

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 2013

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

Giấy Chứng nhận

Đăng ký Kinh doanh số

072758
4103005360
0301822194
0301822194
0301822194
0301822194
0301822194
0301822194
0301822194

ngày 13 tháng 9 năm 1999
ngày 4 tháng 10 năm 2006
ngày 3 tháng 2 năm 2010
ngày 31 tháng 3 năm 2010
ngày 31 tháng 7 năm 2010
ngày 28 tháng 8 năm 2010
ngày 2 tháng 12 năm 2010
ngày 17 tháng 1 năm 2011
ngày 3 tháng 1 năm 2012

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 1 năm 2012.

Hội đồng Quản trị

Võ Anh Tuấn
Đỗ Văn Bá
Trương Thành Nhân
Vũ Ngọc Nam
Trần Thu Oanh

Chủ tịch
Phó Chủ tịch
Thành viên
Thành viên
Thành viên

Ban Giám đốc

Trương Thành Nhân
Trần Thu Oanh

Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc

Trụ sở đăng ký

89 Hoàng Quốc Việt
Phường Phú Thuận, Quận 7
Thành phố Hồ Chí Minh
Việt Nam

Công ty kiểm toán

Công ty TNHH KPMG
Việt Nam

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

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (“Công ty”) chịu trách nhiệm lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ theo 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. Theo ý kiến của Ban Giám đốc Công ty:

- (a) báo cáo tài chính giữa niên độ được trình bày từ trang 4 đến trang 51 đã được lập và trình bày để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty 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; và
- (b) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Giám đốc Công ty cho rằng Công ty sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

Tại ngày lập báo cáo này, Ban Giám đốc Công ty đã phê duyệt phát hành báo cáo tài chính giữa niên độ này.



Thay mặt Ban Giám đốc

Trương Thành Nhân
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 8 năm 2013

BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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 2013, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 15 tháng 8 năm 2013, được trình bày từ trang 4 đến 51. 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 soát xét về báo cáo tài chính giữa niên độ này căn cứ trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi.

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét theo Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam số 910 – *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 việc trao đổi với nhân sự của Công ty và áp dụng các thủ tục phân tích đối với các số liệu tài chính. Do đó công tác này cung cấp một mức độ đảm bảo thấp hơn so với công việc kiểm toán. Chúng tôi không thực hiện công việc kiểm toán và do đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có sự kiện nào để chúng tôi cho rằng, báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm 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 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng 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.

Công ty TNHH KPMG

Việt Nam

Giấy Chứng nhận Đầu tư số: 011043000345

Báo cáo soát xét số: 13-01-274



Lâm Thị Ngọc Hào

Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề

Kiểm toán số 0866-2013-007-1

Phó Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 8 năm 2013



Nguyễn Anh Tuấn

Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề

Kiểm toán số 0436-2013-007-1

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2013

Mẫu B 01a – DN

	Mã số	Thuyết minh	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		1.864.968.134.776	1.699.183.035.483
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	3.734.862.666	3.536.635.692
Tiền	111		3.734.862.666	3.536.635.692
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	11	44.660.871.029	44.316.599.029
Các khoản đầu tư ngắn hạn	121		45.915.291.628	45.539.091.628
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	129		(1.254.420.599)	(1.222.492.599)
Các khoản phải thu ngắn hạn	130	5	273.679.909.569	196.200.945.202
Phải thu khách hàng – thương mại	131		19.155.110.385	35.407.906.346
Trả trước cho người bán	132		120.956.370.224	41.828.326.164
Các khoản phải thu khác	135		133.692.693.960	119.088.977.692
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(124.265.000)	(124.265.000)
Hàng tồn kho	140	6	1.532.683.664.620	1.447.481.619.836
Hàng tồn kho	141		1.557.937.731.348	1.447.481.619.836
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(25.254.066.728)	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		10.208.826.892	7.647.235.724
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		2.201.438.416	-
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	7	8.007.388.476	7.647.235.724
Tài sản dài hạn (200 = 220 + 240 + 250 + 260)	200		91.280.014.323	91.668.016.191
Tài sản cố định	220		40.610.928.436	38.165.741.442
Tài sản cố định hữu hình	221	8	22.721.139.230	20.166.884.053
Nguyên giá	222		30.318.305.514	27.336.405.906
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(7.597.166.284)	(7.169.521.853)
Tài sản cố định vô hình	227		-	-
Nguyên giá	228		129.879.712	129.879.712
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(129.879.712)	(129.879.712)
Xây dựng cơ bản dở dang	230	9	17.889.789.206	17.998.857.389
Bất động sản đầu tư	240	10	5.300.999.147	5.540.141.969
Nguyên giá	241		7.174.284.586	7.174.284.586
Giá trị hao mòn lũy kế	242		(1.873.285.439)	(1.634.142.617)

