



WcP.NY
[Signature]
Wc T. Ang
[Signature]

SỔ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH	
ĐẾN	Số: 26407
	Giờ: Ngày 9 tháng 9 năm 2010

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Báo cáo tài chính giữa niên độ
cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2010

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

Giấy Chứng nhận

Đăng ký Kinh doanh số	072758	ngày 13 tháng 9 năm 1999
	4103005360	ngày 4 tháng 10 năm 2006
	0301822194	ngày 3 tháng 2 năm 2010
	0301822194	ngày 31 tháng 3 năm 2010
	0301822194	ngày 31 tháng 7 năm 2010

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.

Hội đồng Quản trị

Võ Anh Tuấn	Chủ tịch
Trần Văn Thành	Phó Chủ tịch (đến ngày 17 tháng 4 năm 2010)
Phan Tiết Hồng Minh	Thành viên (đến ngày 17 tháng 4 năm 2010)
Quách Thị Tú Anh	Thành viên (đến ngày 17 tháng 4 năm 2010)
Trương Thành Nhân	Thành viên
Vũ Ngọc Nam	Thành viên (từ ngày 17 tháng 4 năm 2010)
Trần Anh Thi	Thành viên (từ ngày 17 tháng 4 năm 2010)
Nguyễn Nam Hùng	Thành viên (từ ngày 17 tháng 4 năm 2010)

Ban Giám đốc

Trương Thành Nhân	Tổng Giám đốc
Phạm Thị Kim Dung	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 18 tháng 4 năm 2010)
Huỳnh Trần Nguyên Khang	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 31 tháng 1 năm 2010)
Trần Thu Oanh	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 1 tháng 8 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 soát xét

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (“Công ty”) bao gồm bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2010, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo thay đổi vốn chủ sở hữu và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo. Việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra báo cáo nhận xét về báo cáo tài chính giữa niên độ này căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi.

Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam số 910 về Công tác Soát xét Báo cáo Tài chính. Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công tác soát xét để có được sự đảm bảo vừa phải rằng báo cáo tài chính giữa niên độ không chứa đựng những sai sót trọng yếu. Công tác soát xét bao gồm chủ yếu là trao đổi với nhân sự của công ty và áp dụng các thủ tục phân tích trên những thông tin tài chính; và do đó công tác này cung cấp một mức độ đảm bảo thấp hơn công tác kiểm toán. Chúng tôi không thực hiện công việc kiểm toán nên không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận

Trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có sự kiện nào khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo đây không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng tại ngày 30 tháng 6 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh cho các giai đoạn ba tháng và sáu tháng kết thúc cùng ngày và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan áp dụng cho báo cáo tài chính giữa niên độ.

Riêng báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho giai đoạn ba tháng và sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2009, báo cáo thay đổi vốn chủ sở hữu và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2009 và các thuyết minh liên quan khác cho các giai đoạn này không được chúng tôi soát xét hay kiểm toán và do đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến hoặc bất kỳ sự đảm bảo nào cho các báo cáo này.

Công ty TNHH KPMG

Việt Nam

Giấy Chứng nhận Đầu tư số: 011043000345

Báo cáo soát xét số: 10-01-192




Nguyễn Thanh Nghị

Chứng chỉ kiểm toán viên số 0304/KTV

Phó Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, 31 AUG 2010

Chang Hung Chun

Chứng chỉ kiểm toán viên số N0863/KTV

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2010

	Mã số	Thuyết minh	30/6/2010 VNĐ'000	31/12/2009 VNĐ'000
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn	100		1.084.844.726	1.082.558.988
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	3	21.032.084	16.208.706
Tiền	111		21.032.084	15.708.706
Các khoản tương đương tiền	112		-	500.000
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	9	75.782.763	88.536.427
Các khoản đầu tư ngắn hạn	121		76.745.072	89.498.736
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		(962.309)	(962.309)
Các khoản phải thu	130	4	128.145.425	163.034.742
Phải thu từ khách hàng – thương mại	131		53.198.372	81.275.634
Trả trước cho người bán	132		27.393.217	13.674.004
Các khoản phải thu khác	135		47.553.836	68.085.104
Hàng tồn kho	140	5	856.737.777	814.546.303
Hàng tồn kho	141		856.737.777	814.546.303
Tài sản ngắn hạn khác	150		3.146.677	232.810
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		588.011	24.391
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		2.558.666	208.419
Tài sản dài hạn	200		245.662.271	214.356.127
Tài sản cố định	220		18.292.277	14.621.302
Tài sản cố định hữu hình	221	6	2.152.237	2.686.036
Nguyên giá	222		7.102.078	7.102.078
Khấu hao lũy kế	223		(4.949.841)	(4.416.042)
Tài sản cố định vô hình	227	7	5.810	9.295
Nguyên giá	228		129.880	129.880
Phân bổ lũy kế	229		(124.070)	(120.585)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	8	16.134.230	11.925.971
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	9	207.100.269	180.748.736
Đầu tư vào công ty liên kết	252		24.600.000	24.600.000
Đầu tư dài hạn khác	258		197.583.689	171.232.156
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	259		(15.083.420)	(15.083.420)
Tài sản dài hạn khác	260		20.269.725	18.986.089
Chi phí trả trước dài hạn	261	10	219.716	427.441
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	11	18.963.622	18.525.548
Tài sản dài hạn khác	268		1.086.387	33.100
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.330.506.997	1.296.915.115

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

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2010 (tiếp theo)

