản này được ghi nhận vào chi phí nhân công trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

17. Vay và nợ dài hạn

	31/12/2009 VNĐ'000	31/12/2008 VNĐ'000
Vay dài hạn		
▪ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Nam Sài Gòn (a)	200.000.000	184.000.000
▪ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Chợ Lớn (b)	185.000.000	250.000.000
	385.000.000	434.000.000
Hoàn trả trong vòng 12 tháng	(323.000.000)	(95.000.000)
Hoàn trả sau 12 tháng	62.000.000	339.000.000

a. Các khoản vay này có hạn mức tối đa là 400 tỷ VNĐ và chịu lãi suất tháng từ 0,875% đến 1,06% (2008: từ 1,05% đến 1,75%) trong năm. Các khoản vay này được bảo đảm bằng chi phí sản xuất kinh doanh dở dang có giá trị ghi sổ là 280.125 triệu VNĐ (2008: 321.638 triệu VNĐ). Các khoản vay này được hoàn trả trong nhiều lần bắt đầu từ năm 2010 và được hoàn trả hết vào ngày 31 tháng 3 năm 2011.

b. Các khoản vay này có hạn mức tối đa là 319 tỷ VNĐ và chịu lãi suất tháng từ 0,875% đến 1,30% (2008: từ 1,18% đến 1,30%) trong năm. Các khoản vay này được bảo đảm bằng chi phí sản xuất kinh doanh dở dang có giá trị ghi sổ là 337.988 triệu VNĐ (2008: 302.648 triệu VNĐ). Các khoản vay này được hoàn trả trong nhiều lần bắt đầu từ năm 2009 và được hoàn trả hết vào ngày 30 tháng 3 năm 2011.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 (tiếp theo)

18. Vốn cổ phần

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

	31/12/2009		31/12/2008	
	Số cổ phần	VND'000	Số cổ phần	VND'000
Vốn cổ phần được duyệt	20.083.285	200.832.850	20.083.285	200.832.850
Vốn cổ phần đã phát hành Cổ phiếu phổ thông	20.083.285	200.832.850	20.083.285	200.832.850
Cổ phiếu quỹ Cổ phiếu phổ thông	18.820	1.555.437	247.010	20.454.850
Số cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	20.064.465	218.413.613	19.836.275	199.278.400

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

Biến động vốn cổ phần trong năm như sau:

	2009 Số cổ phiếu	2009 VND'000	2008 Số cổ phiếu	2008 VND'000
Số dư đầu năm	19.836.275	199.278.400	17.108.090	174.402.850
Cổ phiếu phát hành trong năm	229.000	19.162.213	2.770.140	27.701.400
Cổ phiếu quỹ mua lại trong năm	(810)	(27.000)	(41.955)	(2.825.850)
Số dư cuối năm	20.064.465	218.413.613	19.836.275	199.278.400

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, thành phần cổ đông của Công ty như sau:

	Số cổ phần	%
Ông Võ Anh Tuấn	6.090.000	30,4%
Ông Trần Văn Thành	6.090.000	30,4%
Bà Phan Tiết Hồng Minh	3.480.000	17,3%
Bà Quách Thị Tú Anh	3.480.000	17,3%
Các cổ đông khác	924.465	4,6%
	20.064.465	100%

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 (tiếp theo)

19. Tổng doanh thu

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

Tổng doanh thu bao gồm:

	2009 VND'000	2008 VND'000
Tổng doanh thu		
▪ Bán bất động sản	885.398.667	254.634.639
▪ Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	42.180.269	60.898.345
▪ Hoa hồng dịch vụ	14.827.137	11.810.155
▪ Bán hàng	39.226	11.135.030
	942.445.299	338.478.169
Trừ các khoản giảm trừ		
▪ Hàng bán bị trả lại	(633.600)	(10.622.403)
	941.811.699	327.855.766

20. Giá vốn hàng bán

	2009 VND'000	2008 VND'000
Tổng giá vốn hàng bán gồm		
▪ Chi phí đầu tư bất động sản	791.217.613	163.680.952
▪ Hợp đồng xây dựng	42.180.269	60.898.345
▪ Hàng hóa đã bán	39.226	11.135.030
	833.437.108	235.714.327

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 (tiếp theo)

21. Doanh thu hoạt động tài chính

	2009 VND'000	2008 VND'000
Thu nhập lãi tiền gửi		
▪ Ngân hàng	2.294.804	3.712.276
▪ Các bên liên quan	15.397.585	19.467.697
Cổ tức	11.119	2.605.835
Thu nhập hoạt động tài chính khác	8.765	40.149
	17.712.273	25.825.957