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của 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 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 01a – DN

	Mã số	Thuyết minh	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	11	21.293.252.214	21.465.446.402
Đầu tư vào công ty liên kết	252		14.700.000.000	14.700.000.000
Đầu tư dài hạn khác	258		13.365.000.000	13.365.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(6.771.747.786)	(6.599.553.598)
Tài sản dài hạn khác	260		24.074.834.526	26.496.686.378
Chi phí trả trước dài hạn	261	12	5.721.071.565	7.892.467.098
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	13	18.328.162.961	18.578.619.280
Tài sản dài hạn khác	268		25.600.000	25.600.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.956.248.149.099	1.790.851.051.674

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

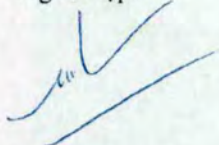
Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 01a – DN

	Mã số	Thuyết minh	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		1.423.065.330.089	1.257.695.438.720
Nợ ngắn hạn	310		1.277.289.433.589	1.070.909.542.220
Vay và nợ ngắn hạn	311	14	551.999.469.009	408.451.872.787
Phải trả người bán	312		14.786.545.106	15.578.216.311
Người mua trả tiền trước	313		359.398.798.502	323.226.811.475
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	15	28.736.211.701	30.641.354.326
Phải trả người lao động	315		440.265.191	666.236.121
Chi phí phải trả	316	16	145.250.188.433	165.758.074.747
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	17	171.844.775.339	121.545.918.109
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323		4.833.180.308	5.041.058.344
Vay và nợ dài hạn	330		145.775.896.500	186.785.896.500
Vay và nợ dài hạn	334	18	145.000.000.000	186.000.000.000
Dự phòng trợ cấp thôi việc	336	19	775.896.500	785.896.500
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		479.336.617.471	478.652.797.591
Vốn chủ sở hữu	410	20	479.336.617.471	478.652.797.591
Vốn cổ phần	411	21	277.148.160.000	277.148.160.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		166.088.464.718	166.088.464.718
Quỹ đầu tư phát triển	417		1.254.315.017	1.254.315.017
Quỹ dự phòng tài chính	418		9.146.857.863	9.146.857.863
Lợi nhuận chưa phân phối	420		25.698.819.873	25.014.999.993
LỢI ÍCH CỦA BÊN ĐỐI TÁC TRONG HỢP ĐỒNG HỢP TÁC KINH DOANH	439	22	53.846.201.539	54.502.815.363
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400 + 439)	440		1.956.248.149.099	1.790.851.051.674

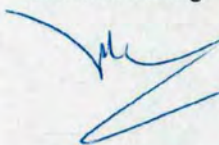
Ngày 15 tháng 8 năm 2013

Người lập:



Lê Thị Kim Luyến

Kế toán trưởng:



Lê Thị Hồng Phượng

Tổng Giám đốc:



Trương Thành Nhân

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của 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 2013

Mẫu B 02a – DN

	Mã số	Thuyết minh	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2013 VND	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2012 VND
Tổng doanh thu	01	23	62.081.135.223	58.806.370.399
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	23	10.894.193.287	812.234.000
Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)	10	23	51.186.941.936	57.994.136.399
Giá vốn hàng bán	11	24	32.892.174.455	41.512.073.814
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		18.294.767.481	16.482.062.585
Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	7.455.413.087	6.714.526.506
Chi phí tài chính	22	26	16.821.221.247	18.788.999.635
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>16.065.744.116</i>	<i>15.889.397.231</i>
Chi phí bán hàng	24		2.856.914.885	2.579.844.841
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		9.131.824.261	8.532.367.124
Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		(3.059.779.825)	(6.704.622.509)
Thu nhập khác	31	27	5.208.370.067	11.133.658.423
Chi phí khác	32	28	1.693.051.683	3.280.844.726
Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		3.515.318.384	7.852.813.697
Lợi nhuận trước thuế (50 = 30 + 40)	50		455.538.559	1.148.191.188
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	29	177.876.184	110.376.651
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	29	250.456.319	1.194.363.472
Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		27.206.056	(156.548.935)

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

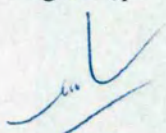
Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)**

Mẫu B 02a – DN

	Mã số	Thuyết minh	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2013 VND	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2012 VND
Phân bổ cho:				
Bên đối tác của hợp đồng hợp tác kinh doanh	61	22	(656.613.824)	(596.830.507)
Chủ sở hữu của Công ty (62 = 60 - 61)	62		683.819.880	440.281.572
Lãi trên cổ phiếu				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	70	30	25	16