	Mã số	Thuyết minh	30/6/2010 VND'000	31/12/2009 VND'000
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		856.581.307	1.030.895.088
Nợ ngắn hạn	310		755.627.792	967.501.655
Vay và nợ ngắn hạn	311	12	376.250.000	492.000.000
Phải trả người bán	312		19.051.923	47.274.833
Khách hàng trả tiền trước	313		17.794.130	14.525.844
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	13	86.578.892	159.255.764
Phải trả công nhân viên	315		732.452	-
Chi phí phải trả	316	14	100.664.251	107.938.036
Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	15	149.769.316	146.507.178
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323		4.786.828	-
Vay và nợ dài hạn	330		100.953.515	63.393.433
Vay và nợ dài hạn	334	17	98.000.000	62.000.000
Dự phòng trợ cấp thôi việc	336	0	1.260.725	1.393.433
Doanh thu chưa thực hiện	338		1.692.790	-
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		473.925.690	266.020.027
Vốn chủ sở hữu	410		473.925.690	260.935.409
Vốn cổ phần	411	18	240.999.420	200.832.850
Thặng dư vốn cổ phần	412		168.811.863	19.136.200
Cổ phiếu quỹ	414	18	-	(1.555.437)
Quỹ đầu tư và phát triển	417		1.254.315	1.254.315
Quỹ dự phòng tài chính	418		7.757.136	7.757.136
Lợi nhuận chưa phân phối	420		55.102.956	33.510.345
Nguồn kinh phí sự nghiệp và các quỹ khác	430		-	5.084.618
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	431		-	5.084.618
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.330.506.997	1.296.915.115

Người lập:



Vũ Ngọc Nam
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Trương Thành Nhân
Tổng Giám đốc

3 1 AUG 2010

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

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010

	Mã số	Thuyết minh	Giai đoạn ba tháng từ 1/4/2010 đến 30/6/2010 VND'000	Giai đoạn ba tháng từ 1/4/2009 đến 30/6/2009 VND'000 (Chưa soát xét)	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2010 đến 30/6/2010 VND'000	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2009 đến 30/6/2009 VND'000 (Chưa soát xét)
Tổng doanh thu	01	19	24.640.893	42.875.524	37.152.772	57.536.608
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	19	-	-	-	-
Doanh thu thuần	10		24.640.893	42.875.524	37.152.772	57.536.608
Giá vốn hàng bán	11	20	(16.718.347)	(27.338.626)	(25.233.349)	(35.759.670)
Lợi nhuận gộp của hoạt động kinh doanh	20		7.922.546	15.536.898	11.919.423	21.776.938
Doanh thu hoạt động tài chính	21	21	7.371.557	1.877.298	19.367.096	2.864.536
Chi phí hoạt động tài chính	22	22	(5.969.306)	(819.368)	(12.435.191)	(826.513)
Chi phí bán hàng	24		(184.788)	(946.346)	(365.151)	(1.527.844)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		(8.144.058)	(9.531.374)	(11.825.965)	(12.922.973)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		995.951	6.117.108	6.660.212	9.364.144
Kết quả từ các hoạt động khác	40					
Thu nhập khác	31	23	710.881	1.460.922	25.892.439	1.718.082
Chi phí khác	32	24	(140)	(260.763)	(4.107.495)	(303.838)
Lợi nhuận trước thuế	50		1.706.692	7.317.267	28.445.156	10.778.388
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	25	(1.319.790)	(25.034.787)	(7.290.619)	(24.934.876)
Lợi ích thuế TNDN hoãn lại	52	25	1.181.422	22.649.809	438.074	21.560.983
Lợi nhuận thuần sau thuế	60		1.568.324	4.932.289	21.592.611	7.404.495
Lãi trên cổ phiếu						
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	70	26		249	971	373

Người lập:

Vũ Ngọc Nam
Kế toán trưởng

Người duyệt:

Trương Thành Nhân
Tổng Giám đốc

31 AUG 2010

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

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Báo cáo thay đổi vốn chủ sở hữu cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010

	Vốn cổ phần VNĐ'000'	Thặng dư vốn cổ phần VNĐ'000	Cổ phiếu quỹ VNĐ'000	Quỹ đầu tư và phát triển VNĐ'000	Quỹ dự phòng tài chính VNĐ'000	Quỹ khen thưởng và phúc lợi VNĐ'000	Lợi nhuận chưa phân phối VNĐ'000	Tổng cộng VNĐ'000
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2010	200.832.850	19.136.200	(1.555.437)	1.254.315	7.757.136	5.084.618	33.510.345	266.020.027
Phát hành vốn cổ phần	40.166.570	149.675.663	1.555.437	-	-	-	-	191.397.670
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	-	21.592.611	21.592.611
Sử dụng quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	-	-	(297.790)	-	(297.790)
Chuyển sang nợ phải trả	-	-	-	-	-	(4.786.828)	-	(4.786.828)
Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2010	240.999.420	168.811.863	-	1.254.315	7.757.136	-	55.102.956	473.925.690
Số dư tại 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
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	-	7.404.495	7.404.495
Sử dụng quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	-	-	(46.117)	-	(46.117)
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(10.800)	-	-	-	-	(10.800)
Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2009 (chưa soát xét)	200.832.850	18.900.400	(20.465.650)	1.254.315	3.438.804	845.399	13.146.032	217.952.150

Người lập:

Vũ Ngọc Nam
Kế toán trưởng

Người duyệt:

Trương Thành Nhân
Tổng Giám đốc

3 1 AUG 2010



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

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010

	Mã số	Thuyết minh	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2010 đến 30/6/2010 VNĐ'000	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2009 đến 30/6/2009 VNĐ'000 (Chưa soát xét)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		28.445.156	10.778.388
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		745.009	213.378
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn và dài hạn	03		-	(4.593.495)
Thu nhập tiền lãi	05		(16.793.958)	(1.916.393)
Thu nhập cổ tức	05		(2.573.138)	(11.095)
Chi phí lãi vay	06		12.409.025	805.000
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		22.232.094	5.275.783
Biến động các khoản phải thu và tài sản ngắn hạn khác	09		25.155.103	(56.248.185)
Biến động hàng tồn kho	10		(41.774.390)	(151.383.487)
Biến động các khoản phải trả và nợ khác	11		(98.327.537)	223.869.375
			(92.714.730)	21.513.486
Tiền lãi vay đã trả	13		(11.151.415)	(805.000)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(10.000.000)	(8.694.571)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(297.790)	(46.117)
Tiền thuần (chi cho)/thu từ hoạt động kinh doanh	20		(114.163.935)	11.967.798