22. Chi phí hoạt động tài chính

	2009 VND'000	2008 VND'000
Chi phí lãi vay	15.817.530	15.867.088
Dự phòng đầu tư tài chính ngắn hạn và dài hạn	1.746.080	14.001.978
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	3.662.652	-
Chi phí hoạt động tài chính khác	33.104	60.623
	21.259.366	29.929.689

23. Thu nhập khác

	2009 VND'000	2008 VND'000
Thu từ bán thanh lý tài sản cố định hữu hình	589.241	119.533
Tiền bồi thường nhận được từ bên thứ ba do vi phạm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	47.796.880	710.271
Thu từ bán thanh lý công cụ và dụng cụ	-	105.101
Thu nhập khác	1.931.753	762.905
	50.317.874	1.697.810

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 (tiếp theo)

24. Chi phí khác

	2009 VND'000	2008 VND'000
Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình được thanh lý	372.010	38.923
Tiền đặt cọc cho các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị bên thứ ba vi phạm	7.459.920	-
Giá trị còn lại của công cụ và dụng cụ được thanh lý	-	88.954
Chi phí khác	554.095	592.074
	8.386.025	719.951

25. Chi phí thuế thu nhập

(a) Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

	2009 VND'000	2008 VND'000
Chi phí thuế hiện hành		
Năm hiện hành	28.371.604	1.332.145
Năm trước (*)	25.034.787	-
Dự phòng (thừa)/thiếu trong những năm trước	(99.911)	6.056.701
	53.306.480	7.388.846
(Thu nhập)/chi phí thuế thu nhập hoãn lại		
Phát sinh và hoàn nhập các khoản chênh lệch tạm thời	(31.162.862)	6.228.297
Ảnh hưởng của thay đổi thuế suất	-	(769.082)
	(31.162.862)	5.459.215
Chi phí thuế thu nhập	22.143.618	12.848.061

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 (tiếp theo)**

(*) Trước năm 2009, Công ty chưa phát hành hóa đơn, kê khai và nộp thuế thu nhập và thuế giá trị gia tăng trên phần doanh thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định trong hợp đồng do có sự chưa chắc chắn về việc áp dụng các quy định về thuế liên quan đến vấn đề này. Trong quá trình kiểm tra thuế tiến hành trong năm 2008, Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến là sẽ trình lãnh đạo Tổng cục thuế để xin ý kiến về vấn đề này. Vào ngày 8 tháng 5 năm 2009, Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh, sau khi xin ý kiến từ Tổng cục thuế, đã phát hành Phụ lục Biên bản Kiểm tra Thuế xác nhận rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định trong hợp đồng cần được xuất hóa đơn và tính thuế thu nhập đối với lợi nhuận từ việc chuyển nhượng này. Do đó, Công ty đã hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến những giao dịch này và ghi nhận thêm khoản thuế thu nhập này trong năm 2009.

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	2009 VND'000	2008 VND'000
Lợi nhuận trước thuế	108.510.252	40.964.258
Thuế theo thuế suất của Công ty	27.127.563	11.469.992
Ảnh hưởng của thay đổi thuế suất	-	(769.082)
Chi phí không được khấu trừ thuế	7.275.225	806.123
Thu nhập không bị tính thuế	-	(729.634)
Ưu đãi thuế	(12.159.259)	-
Điều chỉnh thuế	-	(3.986.039)
Dự phòng (thừa)/thiếu trong những năm trước	(99.911)	6.056.701
	22.143.618	12.848.061

(c) Thuế suất áp dụng

Kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, thuế suất thuế thu nhập của Công ty giảm từ 28% xuống 25% do thay đổi luật thuế thu nhập.

Theo Thông tư số 03/2009/TT-BTC ("Thông tư 03") do Bộ Tài Chính phát hành ngày 13 tháng 1 năm 2009, các hoạt động của Công ty đáp ứng định nghĩa về Doanh Nghiệp Vừa Và Nhỏ ("DNVVN") và do đó, Công ty được giảm 30% chi phí thuế thu nhập trong toàn bộ năm 2009.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 (tiếp theo)****26. Lãi trên cổ phiếu****(a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Việc tính lãi cơ bản trên cổ phiếu tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty là 86.367 triệu VNĐ (31/12/2008: 28.116 triệu VNĐ) và số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành là 19.862.189 (31/12/2008: 19.420.660), được tính như sau:

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

	2009 VNĐ'000	2008 VNĐ'000
Lợi nhuận thuần trong năm	86.366.634	28.116.197

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

	2009	2008
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành năm trước mang sang	19.836.275	17.108.090
Ảnh hưởng của số cổ phiếu phát hành trong năm	26.375	2.344.556
Ảnh hưởng của số cổ phiếu giảm trong năm	(461)	(31.986)
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009	19.862.189	19.420.660

27. Cổ tức

Cuộc họp của Hội đồng Quản trị của Công ty vào ngày 17 tháng 11 năm 2009 đã quyết định phân phối khoản cổ tức 49.961 triệu VNĐ (2.500 VNĐ trên một cổ phiếu).

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 (tiếp theo)

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 và trong năm, ngoài các số dư được trình bày ở Thuyết minh 9 trong báo cáo tài chính, Công ty có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	Số dư tại ngày 31 tháng 12	
	2009	2008
	VND'000	VND'000
Phải thu khác		
<i>Phải thu lãi tiền cho vay</i>		
▪ Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận – công ty liên quan	386.601	5.896.204
▪ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới – công ty liên quan	5.262.484	5.270.338
▪ Công ty TNHH Bất động sản Phát Hưng – công ty liên quan	531.648	-
<i>Phải thu khác</i>		
▪ Các Thành viên Hội đồng Quản trị và Cổ đông	2.700.593	2.121.008
▪ Ông Trương Thành Nhân – Tổng Giám đốc	6.480	6.480
▪ Bà Phạm Thị Kim Dung – Phó Tổng Giám đốc	19.091	19.091
<i>Tạm ứng</i>		
▪ Bà Quách Thị Tú Anh – Thành viên Hội đồng Quản trị và cổ đông	-	1.775.635
▪ Ông Trương Thành Nhân – Tổng Giám đốc	6.150.200	13.150
Các khoản phải thu		
▪ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng – công ty liên quan	4.400	-
▪ Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận – công ty liên quan	279.329	-
▪ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới – công ty liên quan	890.401	-
▪ Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng – công ty liên quan	23.700	-
Trả trước cho nhà cung cấp		
▪ Công ty Cổ phần Nhật Khanh – công ty liên quan	-	775.021
Khách hàng trả tiền trước		
▪ Bà Phạm Thị Kim Dung – Phó Tổng Giám đốc	-	2.070.800
▪ Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận – công ty liên quan	-	1.692.504
▪ Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh - công ty liên quan	21.612	-
Phải trả khác		
▪ Ông Võ Anh Tuấn – Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Cổ đông	14.900.000	49.800.000
▪ Ông Trần Văn Thành – Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Cổ đông	8.900.000	53.100.000
▪ Bà Phan Tiết Hồng Minh – Thành viên Hội đồng Quản trị và Cổ đông	-	1.500.000
▪ Bà Quách Thị Tú Anh – Thành viên Hội đồng Quản trị và Cổ đông	-	1.500.000
▪ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng – công ty liên quan	4.000.000	-
▪ Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh - công ty liên quan	2.200.000	-
▪ Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng – công ty liên quan	350.000	-

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 (tiếp theo)

28. Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan (tiếp theo)

Các giao dịch phát sinh trong năm

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	2009 VND'000	2008 VND'000
Ông Võ Anh Tuấn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Cổ đông	Hoàn trả tạm ứng cho Công ty	-	2.454.384
		Hoàn trả tiền vay cho Công ty	-	10.500.000
		Thu nhập lãi tiền cho vay	-	866.250
		Chi trả cổ tức	15.225.000	6.090.000
		Cho Công ty tạm ứng	30.900.000	51.000.000
		Công ty hoàn trả tạm ứng	65.800.000	1.200.000
Ông Trần Văn Thành	Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Cổ đông	Hoàn trả tạm ứng cho Công ty	-	2.154.500
		Hoàn trả tiền vay cho Công ty	-	10.500.000
		Thu nhập lãi tiền cho vay	-	866.250
		Chi trả cổ tức	15.225.000	6.090.000
		Cho Công ty tạm ứng	23.900.000	55.100.000
		Công ty hoàn trả tạm ứng	68.100.000	2.000.000
Bà Phan Tiết Hồng Minh	Thành viên Hội đồng Quản trị và Cổ đông	Chi trả cổ tức	8.700.000	3.480.000
		Cho Công ty tạm ứng	-	1.500.000
		Công ty hoàn trả tạm ứng	1.500.000	-
Bà Quách Thị Tú Anh	Thành viên Hội đồng Quản trị và Cổ đông	Tạm ứng từ Công ty	-	1.940.400
		Hoàn trả tạm ứng cho Công ty	1.775.635	646.800
		Chi trả cổ tức	8.700.000	3.480.000
		Cho Công ty tạm ứng	-	1.500.000
		Công ty hoàn trả tạm ứng	1.500.000	-