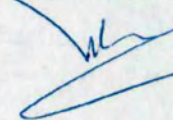
Ngày 15 tháng 8 năm 2013

Người lập:



Lê Thị Kim Luyến

Kế toán trưởng:



Lê Thị Hồng Phụng

Tổng Giám đốc:



Trương Thành Nhân

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của 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 2013
(Phương pháp gián tiếp)****Mẫu B 03a – DN**

	Mã số	Thuyết minh	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2013 VND	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2012 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		455.538.559	1.148.191.188
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		1.758.129.197	1.745.552.772
Các khoản dự phòng	03		25.458.188.916	240.365.709
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		58.300.333	-
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	05		(324.454.209)	(33.636.363)
Thu nhập lãi tiền gửi	05		(7.272.252.487)	(6.698.604.506)
Thu nhập cổ tức	05		(183.160.600)	(15.922.000)
Chi phí lãi vay	06		16.065.744.116	15.889.397.231
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		36.016.033.825	12.275.344.031
Biến động các khoản phải thu và tài sản ngắn hạn khác	09		(75.318.815.696)	738.453.027
Biến động hàng tồn kho	10		(72.105.058.487)	(58.155.706.390)
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		24.170.849.677	38.845.316.769
Biến động chi phí trả trước	12		2.345.452.782	2.452.309.284
			(84.891.537.899)	(3.844.283.279)
Tiền lãi vay đã trả	13		(16.065.744.116)	(15.889.397.231)
Thuế thu nhập đã nộp	14		(19.758.455)	(3.123.395.460)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	109.994.935
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(217.878.036)	(464.244.848)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh	20		(101.194.918.506)	(23.211.325.883)

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

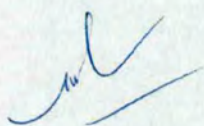
Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

Mẫu B 03a – DN

	Mã số	Thuyết minh	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2013 VND	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2012 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua tài sản cố định	21		(4.193.049.137)	(319.773.790)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	22		379.272.728	33.636.363
Tiền chi cho đầu tư tài chính ngắn hạn và dài hạn	25		(376.200.000)	(2.620.551.671)
Tiền thu từ đầu tư tài chính ngắn hạn và thanh lý đầu tư dài hạn	26		-	1.000.000.000
Tiền thu lãi và cổ tức	27		3.093.826.000	2.419.219.985
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động đầu tư	30		(1.096.150.409)	512.530.887
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ CÁC HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền vay ngắn hạn và dài hạn nhận được	33		363.116.200.000	136.709.423.127
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(260.626.904.111)	(111.863.787.657)
Tiền chi trả cổ tức	36		-	(2.900.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động tài chính	40		102.489.295.889	24.842.735.470
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		198.226.974	2.143.940.474
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60		3.536.635.692	2.158.523.662
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	4	3.734.862.666	4.302.464.136

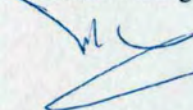
Ngày 15 tháng 8 năm 2013

Người lập:



Lê Thị Kim Duyên

Kế toán trưởng:



Lê Thị Hồng Phụng

Tổng Giám đốc:




Trương Thành Nhân

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành 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 2013

Mẫu B 09a – DN

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

Công ty chuyển đổi từ công ty TNHH sang công ty cổ phần theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103005360 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TPHCM cấp ngày 4 tháng 10 năm 2006.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty có 90 nhân viên (31/12/2012: 87 nhân viên).

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

(a) Tuyên bố về tuân thủ

Báo cáo tài chính giữa niên độ được lập theo 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.

Các báo cáo tài chính giữa niên độ này cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính của Công ty tại ngày và cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

(b) Cơ sở đo lường

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. Các chính sách kế toán được áp dụng bởi Công ty cho báo cáo tài chính giữa niên độ này giống như những chính sách kế toán Công ty áp dụng cho báo cáo tài chính tại ngày và cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(c) Giả định hoạt động liên tục

Báo cáo tài chính giữa niên độ được lập trên cơ sở hoạt động liên tục. Công ty có các khoản vay đáng kể cần tái tài trợ trong vòng từ một đến ba năm tới (Thuyết minh số 14 và 18). Giá trị của giả định hoạt động liên tục sử dụng trong việc lập báo cáo tài chính này cơ bản tùy thuộc vào khả năng Công ty có nhận được thêm tài trợ và/hoặc tái tài trợ hay không.

Tại thời điểm lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Giám đốc tin rằng Công ty sẽ không nhận được tài trợ thêm và/hoặc tái tài trợ cho các khoản nợ của Công ty.