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

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010
(tiếp theo)**

	Mã số	Thuyết minh	Giai đoạn sáu tháng từ	Giai đoạn sáu tháng từ
			1/1/2010 đến 30/6/2010 VNĐ'000	1/1/2009 đến 30/6/2009 VNĐ'000 (Chưa soát xét)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(5.261.546)	(576.295)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	22		-	267.423
Tiền thu từ các khoản đầu tư ngắn hạn	25		12.753.664	10.700.000
Tiền chi cho các khoản đầu tư dài hạn	25		(26.351.533)	(34.229.170)
Tiền lãi và cổ tức nhận được	27		26.256.521	1.912.947
Tiền thuần thu từ/(chi cho) hoạt động đầu tư	30		7.397.106	(21.925.095)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31		191.397.670	-
Tiền chi mua cổ phiếu quỹ	32		-	(10.800)
Tiền vay ngắn hạn và dài hạn nhận được	33		232.250.000	125.000.000
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(312.000.000)	(120.000.000)
Tiền chi trả cổ tức	36		(57.463)	(73.580)
Tiền thuần thu từ hoạt động tài chính	40		111.590.207	4.915.620
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		4.823.378	(5.041.677)
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ	60		16.208.706	55.372.305
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ	70	3	21.032.084	50.330.628

Người lập:



Vũ Ngọc Nam
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Trương Thành Nhân
Tổng Giám đốc

31 AUG 2010

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

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010

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

1. Đơn vị báo cáo

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2010 Công ty có 125 nhân viên (31/12/2009: 154 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 báo cáo tài chính giữa niên độ này.

(a) Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính giữa niên độ, trình bày bằng Đồng Việt Nam làm tròn đến hàng nghìn (“VND’000”), được lập phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan áp dụng cho báo cáo tài chính giữa niên độ. Báo cáo tài chính giữa niên độ cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009.

Báo cáo tài chính giữa niên độ, 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. Ngoại trừ phần được nêu ở Thuyết minh 2(c), các chính sách kế toán được Công ty áp dụng đối với báo cáo tài chính giữa niên độ này giống như các chính sách kế toán được áp dụng đối với báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009.

(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 giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010 (tiếp theo)

(c) Thay đổi chính sách kế toán

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2009, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 244/2009/TT-BTC về hướng dẫn về sửa đổi, bổ sung chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư này yêu cầu quỹ khen thưởng và phúc lợi ghi nhận vào nợ phải trả thay vì được ghi nhận ở phần vốn chủ sở hữu. Công ty áp dụng chính sách kế toán này bắt hồi tố.

(d) Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các khoản mục tài sản và công nợ có gốc bằng các đơn vị tiền khác với 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 tệ khác VNĐ phát sinh trong kỳ được quy đổi sang VNĐ theo tỷ giá hối đoái xấp xỉ tỷ giá hối đoái qui 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 số 10 ("CMKT 10") – *Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái*.

(e) Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi 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 các mục đích khác.

(f) Các khoản đầu tư

(i) Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Công ty có ký Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh với các bên liên quan hay bên thứ ba mà trong đó các bên tham gia vào Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh đóng góp tài sản vào một dự án đầu tư theo như 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.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010 (tiếp theo)

(iii) Các khoản đầu tư khác

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

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.

(g) Các khoản phải thu

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

(h) Hàng tồn kho

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

Giá gốc được tính theo phương pháp thực tế đích danh và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Đối với thành phẩm và sản phẩm dở dang, giá gốc bao gồm giá trị của quyền sử dụng đất và chi phí xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng.

(i) Tài sản cố định hữu hình

(i) Nguyên giá

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua, thuế nhập khẩu, các loại thuế mua hàng không hoàn lại và chi phí 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 hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010 (tiếp theo)

(ii) Khấu hao

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

▪ chi phí nâng cấp nhà cửa	5 năm
▪ máy móc và thiết bị	4 – 6 năm
▪ thiết bị văn phòng	3 – 5 năm
▪ phương tiện vận chuyển	6 năm

(j) Tài sản cố định vô hình

Phần mềm vi tính

Giá mua của phần mềm vi tính mới mà phần mềm này không phải là một bộ phận gắn kết 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 phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 3 năm.

(k) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

(l) 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 vòng 2 năm.

(ii) Chi phí nâng cấp văn phòng

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

(m) Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác được phản ánh theo nguyên giá.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010 (tiếp theo)

(n) 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.

(o) Thuế

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

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày lập báo cáo, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những kỳ trước.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp bảng cân đối kế toán, cho các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức 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 lập báo cáo.

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

(p) Vốn cổ phần

(i) Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận như vốn chủ sở hữu. Chi phí phát sinh trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu phổ thông được ghi nhận như một khoản giảm trừ vào vốn chủ sở hữu.

(ii) Cổ phiếu quỹ

Khi vốn cổ phần 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 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 phản ánh như một khoản giảm trừ vào vốn chủ sở hữu.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010 (tiếp theo)

(q) Doanh thu

(i) Kinh doanh bất động sản

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

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

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

Đối với việc bán nhà ở, hợp đồng được ký giữa Công ty và khách hàng bao gồm hai giai đoạn. Giai đoạn thứ nhất, Công ty sẽ bàn giao cho khách hàng quyền được quy định trong hợp đồng về việc sử dụng nền đất để xây nhà với giá thỏa thuận. Công ty cho phép khách hàng chuyển nhượng quyền được quy định trong hợp đồng cho những người khác để hưởng lợi và chịu rủi ro gắn liền với nền đất. Doanh thu trong giai đoạn này được ghi nhận khi chuyển giao nền đất cho khách hàng. Giai đoạn hai, Công ty xây dựng nhà cho khách hàng. 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.

(r) 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.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010 (tiếp theo)

(s) Chi phí vay

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

(t) Các bên liên quan

Các bên được xem là bên liên quan nếu một bên có khả năng, trực tiếp hay gián tiếp, kiểm soát bên kia hay có ảnh hưởng đáng kể đến bên kia trong việc đưa ra các quyết định tài chính và kinh doanh. Các bên cũng được xem là có liên quan nếu các bên cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

(u) Lãi trên cổ phiếu

Công ty trình bày lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu (EPS) cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong kỳ. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng cách điều chỉnh lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành có tính đến các ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông tiềm năng.