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	2009 VNĐ'000	2008 VNĐ'000
Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận	Công ty liên quan	Phí hoa hồng, phí quảng cáo	279.329	373.333
		Trả tiền cho các khoản thu hộ	52.140.000	66.300.000
		Tạm ứng từ Công ty	-	100.000
		Cho Công ty tạm ứng	28.800.000	2.800.000
		Công ty hoàn trả tạm ứng	28.800.000	2.800.000
		Chi trả tiền góp vốn trong Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh	60.542.309	31.212.496
		Tiền thi công phải trả	-	995.690
		Công ty cho vay	41.420.000	56.200.000
		Hoàn trả tiền vay cho Công ty	56.500.000	10.000.000
		Thu nhập lãi tiền cho vay	3.922.639	7.942.760
		Nhận hoàn trả vốn đầu tư trong Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh	-	4.200.000
Công ty TNHH Bất động sản Phát Hưng	Công ty liên quan	Hoa hồng	333.638	834.057
		Bán tài sản cố định, công cụ và dụng cụ	-	96.720
		Công ty cho vay	21.200.000	33.000.000
		Hoàn trả tiền vay cho Công ty	22.200.000	47.000.000
		Cho Công ty tạm ứng	-	5.000.000
		Công ty hoàn trả tạm ứng	-	5.000.000
		Góp vốn	-	2.500.000
		Thu nhập lãi tiền cho vay	991.670	2.375.600
Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới	Công ty liên quan	Thu nhập cổ tức	-	2.500.000
		Hoa hồng	942.818	214.934
		Công ty cho vay	40.480.000	13.712.500
		Hoàn trả tiền vay cho Công ty	52.002.113	-
		Thu nhập lãi tiền cho vay	6.775.885	6.698.592
		Tạm ứng từ Công ty	231.000	-
		Hoàn trả tạm ứng cho Công ty	231.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	Công ty liên quan	Bán bất động sản cho Công ty	40.785.852	-
		Góp vốn	4.000.000	-
		Cho Công ty tạm ứng	4.000.000	-
		Bán tài sản cố định và công cụ	20.355	-

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	2009 VND'000	2008 VND'000
Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh	Công ty liên quan	Góp vốn	2.400.000	-
		Cho Công ty tạm ứng	2.200.000	-
		Phí quản lý căn hộ phải trả	2.800.840	-
		Bán tài sản cố định và công cụ	346.978	-
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	Công ty liên quan	Góp vốn	1.600.000	400.000
		Cho Công ty tạm ứng	1.400.000	-
		Công ty hoàn trả tạm ứng	1.050.000	-
		Tiền tư vấn và giám sát phải trả	4.185.513	-
		Bán tài sản cố định và công cụ	1.161.614	-
Công ty Cổ phần Nhật Khanh	Công ty liên quan	Cho Công ty vay	25.000.000	-
		Công ty hoàn trả tiền vay	25.000.000	-
		Tiền lãi vay phải trả	670.833	-
		Tiền thi công phải trả	6.215.040	1.822.925
Ông Trương Thành Nhân	Tổng Giám đốc	Tạm ứng từ Công ty	6.238.246	-
		Hoàn trả tạm ứng cho Công ty	101.196	-
		Thu tiền mua căn hộ	2.635.000	-
		Chi trả cổ tức	45.025	13.370
Bà Phạm Thị Kim Dung	Phó Tổng Giám đốc	Thu tiền mua căn hộ	2.800.213	1.376.000
		Tạm ứng từ Công ty	2.350.000	480.000
		Chi trả cổ tức	24.488	9.795
Hội đồng Quản trị		Tiền lương và thưởng	304.280	1.557.152

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 (tiếp theo)

29. Cam kết

(a) Thuê

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

	2009 VND'000	2008 VND'000
Trong vòng một năm	59.400	299.327
Trong vòng hai đến năm năm	44.550	103.950
	103.950	403.277

(b) Nghĩa vụ xây dựng

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

Người lập:



Vũ Ngọc Nam
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Trương Thành Nhân
Tổng Giám đốc

26 MAR 2010