(d) Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12. Báo cáo tài chính giữa niên độ này là cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013.

(e) Đơn vị tiền tệ kế toán

Báo cáo tài chính được lập và trình bày bằng Đồng Việt Nam (“VND”).

3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

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

(a) Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

(b) Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(c) Các khoản đầu tư

(i) Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Công ty có ký Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh (“HĐHTKD”) với các bên liên quan hay bên thứ ba mà trong đó các bên tham gia vào HĐHTKD đóng góp tài sản vào một dự án đầu tư theo như các thỏa thuận trong hợp đồng. Lợi nhuận đầu tư được tính dựa trên lợi nhuận phát sinh từ dự án tương ứng với tỷ lệ góp vốn đầu tư. Khi Công ty không kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động của dự án được hợp tác đầu tư, các khoản đầu tư vào các HĐHTKD được phản ánh theo nguyên giá. Lợi nhuận từ các khoản đầu tư này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi chúng được phân phối.

(iii) Các khoản đầu tư khác

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

(iv) Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá cho các khoản đầu tư nêu trên được lập khi giá thị trường của các khoản đầu tư giảm xuống thấp hơn nguyên giá hoặc nếu Công ty nhận đầu tư bị lỗ. 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 sao cho giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư này khi giả định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

(d) Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập dựa trên tình trạng quá hạn của khoản nợ hoặc mức tồn thất có thể xảy ra trong trường hợp khoản nợ chưa đến hạn thanh toán nhưng tổ chức kinh tế lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể; người nợ mất tích, bỏ trốn, đang bị cơ quan pháp luật truy tố, giam giữ, xét xử hoặc đang thi hành án hoặc đã chết.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

Dự phòng nợ phải thu khó đòi cho các khoản nợ quá hạn được trích lập theo Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 như sau:

<i>Tình trạng quá hạn</i>	<i>Tỷ lệ dự phòng</i>
Từ trên sáu (6) tháng đến dưới một (1) năm	30%
Từ một (1) năm đến dưới hai (2) năm	50%
Từ hai (2) năm đến dưới ba (3) năm	70%
Từ ba (3) năm trở lên	100%

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các tổn thất có thể xảy ra cho các khoản nợ chưa đến hạn thanh toán được xác định bởi Ban Giám đốc sau khi xem xét đến khả năng thu hồi của các khoản nợ này.

(e) Hàng tồn kho

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

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

(f) Tài sản cố định hữu hình

(i) Nguyên giá

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

(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

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 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(g) Tài sản cố định vô hình

Phần mềm máy vi tính

Giá mua của phần mềm máy vi tính mới mà phần mềm này không là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hóa và hạch toán như tài sản cố định vô hình. Phần mềm máy vi tính được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 3 năm.

(h) Bất động sản đầu tư

(i) Nguyên giá

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến bởi ban quản lý. Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng bất động sản đầu tư vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư.

(ii) Khấu hao

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

- Tầng hầm dự án chung cư 15 năm

(i) Xây dựng cơ bản dở dang

Xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các khoản chi phí xây dựng chưa được hoàn thành. Khấu hao không được tính cho xây dựng cơ bản dở dang trong quá trình xây dựng.

(j) 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 3 năm.

(ii) Chi phí nâng cấp văn phòng

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

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 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(iii) Nhà mẫu

Nhà mẫu được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 3 năm.

(k) Các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác

Các khoản phải trả người bán và khoản phải trả khác thể hiện theo nguyên giá.

(l) Dự phòng

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

Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

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 hoặc 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 tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 sẽ được xác định dựa trên số năm làm việc của nhân viên được tính đến 31 tháng 12 năm 2008 và mức lương bình quân của họ trong vòng sáu tháng trước thời điểm thôi việc.

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 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(m) Phân loại các công cụ tài chính

Nhằm mục đích duy nhất là cung cấp các thông tin thuyết minh về tầm quan trọng của các công cụ tài chính đối với tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty và tính chất và mức độ rủi ro phát sinh từ các công cụ tài chính, Công ty phân loại các công cụ tài chính như sau:

(i) Tài sản tài chính

Tài sản tài chính được xác định theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Tài sản tài chính được xác định theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là một tài sản tài chính thỏa mãn một trong các điều kiện sau:

- Tài sản tài chính được Công ty phân loại vào nhóm nắm giữ để kinh doanh. Tài sản tài chính được phân loại vào nhóm nắm giữ để kinh doanh, nếu:
 - tài sản được mua chủ yếu cho mục đích bán lại trong thời gian ngắn;
 - có bằng chứng về việc kinh doanh công cụ đó nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn; hoặc
 - công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).
- Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, Công ty xếp tài sản tài chính vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn, ngoại trừ:

- các tài sản tài chính mà tại thời điểm ghi nhận ban đầu đã được Công ty xếp vào nhóm xác định theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;
- các tài sản tài chính đã được Công ty xếp vào nhóm sẵn sàng để bán; và
- các tài sản tài chính thỏa mãn định nghĩa về các khoản cho vay và phải thu.