(v) Báo cáo 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.

(w) 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 ở các thuyết minh thích hợp của báo cáo tài chính giữa niên độ này.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010 (tiếp theo)

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/6/2010 VND'000	31/12/2009 VND'000
Tiền mặt tại quỹ	12.390.096	875.787
Tiền gửi ngân hàng	8.641.988	14.832.919
Các khoản tương đương tiền	-	500.000
Tiền và các khoản tương đương tiền trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ	21.032.084	16.208.706

Bao gồm trong tiền gửi ngân hàng tại ngày 30 tháng 6 năm 2010 có khoản 389 triệu VNĐ (31/12/2009: 366 triệu VNĐ) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của các khách hàng mua các sản phẩm dự án của Công ty.

4. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu khác bao gồm:

	30/6/2010 VND'000	31/12/2009 VND'000
Tạm ứng cho cán bộ, nhân viên	7.085.061	27.612.997
Phải thu từ các thành viên Hội đồng Quản trị	339.500	2.700.593
Lãi phải thu	9.641.371	9.615.589
Tạm ứng cho Công ty Cổ phần Khải Vy để thành lập doanh nghiệp mới	18.701.259	27.500.000
Phải thu khác	11.786.645	655.925
	47.553.836	68.085.104

5. Hàng tồn kho

	30/6/2010 VND'000	31/12/2009 VND'000
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	824.041.793	777.183.487
Công cụ và dụng cụ	71.888	-
Hàng hóa	3.936	3.936
Bất động sản	32.620.160	37.358.880
	856.737.777	814.546.303

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2010, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang với giá trị ghi sổ là 654.992 triệu VNĐ (31/12/2009: 618.113 triệu VNĐ) được thế chấp tại các ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty.

Trong kỳ, chi phí vay được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là 24.987 triệu VNĐ (năm kết thúc ngày 31/12/2009: 55.679 triệu VNĐ).

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010 (tiếp theo)****6. Tài sản cố định hữu hình**

	Chi phí nâng cấp nhà cửa 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 kỳ/số dư cuối kỳ	220.000	132.070	2.809.635	3.940.373	7.102.078
Khấu hao lũy kế					
Số dư đầu kỳ	98.332	108.995	1.829.112	2.379.603	4.416.042
Khấu hao trong kỳ	22.000	10.075	237.401	264.323	533.799
Số dư cuối kỳ	120.332	119.070	2.066.513	2.643.926	4.949.841
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ	121.668	23.075	980.523	1.560.770	2.686.036
Số dư cuối kỳ	99.668	13.000	743.122	1.296.447	2.152.237

Bao gồm trong nguyên giá tài sản cố định hữu hình có các tài sản trị giá 2.188 triệu VND đã được khấu hao hết đến ngày 30 tháng 6 năm 2010 (31/12/2009: 1.678 triệu VND), nhưng vẫn còn được sử dụng.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010 (tiếp theo)****7. Tài sản cố định vô hình**

	Phần mềm vi tính VND'000
Nguyên giá	
Số dư đầu kỳ/cuối kỳ	129.880
Phân bổ lũy kế	
Số dư đầu kỳ	120.585
Phân bổ trong kỳ	3.485
Số dư cuối kỳ	124.070
Giá trị còn lại	
Số dư đầu kỳ	9.295
Số dư cuối kỳ	5.810

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 30 tháng 6 năm 2010 (31/12/2009: 109 triệu VND), nhưng vẫn còn đang được sử dụng.

8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2010 đến 30/6/2010 VND'000	Năm kết thúc 31/12/2009 VND'000
Số dư đầu kỳ/năm	11.925.971	-
Tăng trong kỳ/năm	4.208.259	4.915.971
Kết chuyển từ chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	7.010.000
Số dư cuối kỳ/năm	16.134.230	11.925.971

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2010 giá trị ghi sổ của chi phí xây dựng cơ bản dở dang là 7.010 triệu VND (31/12/2009: 7.010 triệu) được thế chấp cho 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 giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010 (tiếp theo)****9. Các khoản đầu tư tài chính**

	30/6/2010	31/12/2009
	VNĐ'000	VNĐ'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	2.000.000
▪ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng (d)	4.000.000	4.000.000
▪ Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh (e)	2.400.000	2.400.000
	<hr/>	<hr/>
	24.600.000	24.600.000
Đầu tư dài hạn khác vào:		
▪ Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Khang An (f)	52.904.774	46.892.708
▪ Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận – công ty liên quan (g)	131.313.915	110.974.448
▪ Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng (h)	13.365.000	13.365.000
	<hr/>	<hr/>
	197.583.689	171.232.156
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(15.083.420)	(15.083.420)
	<hr/>	<hr/>
	207.100.269	180.748.736
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn vào:		
▪ Chứng khoán	1.788.349	1.788.349
▪ Khoản cho vay ngắn hạn đối với Công ty TNHH Bất động sản Phát Hưng – công ty liên quan	-	7.000.000
▪ Khoản cho vay ngắn hạn đối với Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới – công ty liên quan	-	21.590.387
▪ Khoản cho vay ngắn hạn đối với Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận – công ty liên quan (i)	44.096.723	31.120.000
▪ Khoản cho vay ngắn hạn đối với Công ty TNHH Thương mại Thiên Bích (j)	25.000.000	25.000.000
▪ Khoản cho vay ngắn hạn đối với Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng (k)	5.860.000	-
▪ Khoản cho vay ngắn hạn đối với Công ty Cổ phần TM DV DL C.T.C	-	3.000.000
	<hr/>	<hr/>
	76.745.072	89.498.736
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	(962.309)	(962.309)
	<hr/>	<hr/>
	75.782.763	88.536.427

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010 (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. Vào ngày 13 tháng 4 năm 2010, Công ty đã ủy quyền cho Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Khang An chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty trong dự án bất động sản này cho Công ty Da Cin Pte Ltd (Singapore). Tại thời điểm lập báo cáo này, Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Khang An đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục hành chính và pháp lý để chuyển nhượng phần vốn góp đầu tư của Công ty cho Công ty Da Cin Pte Ltd (Singapore).
- 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 từ 1,2% đến 1,35% (năm kết thúc 31/12/2009: 1%) và có thời hạn gốc một năm.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010 (tiếp theo)**

- j. Khoản vay này không được bảo đảm và chịu lãi suất tháng từ 1,175% đến 1,592% (năm kết thúc 31/12/2009: 1,175%) và có thời hạn gốc một năm.
- k. Khoản vay này không được bảo đảm và chịu lãi suất tháng là 1,35% (năm kết thúc 31/12/2009: Không) 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	
	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2010 đến 30/6/2010 VND'000	Năm kết thúc 31/12/2009 VND'000	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2010 đến 30/6/2010 VND'000	Năm kết thúc 31/12/2009 VND'000
Số dư đầu kỳ/năm	962.309	5.612.399	15.083.420	8.687.250
Tăng dự phòng trong kỳ/năm	-	-	-	11.113.420
Hoàn nhập	-	(4.650.090)	-	(4.717.250)
Số dư cuối kỳ/năm	962.309	962.309	15.083.420	15.083.420

10. Chi phí trả trước dài hạn

	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2010 đến 30/6/2010 VND'000		Năm kết thúc 31/12/2009 VND'000	
	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2010 đến 30/6/2010 VND'000	Năm kết thúc 31/12/2009 VND'000	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2010 đến 30/6/2010 VND'000	Năm kết thúc 31/12/2009 VND'000
Số dư đầu kỳ/năm	427.441	2.966.503	427.441	2.966.503
Tăng trong kỳ/năm	-	830.901	-	830.901
Phân bổ trong kỳ/năm	(207.725)	(3.369.963)	(207.725)	(3.369.963)
Số dư cuối kỳ/năm	219.716	427.441	219.716	427.441

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010 (tiếp theo)

11. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	30/6/2010	31/12/2009
	VND'000	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	3.485.286	3.256.365
Chênh lệch tạm thời phát sinh từ việc ghi nhận doanh thu	15.478.336	15.269.183
	<hr/>	<hr/>
	18.963.622	18.525.548

12. Vay và nợ ngắn hạn

	30/6/2010	31/12/2009
	VND'000	VND'000
Vay ngắn hạn	164.250.000	169.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 17)	212.000.000	323.000.000
	<hr/>	<hr/>
	376.250.000	492.000.000

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2010, khoản vay ngắn hạn 60 tỷ VNĐ (31/12/2009: 72 tỷ VNĐ) từ Ông Trương Công Chính không được bảo đảm. Trong kỳ, các khoản vay chịu lãi suất 1,05% mỗi tháng (Năm kết thúc 31/12/2009: 1%).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2010, khoản vay ngắn hạn 12,25 tỷ VNĐ (31/12/2009: Không) từ Ông Trần Văn Thành không được bảo đảm. Trong kỳ, khoản vay này chịu lãi suất tháng từ 1,05% đến 1,33%.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2010, 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 Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Thành Đô với hạn mức tối đa lần lượt là 80 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 (31/12/2009: không được đảm bảo) và trong kỳ, chịu lãi suất tháng từ 1% đến 1,17% (năm kết thúc 31/12/2009: từ 0,875% đến 1,06%). Số dư của khoản vay này tại ngày 30 tháng 6 năm 2010 là 72 tỷ VNĐ (31/12/2009: 27 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 (31/12/2009: 7.010 triệu VNĐ) và trong kỳ chịu lãi suất tháng từ 1% đến 1,2% (năm kết thúc 31/12/2009: từ 0,875% đến 1%). Số dư của khoản vay này tại ngày 30 tháng 6 năm 2010 là 20 tỷ VNĐ (31/12/2009: 20 tỷ VNĐ).

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010 (tiếp theo)****13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	30/6/2010	31/12/2009
	VNĐ'000	VNĐ'000
Thuế giá trị gia tăng	43.757.247	113.766.783
Thuế thu nhập doanh nghiệp	42.697.110	45.406.391
Thuế thu nhập cá nhân	124.535	53.169
Thuế khác	-	29.421
	<hr/>	<hr/>
	86.578.892	159.255.764

14. Chi phí phải trả

	30/6/2010	31/12/2009
	VNĐ'000	VNĐ'000
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng và xây dựng	95.681.916	103.945.366
Chi phí lãi vay	1.257.610	-
Tiền lãi phạt cho phần thuế chậm trả	3.724.725	3.724.725
Chi phí khác	-	267.945
	<hr/>	<hr/>
	100.664.251	107.938.036

15. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	30/6/2010	31/12/2009
	VNĐ'000	VNĐ'000
Tạm ứng từ các Thành viên Hội đồng Quản trị	-	23.800.000
Tạm ứng từ các công ty liên quan	6.550.000	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 (Xem Thuyết minh 9 (g))	120.219.923	86.214.721
Tiền ký quỹ	3.620.000	2.910.000
Cổ tức phải trả	115.805	173.268
Kinh phí công đoàn, bảo hiểm xã hội và bảo hiểm y tế	31.901	44.786
Phí bảo trì	12.608.260	10.366.117
Phải trả khác	6.623.427	16.448.286
	<hr/>	<hr/>
	149.769.316	146.507.178

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010 (tiếp theo)

16. Dự phòng trợ cấp thôi việc

Biến động dự phòng trong kỳ/năm như sau:

	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2010 đến 30/6/2010 VND'000	Năm kết thúc 31/12/2009 VND'000
Số dư đầu kỳ/năm	1.393.433	2.152.100
Dự phòng trích lập trong kỳ/năm	508.646	-
Dự phòng sử dụng trong kỳ/năm	(641.354)	(758.667)
Số dư cuối kỳ/năm	<u>1.260.725</u>	<u>1.393.433</u>