Các khoản cho vay và phải thu

Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường, ngoại trừ:

- các khoản mà Công ty có ý định bán ngay hoặc sẽ bán trong tương lai gần được phân loại là tài sản nắm giữ vì mục đích kinh doanh, và các loại mà tại thời điểm ghi nhận ban đầu được Công ty xếp vào nhóm xác định theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;
- Các khoản được Công ty xếp vào nhóm sẵn sàng để bán tại thời điểm ghi nhận ban đầu; hoặc
- Các khoản mà người nắm giữ có thể không thu hồi được phần lớn giá trị đầu tư ban đầu, không phải do suy giảm chất lượng tín dụng, và được phân loại vào nhóm sẵn sàng để bán.

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 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

Tài sản sẵn sàng để bán

Tài sản sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là:

- các tài sản tài chính xác định theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;
- các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn; hoặc
- các khoản cho vay và các khoản phải thu.

(ii) Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là một khoản nợ phải trả tài chính thỏa mãn một trong các điều kiện sau:

- Nợ phải trả tài chính được Công ty phân loại vào nhóm nắm giữ để kinh doanh. Một khoản nợ phải trả tài chính được phân loại vào nhóm nắm giữ để kinh doanh nếu thỏa mãn một trong các điều kiện sau:
 - được tạo ra chủ yếu cho mục đích mua lại trong thời gian ngắn;
 - có bằng chứng về việc kinh doanh công cụ đó nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn; hoặc
 - công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).
- Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, Công ty xếp nợ phải trả tài chính vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ

Các khoản nợ phải trả tài chính không được phân loại là nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh sẽ được phân loại là nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ.

Việc phân loại các công cụ tài chính kể trên chỉ nhằm mục đích trình bày và thuyết minh và không nhằm mục đích mô tả phương pháp xác định giá trị của các công cụ tài chính. Các chính sách kế toán về xác định giá trị của các công cụ tài chính được trình bày trong các thuyết minh liên quan khác.

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 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(n) 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 tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 dự kiến thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

(o) Vốn cổ phần

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được phân loại như vốn chủ sở hữu. Phần tiền thu được cao hơn mệnh giá cổ phiếu khi phát hành được ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần. Chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu phổ thông được ghi nhận là như một khoản giảm trừ vào vốn chủ sở hữu.

(p) Lợi ích của bên đối tác trong Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh

Công ty ghi nhận toàn bộ tài sản, nợ phải trả, doanh thu và chi phí liên quan đến HĐHTKD trong báo cáo tài chính của Công ty khi Công ty nắm quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của dự án thuộc HĐHTKD. Phần vốn góp của bên đối tác trong HĐHTKD được trình bày riêng biệt đối với vốn chủ sở hữu và nợ phải trả của Công ty.

Lãi hoặc lỗ phân bổ cho bên đối tác trong HĐHTKD được phân bổ từ lợi nhuận sau thuế của Công ty.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(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 ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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

Đối với việc bán nhà ở, hợp đồng được ký giữa Công ty và khách hàng bao gồm hai giai đoạn. Giai đoạn 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. Công ty được quyền chọn nhà thầu phụ, giám sát quá trình xây dựng và giá trị xây dựng được thỏa thuận và quy định trong một hợp đồng riêng biệt với khách hàng. Doanh thu trong giai đoạn này được ghi nhận theo phương pháp tỷ lệ phần trăm hoàn thành.

(ii) Cung cấp dịch vụ

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

(iii) Doanh thu cho thuê

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

(iv) Doanh thu từ tiền lãi

Doanh thu từ tiền lãi được ghi nhận theo tỷ lệ tương ứng với thời gian dựa trên số dư gốc và lãi suất áp dụng.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(v) Doanh thu từ cổ tức

Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức của Công ty được xác lập.

(r) Các khoản thanh toán thuê hoạt động

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

(s) Chi phí vay

Chi phí vay được ghi nhận là một chi phí trong năm khi chi phí này phát sinh, ngoại trừ trường hợp chi phí vay liên quan đến các khoản vay cho mục đích hình thành các tài sản đủ điều kiện vốn hóa chi phí vay thì khi đó chi phí vay sẽ được vốn hóa và được ghi vào nguyên giá các tài sản này. Chi phí vay được vốn hóa được tính bằng cách nhân tỷ lệ vốn hóa với chi phí phát sinh cho các tài sản đủ điều kiện.