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

Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, Công ty và các nhân viên phải đóng vào quỹ bảo hiểm thất nghiệp do Bảo hiểm Xã hội Việt Nam quản lý. Mức đóng bởi mỗi bên được tính bằng 1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của nhân viên và 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ quy định trong từng thời kỳ. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp, Công ty không phải lập dự phòng trợ cấp thôi việc cho thời gian làm việc của nhân viên sau ngày 1 tháng 1 năm 2009. Tuy nhiên, trợ cấp thôi việc phải trả cho các nhân viên đủ điều kiện hiện có tại thời điểm 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 giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010, Công ty đã đóng 47 triệu VNĐ (năm kết thúc 31/12/2009: 48 triệu VNĐ) 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.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010 (tiếp theo)

17. Vay và nợ dài hạn

	30/6/2010	31/12/2009
	VND'000	VND'000
Vay dài hạn		
▪ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Nam Sài Gòn (a)	195.000.000	200.000.000
▪ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Chợ Lớn (b)	115.000.000	185.000.000
	<hr/>	<hr/>
	310.000.000	385.000.000
Hoàn trả trong vòng 12 tháng	(212.000.000)	(323.000.000)
	<hr/>	<hr/>
Hoàn trả sau 12 tháng	98.000.000	62.000.000

- a. Các khoản vay này có hạn mức tối đa là 400 tỷ VNĐ và trong kỳ chịu lãi suất tháng là 1,28% (Năm kết thúc 31/12/2009: từ 0,875% đến 1,06%). Các khoản vay này được bảo đảm bằng chi phí sản xuất kinh doanh dở dang có giá trị ghi sổ là 307.102 triệu VNĐ (31/12/2009: 280.125 triệu VNĐ). Các khoản vay này được hoàn trả trong nhiều lần bắt đầu từ năm 2010 và được hoàn trả hết vào ngày 5 tháng 12 năm 2012.
- b. Các khoản vay này có hạn mức tối đa là 319 tỷ VNĐ và trong kỳ chịu lãi suất tháng từ 1% đến 1,25% (Năm kết thúc 31/12/2009: từ 0,875% đến 1,30%). Các khoản vay này được bảo đảm bằng chi phí sản xuất kinh doanh dở dang có giá trị ghi sổ là 347.890 triệu VNĐ (31/12/2009: 337.988 triệu VNĐ). Các khoản vay này được hoàn trả trong nhiều lần bắt đầu từ năm 2009 và được hoàn trả hết vào 30 tháng 3 năm 2011.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010 (tiếp theo)

18. Vốn cổ phần

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

	30/6/2010		31/12/2009	
	Số cổ phần	VND'000	Số cổ phần	VND'000
Vốn cổ phần được duyệt	24.099.942	240.999.420	20.083.285	200.832.850
Vốn cổ phần đã phát hành Cổ phiếu phổ thông	24.099.942	240.999.420	20.083.285	200.832.850
Cổ phiếu quỹ Cổ phiếu phổ thông	-	-	18.820	1.555.437
Số cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	24.099.942	240.999.420	20.064.465	200.832.850

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VNĐ. Mỗi cổ phiếu tương đương với một quyền biểu quyết tại các cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức mà Công ty công bố vào từng thời điểm. Tất cả cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty. Các quyền lợi của các cổ phiếu đã được Công ty mua lại đều bị tạm ngừng cho tới khi chúng được phát hành lại.

Biến động vốn cổ phần trong kỳ/năm như sau:

	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2010 đến 30/6/2010		Năm kết thúc 31/12/2009	
	Số cổ phiếu	VND'000	Số cổ phiếu	VND'000
Số dư đầu kỳ/năm	20.083.285	218.413.614	19.836.275	199.278.400
Cổ phiếu phát hành trong kỳ/năm	4.016.657	191.397.669	229.000	19.162.213
Cổ phiếu quỹ mua lại trong kỳ/năm	-	-	(810)	(27.000)
Số dư cuối kỳ/ năm	24.099.942	409.811.283	20.064.465	218.413.613

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010 (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.

Doanh thu thuần bao gồm:

	Giai đoạn ba tháng từ 1/4/2010 đến 30/6/2010 VNĐ'000	Giai đoạn ba tháng từ 1/4/2009 đến 30/6/2009 VNĐ'000 (Chưa soát xét)	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2010 đến 30/6/2010 VNĐ'000	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2009 đến 30/6/2009 VNĐ'000 (Chưa soát xét)
Tổng doanh thu				
▪ Bán bất động sản	7.714.964	24.104.700	11.193.709	34.404.516
▪ Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	13.475.432	12.773.836	21.484.043	14.601.270
▪ Hoa hồng dịch vụ	3.450.497	5.996.988	4.475.020	8.530.822
	24.640.893	42.875.524	37.152.772	57.536.608
Trừ các khoản giảm trừ				
▪ Hàng bán bị trả lại	-	-	-	-
	24.640.893	42.875.524	37.152.772	57.536.608

20. Giá vốn hàng bán

	Giai đoạn ba tháng từ 1/4/2010 đến 30/6/2010 VNĐ'000	Giai đoạn ba tháng từ 1/4/2009 đến 30/6/2009 VNĐ'000 (Chưa soát xét)	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2010 đến 30/6/2010 VNĐ'000	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2009 đến 30/6/2009 VNĐ'000 (Chưa soát xét)
Tổng giá vốn hàng bán gồm				
▪ Chi phí đầu tư bất động sản	3.240.055	14.564.790	3.745.406	21.158.400
▪ Hợp đồng xây dựng	13.475.432	12.773.836	21.484.043	14.601.270
▪ Dịch vụ đã cung cấp	2.860	-	3.900	-
	16.718.347	27.338.626	25.233.349	35.759.670

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010 (tiếp theo)

21. Doanh thu hoạt động tài chính

	Giai đoạn ba tháng từ 1/4/2010 đến 30/6/2010 VND'000	Giai đoạn ba tháng từ 1/4/2009 đến 30/6/2009 VND'000 (Chưa soát xét)	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2010 đến 30/6/2010 VND'000	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2009 đến 30/6/2009 VND'000 (Chưa soát xét)
Thu nhập lãi tiền gửi				
▪ Ngân hàng	474.904	476.242	835.921	1.182.019
▪ Các bên liên quan	2.575.716	460.023	4.373.716	734.374
▪ Bên thứ ba	4.320.937	-	11.584.321	-
Cổ tức	-	3.985	2.573.138	11.095
Lợi nhuận từ bán chứng khoán	-	937.048	-	937.048
	7.371.557	1.877.298	19.367.096	2.864.536

22. Chi phí hoạt động tài chính

	Giai đoạn ba tháng từ 1/4/2010 đến 30/6/2010 VND'000	Giai đoạn ba tháng từ 1/4/2009 đến 30/6/2009 VND'000 (Chưa soát xét)	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2010 đến 30/6/2010 VND'000	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2009 đến 30/6/2009 VND'000 (Chưa soát xét)
Chi phí lãi vay	5.952.234	805.000	12.409.025	805.000
Chi phí hoạt động tài chính khác	17.072	14.368	26.166	21.513
	5.969.306	819.368	12.435.191	826.513

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010 (tiếp theo)

23. Thu nhập khác

	Giai đoạn ba tháng từ 1/4/2010 đến 30/6/2010 VND'000	Giai đoạn ba tháng từ 1/4/2009 đến 30/6/2009 VND'000 (Chưa soát xét)	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2010 đến 30/6/2010 VND'000	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2009 đến 30/6/2009 VND'000 (Chưa soát xét)
Thu từ bán thanh lý tài sản cố định hữu hình	-	267.423	-	10.784
Tiền bồi thường nhận được từ bên thứ ba do vi phạm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	-	-	24.682.500	-
Thu nhập khác	710.881	1.193.499	1.209.939	1.707.298
	710.881	1.460.922	25.892.439	1.718.082

24. Chi phí khác

	Giai đoạn ba tháng từ 1/4/2010 đến 30/6/2010 VND'000	Giai đoạn ba tháng từ 1/4/2009 đến 30/6/2009 VND'000 (Chưa soát xét)	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2010 đến 30/6/2010 VND'000	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2009 đến 30/6/2009 VND'000 (Chưa soát xét)
Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình được thanh lý	-	147.661	-	147.661
Tiền đặt cọc cho các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị bên thứ ba vi phạm	-	-	4.061.900	-
Chi phí khác	140	113.102	45.595	156.177
	140	260.763	4.107.495	303.838

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010 (tiếp theo)

25. Chi phí thuế thu nhập

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

	Giai đoạn ba tháng từ 1/4/2010 đến 30/6/2010 VNĐ'000	Giai đoạn ba tháng từ 1/4/2009 đến 30/6/2009 VNĐ'000 (Chưa soát xét)	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2010 đến 30/6/2010 VNĐ'000	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2009 đến 30/6/2009 VNĐ'000 (Chưa soát xét)
Chi phí thuế hiện hành				
Kỳ hiện hành	1.319.790	-	7.290.619	-
Năm trước	-	25.034.787	-	25.034.787
Dự phòng thừa trong những kỳ trước	-	-	-	(99.911)
	1.319.790	25.034.787	7.290.619	24.934.876
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại				
Phát sinh và hoàn nhập các khoản chênh lệch tạm thời	(1.181.422)	(22.649.809)	(438.074)	(21.560.983)
	(1.181.422)	(22.649.809)	(438.074)	(21.560.983)
Chi phí thuế thu nhập	138.368	2.384.978	6.852.545	3.373.893

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	Giai đoạn ba tháng từ 1/4/2010 đến 30/6/2010 VNĐ'000	Giai đoạn ba tháng từ 1/4/2009 đến 30/6/2009 VNĐ'000 (Chưa soát xét)	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2010 đến 30/6/2010 VNĐ'000	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2009 đến 30/6/2009 VNĐ'000 (Chưa soát xét)
Lợi nhuận trước thuế	1.706.692	7.317.267	28.445.156	10.778.388
Thuế theo thuế suất của Công ty	426.673	1.829.317	7.111.289	2.694.597
Chi phí không được khấu trừ thuế	-	556.657	384.541	781.981
Thu nhập không bị tính thuế	(288.305)	(996)	(643.285)	(2.774)
Dự phòng thừa trong những kỳ trước	-	-	-	(99.911)
	138.368	2.384.978	6.852.545	3.373.893

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010 (tiếp theo)

(c) Thuế suất áp dụng

Công ty có nghĩa vụ đóng thuế thu nhập cho Nhà nước 25% trên lợi nhuận chịu thuế.

26. Lãi trên cổ phiếu**(i) Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Việc tính lãi cơ bản trên cổ phiếu cho giai đoạn ba tháng và sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty lần lượt là 1.568 triệu VNĐ và 21.593 triệu VNĐ (giai đoạn ba tháng và sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2009 lần lượt là 4.932 triệu VNĐ và 7.404 triệu VNĐ) và số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành lần lượt là 24.099.942 cổ phiếu và 22.239.402 cổ phiếu (giai đoạn ba tháng và sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2009 lần lượt là 19.836.005 cổ phiếu và 19.836.018 cổ phiếu), được tính như sau:

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

	Giai đoạn ba tháng từ 1/4/2010 đến 30/6/2010 VNĐ'000	Giai đoạn ba tháng từ 1/4/2009 đến 30/6/2009 VNĐ'000 (Chưa soát xét)	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2010 đến 30/6/2010 VNĐ'000	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2009 đến 30/6/2009 VNĐ'000 (Chưa soát xét)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	1.568.324	4.932.289	21.592.611	7.404.495

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

	Giai đoạn ba tháng từ 1/4/2010 đến 30/6/2010 VNĐ'000	Giai đoạn ba tháng từ 1/4/2009 đến 30/6/2009 VNĐ'000 (Chưa soát xét)	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2010 đến 30/6/2010 VNĐ'000	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2009 đến 30/6/2009 VNĐ'000 (Chưa soát xét)
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành vào đầu kỳ	24.099.942	19.836.005	20.064.465	19.836.275
Ảnh hưởng của số cổ phiếu phát hành trong kỳ	-	-	2.156.890	-
Ảnh hưởng của số cổ phiếu quỹ tái phát hành trong kỳ	-	-	18.047	-
Ảnh hưởng của số cổ phiếu giảm trong kỳ	-	-	-	(257)
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông trong kỳ	24.099.942	19.836.005	22.239.402	19.836.018