(t) Lãi trên cổ phiếu

Công ty trình bày lãi cơ bản trên cổ phiếu trên cổ phiếu (EPS) cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong kỳ.

(u) Các bên liên quan

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

(v) Báo cáo theo bộ phận

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

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 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

4. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Tiền mặt	1.502.829.071	1.428.555.112
Tiền gửi ngân hàng	2.232.033.595	2.108.080.580
Tiền và các khoản tương đương tiền trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ	3.734.862.666	3.536.635.692

Tiền gửi ngân hàng tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 bao gồm 386 triệu VND (31/12/2012: 378 triệu VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của các khách hàng mua các sản phẩm từ dự án của Công ty.

5. Các khoản phải thu

Khoản trả trước cho người bán thể hiện các khoản tiền tạm ứng cho các nhà thầu thực hiện các dự án của Công ty.

Các khoản phải thu khác bao gồm:

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Tạm ứng cho nhân viên (*)	72.115.067.447	70.041.995.117
Lãi phải thu	37.430.138.825	33.092.551.738
Khoản phải thu từ Công ty Cổ phần Nhật Khanh liên quan tới việc thanh lý hợp đồng xây dựng	9.322.649.480	-
Khoản phải thu từ Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận liên quan tới việc thanh lý HĐHTKD	9.311.908.153	9.311.908.153
Cho các công ty và cá nhân khác vay	4.343.227.853	5.000.000.000
Cho nhân viên vay	240.479.305	253.479.305
Phí bảo trì căn hộ Sài Gòn Mới và căn hộ Phú Mỹ	194.486.000	194.486.000
Thanh toán hộ các công ty khác	52.800.000	556.773.907
Phí đăng ký thanh toán hộ khách hàng	36.993.200	61.386.295
Phải thu khác	644.943.697	576.397.177
	133.692.693.960	119.088.977.692

(*) Các số dư này liên quan đến tạm ứng để nhân viên thực hiện việc đền bù cho các dự án và mua tài sản hộ 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 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

6. Hàng tồn kho

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Công cụ và dụng cụ	-	51.631.372
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.553.910.522.050	1.443.180.909.166
Hàng hóa	678.711.100	678.711.100
Bất động sản	3.348.498.198	3.570.368.198
	1.557.937.731.348	1.447.481.619.836
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(25.254.066.728)	-
	1.532.683.664.620	1.447.481.619.836

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

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Khu phức hợp La Casa (Chung cư Phú Thuận)	880.955.890.244	813.585.028.166
Dự án dân cư Nhơn Đức	440.673.640.828	395.102.134.012
Dự án Quận 9	76.216.033.000	79.599.753.000
Dự án Quận 2	76.131.485.506	70.590.761.617
Dự án dân cư Phú Xuân	69.308.018.795	69.308.001.614
Dự án dân cư Phú Mỹ	6.638.469.228	10.432.024.061
Dự án chung cư Phú Mỹ	3.750.324.449	4.326.546.696
Các dự án khác	236.660.000	236.660.000
	1.553.910.522.050	1.443.180.909.166

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm dự án Khu phức hợp La Casa và dự án Khu dân cư Nhơn Đức có giá trị ghi sổ lần lượt là 880.956 triệu VND và 440.674 triệu VND (31/12/2012: 813.585 triệu VND và 395.102 triệu VND) được thế chấp tại các ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty. (Xem Thuyết minh số 14 và số 18)

Trong kỳ, chi phí vay được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là 38.692 triệu VND (2012: 102.098 triệu VND).

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho thể hiện khoản trích lập dự phòng giảm giá cho dự án Khu dân cư Phú Xuân cho giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013.

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 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

7. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp đối với các khoản người mua trả tiền trước	8.007.388.476	7.647.235.724

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 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

8. Tài sản cố định hữu hình

	Chi phí nâng cấp nhà cửa VND	Máy móc và thiết bị VND	Thiết bị văn phòng VND	Phương tiện vận chuyển VND	Tổng VND
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	1.313.317.956	21.330.658.474	2.347.659.885	2.344.769.591	27.336.405.906
Tăng trong kỳ	-	135.090.909	122.037.273	-	257.128.182
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	109.068.183	-	3.935.920.955	4.044.989.138
Thanh lý	-	-	(178.709.700)	(789.386.419)	(968.096.119)
Phân loại lại (*)	-	(17.090.909)	(335.030.684)	-	(352.121.593)
Số dư cuối kỳ	1.313.317.956	21.557.726.657	1.955.956.774	5.491.304.127	30.318.305.514
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	559.231.073	3.001.048.884	2.043.343.556	1.565.898.340	7.169.521.853
Khấu hao trong kỳ	136.480.698	1.101.551.153	73.007.055	207.947.469	1.518.986.375
Thanh lý	-	-	(178.709.700)	(734.567.900)	(913.277.600)
Phân loại lại (*)	-	(712.122)	(177.352.222)	-	(178.064.344)
Số dư cuối kỳ	695.711.771	4.101.887.915	1.760.288.689	1.039.277.909	7.597.166.284
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ	754.086.883	18.329.609.590	304.316.329	778.871.251	20.166.884.053
Số dư cuối kỳ	617.606.185	17.455.838.742	195.668.085	4.452.026.218	22.721.139.230

(*) Trong kỳ, Công ty phân loại một số tài sản cố định với nguyên giá thấp hơn 30 triệu VND sang Chi phí trả trước dài hạn theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 về việc hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định (“Thông tư 45”).

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 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình tạm thời không sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 16.851 triệu VND (31/12/2012: không).

Bao gồm trong nguyên giá tài sản cố định hữu hình có các tài sản trị giá 932 triệu VND đã được khấu hao hết vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 (31/12/2012: 2.007 triệu VND), nhưng vẫn còn đang được sử dụng.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, tài sản cố định hữu hình với giá trị còn lại ghi sổ là 16.745 triệu VND (31/12/2012: 17.770 triệu VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty. (Xem Thuyết minh số 14 và số 18)

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2013 VND	Năm kết thúc ngày 31/12/2012 VND
Số dư đầu kỳ/năm	17.998.857.389	18.079.980.932
Tăng trong kỳ/năm	3.935.920.955	339.012.822
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(4.044.989.138)	(420.136.365)
Số dư cuối kỳ/năm	17.889.789.206	17.998.857.389

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

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Quyền sử dụng đất	7.010.000.000	7.010.000.000
Nhà cửa và vật kiến trúc	10.879.789.206	10.903.211.118
Khác	-	85.646.271
Số dư cuối kỳ/năm	17.889.789.206	17.998.857.389

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 giá trị ghi sổ của chi phí xây dựng cơ bản dở dang là 7.010 triệu VND (31/12/2012: 7.010 triệu VND) được thế chấp ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty. (Xem Thuyết minh số 14).

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 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

10. Bất động sản đầu tư

**Tăng hàm dự án
chung cư
VND**

Nguyên giá

Số dư đầu kỳ/số dư cuối kỳ

7.174.284.586

Giá trị hao mòn lũy kế

Số dư đầu kỳ

1.634.142.617

Khấu hao trong kỳ

239.142.822

Số dư cuối kỳ

1.873.285.439

Giá trị còn lại

Số dư đầu kỳ

5.540.141.969

Số dư cuối kỳ

5.300.999.147

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư không được xác định vì không có một giao dịch nào gần đây cho tài sản tương tự trên cùng địa điểm như là bất động sản đầu tư 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 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

11. Các khoản đầu tư tài chính

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Đầu tư vốn chủ sở hữu dài hạn vào các công ty liên kết:		
▪ Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè (a)	8.700.000.000	8.700.000.000
▪ Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng (b)	2.000.000.000	2.000.000.000
▪ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng (c)	4.000.000.000	4.000.000.000
	14.700.000.000	14.700.000.000
Đầu tư dài hạn khác vào:		
▪ Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng (d)	13.365.000.000	13.365.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	(6.771.747.786)	(6.599.553.598)
	21.293.252.214	21.465.446.402
	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn vào:		
▪ Chứng khoán niêm yết	426.707.139	410.507.139
▪ Chứng khoán chưa niêm yết	1.440.800.000	1.280.800.000
▪ Khoản cho vay ngắn hạn đối với công ty TNHH Thương mại Thiên Bích (e)	29.620.521.671	29.620.521.671
▪ Khoản cho vay ngắn hạn đối với công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận – công ty liên quan (f)	14.427.262.818	14.227.262.818
	45.915.291.628	45.539.091.628
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn (*)	(1.254.420.599)	(1.222.492.599)
	44.660.871.029	44.316.599.029

- (a) Khoản đầu tư dài hạn này chiếm 31% vốn cổ phần thực góp của Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè (“Công ty Nhà Bè”), một công ty được thành lập ở Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty Nhà Bè là kinh doanh bất động sản; cung cấp dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản; kinh doanh vật liệu xây dựng, máy móc và thiết bị ngành xây dựng và trang trí nội ngoại thất.
- (b) Khoản đầu tư dài hạn này chiếm 40% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng (“Công ty Việt Hưng”), một công ty được thành lập ở Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty Việt Hưng là quản lý các dự án xây dựng và bất động sản; cung cấp dịch vụ tư vấn xây dựng; lập và thẩm định các dự án đầu tư; kiểm định chất lượng công trình, giám sát và thiết kế các công trình xây dựng công nghiệp và dân dụng; thiết kế xây dựng công trình hạ tầng đô thị.