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2009 (tiếp theo)

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

Tại và trong giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010, ngoài các số dư được trình bày ở Thuyết minh 9 trong báo cáo tài chính giữa niên độ, Công ty có các số dư và giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	30/6/2010 VND'000	31/12/2009 VND'000
Phải thu khác		
<i>Phải thu lãi tiền cho vay</i>		
▪ Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận – công ty liên quan	2.726.164	386.601
▪ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới – công ty liên quan	-	5.262.484
▪ 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	339.500	2.700.593
▪ Ông Trương Thành Nhân – Tổng Giám đốc	-	6.480
▪ Bà Phạm Thị Kim Dung – Phó Tổng Giám đốc	-	19.091
<i>Tạm ứng</i>		
▪ Ông Trương Thành Nhân – Tổng Giám đốc	6.150.200	6.150.200
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	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	15.464.904	-
Khách hàng trả tiền trước		
▪ 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
▪ Ông Trần Văn Thành - Phó Chủ tịch và cổ đông	-	8.900.000
▪ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng – công ty liên quan	4.000.000	4.000.000
▪ Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh - công ty liên quan	2.200.000	2.200.000
▪ Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng – công ty liên quan	350.000	350.000

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2009 (tiếp theo)

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

Các giao dịch phát sinh trong kỳ

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Giai đoạn sáu tháng từ	Giai đoạn sáu tháng từ
			1/1/2010 đến 30/6/2010 VNĐ'000	1/1/2009 đến 30/6/2009 VNĐ'000 (Chưa soát xét)
Ông Võ Anh Tuấn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Cổ đông	Công ty hoàn trả tiền mượn	14.900.000	4.000.000
Ông Trần Văn Thành	Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Cổ đông	Cho Công ty vay	59.250.000	-
		Công ty hoàn trả tiền vay và mượn	55.900.000	-
		Công ty hoàn trả tiền lãi vay	745.222	-
		Công ty nhận tiền bồi thường vì phạm hợp đồng	8.152.500	-
Bà Quách Thị Tú Anh	Thành viên Hội đồng Quản trị và Cổ đông	Hoàn trả tạm ứng cho Công ty	-	1.775.635
		Công ty hoàn trả tiền mượn	-	1.500.000
Ông Nguyễn Nam Hùng	Thành viên Hội đồng Quản trị và Cổ đông	Hoàn trả tạm ứng cho Công ty	-	20.000
		Công ty chi trả cổ tức	4.950	-
Bà Phạm Thị Kim Dung	Phó tổng giám đốc	Công ty thu tiền mua căn hộ	-	528.100
		Tạm ứng từ Công ty	250.000	350.000
		Hoàn trả tạm ứng cho Công ty	250.000	-
Bà Hoàng Thị Thu Thủy	Trưởng ban kiểm soát	Công ty thu tiền mua căn hộ	-	400.000
Ông Trương Thành Nhân	Tổng Giám đốc	Công ty thu tiền mua căn hộ	-	1.941.400
		Tạm ứng từ Công ty	-	6.238.246
		Chi trả cổ tức	4.050	-
		Hoàn trả tạm ứng cho Công ty	-	63.150
Bà Trần Anh Thi	Thành viên Hội đồng Quản trị và Cổ đông	Công ty thu tiền mua căn hộ	-	2.162.804

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010 (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Giai đoạn sáu tháng từ	Giai đoạn sáu tháng từ
			1/1/2010 đến 30/6/2010 VNĐ'000	1/1/2009 đến 30/6/2009 VNĐ'000 (Chưa soát xét)
Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận	Công ty liên quan	Thu nhập lãi tiền cho vay	2.339.563	-
		Trả tiền cho các khoản thu hộ	23.924.977	22.600.000
		Công ty cho vay	43.150.000	10.300.000
		Hoàn trả tiền vay cho Công ty	30.173.277	45.000.000
		Chi trả tiền góp vốn trong Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh	5.166.190	24.796.281
		Thu lãi tiền cho vay	-	5.896.204
Công ty TNHH Bất động sản Phát Hưng	Công ty liên quan	Hoa hồng	226.250	1.632.016
		Công ty cho vay	-	10.000.000
		Hoàn trả tiền vay cho Công ty	7.000.000	5.000.000
		Thu nhập lãi tiền cho vay	715.670	460.023
		Thu nhập cổ tức	2.295.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới	Công ty liên quan	Công ty cho vay	29.150.000	10.000.000
		Hoàn trả tiền vay cho Công ty	50.740.387	3.000.000
		Thu nhập lãi tiền cho vay	7.014.612	-
		Thanh lý hợp đồng mua căn hộ	5.025.960	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	Công ty liên quan	Góp vốn	-	4.000.000
		Công ty cho vay	20.760.000	-
		Hoàn trả tiền vay cho Công ty	14.900.000	-
		Cho Công ty tạm ứng	-	4.000.000
		Bán tài sản cố định và công cụ	5.800	1.000
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	Công ty liên quan	Góp vốn	-	1.600.000
		Cho Công ty tạm ứng	-	1.400.000
		Công ty hoàn trả tạm ứng	-	700.000
		Phí tư vấn và giám sát phải trả	2.082.308	1.568.094
Công ty Cổ phần Nhật Khanh	Công ty liên quan	Tiền thi công phải trả	2.175.530	3.020.756

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2009 (tiếp theo)

28. 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:

	30/6/2010 VNĐ'000	31/12/2009 VNĐ'000
Trong vòng một năm	59.400	59.400
Trong vòng hai đến năm năm	14.850	44.550
	<hr/>	<hr/>
	74.250	103.950

(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.

29. Sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Sau ngày 30 tháng 6 năm 2010, Công ty đã công bố và chia cổ tức bằng cổ phiếu cho các cổ đông của Công ty với số tiền là 36.147.840.000 VNĐ.

Người lập:



Vũ Ngọc Nam
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Trương Thành Nhân
Tổng Giám đốc

3 1 AUG 2010