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 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

- (c) Khoản đầu tư dài hạn này chiếm 40% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng (“Công ty Thuận Hưng”), một công ty được thành lập ở Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty Thuận Hưng là xây dựng các dự án dân dụng và công nghiệp; sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng và trang trí nội ngoại thất.
- (d) Khoản đầu tư dài hạn này chiếm 9,9% cổ phần của Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng (“Công ty Sen Vàng”), một công ty được thành lập tại Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty Sen Vàng là cung cấp các dịch vụ môi giới chứng khoán, hoạt động kinh doanh chứng khoán, hoạt động tư vấn đầu tư chứng khoán.
- (e) Khoản cho vay này không được bảo đảm và hưởng lãi suất tháng từ 1,383% đến 1,55% (31/12/2012: từ 1,55 % đến 1,883%) và có thời hạn gốc một năm.
- (f) Khoản cho vay này không được bảo đảm và hưởng lãi suất tháng 1,583% (31/12/2012: từ 1,75% đến 1,9%) trong suốt giai đoạn và có thời hạn gốc một năm.
- (*) Biến động dự phòng giảm giá đầu tư tài chính trong kỳ/năm như sau:

	Ngắn hạn		Dài hạn	
	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2013 VND	Năm kết thúc ngày 31/12/2012 VND	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2013 VND	Năm kết thúc ngày 31/12/2012 VND
Số dư đầu kỳ/năm	1.222.492.599	1.285.631.739	6.599.553.598	19.943.414.891
Tăng dự phòng trong kỳ/năm	31.928.000	-	172.194.188	1.005.306.575
Sử dụng dự phòng	-	-	-	(14.120.108.752)
Hoàn nhập dự phòng	-	(63.139.140)	-	(229.059.116)
Số dư cuối kỳ/năm	1.254.420.599	1.222.492.599	6.771.747.786	6.599.553.598

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 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

12. Chi phí trả trước dài hạn

	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2013 VND	Năm kết thúc ngày 31/12/2012 VND
Số dư đầu kỳ/năm	7.892.467.098	12.583.372.662
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình (*)	174.057.249	-
Phân bổ trong kỳ/năm	(2.345.452.782)	(4.690.905.564)
Số dư cuối kỳ/năm	5.721.071.565	7.892.467.098

- (*) Khoản này thể hiện giá trị còn lại của các tài sản không đủ tiêu chuẩn về nguyên giá tài sản cố định theo quy định tại Điều 2 của Thông tư 45, được phân loại từ tài sản cố định hữu hình trong kỳ (Thuyết minh số 8), và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính còn lại, nhưng không quá 3 năm kể từ ngày 10 tháng 6 năm 2013.

13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:		
▪ Chi phí phải trả và các khoản dự phòng	6.507.490.807	196.474.125
▪ Chênh lệch tạm thời phát sinh từ việc ghi nhận doanh thu	11.820.672.154	18.382.145.155
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	18.328.162.961	18.578.619.280

14. Vay và nợ ngắn hạn

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Vay ngắn hạn	164.313.735.942	184.007.553.351
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 18)	387.685.733.067	224.444.319.436
	551.999.469.009	408.451.872.787

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 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

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

	Lãi suất (một tháng)	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
<i>Khoản vay từ các cá nhân:</i>			
Trương Công Chính (*)	1,5% (thuần)	7.000.000.000	7.000.000.000
Trần Văn Thành (*)	1% (thuần)	1.127.377.963	1.516.910.863
	1,12% - 1,17%		
Trần Minh Hòa (*)	(thuần)	18.287.405.000	19.537.750.000
Trần Ngọc Nam (a)	1,54% (thuần)	50.000.000.000	50.000.000.000
Hoàng Thị Thu Thủy (*)	1,5% (thuần)	560.000.000	420.000.000
Tạ Khánh Hùng (*)	1,5% (thuần)	500.000.000	-
Trần Thị Hạ (b)	1,5% (thuần)	27.000.000.000	40.000.000.000
	1,08% - 1,5%		
Trương Thành Nhân (*)	(thuần)	7.196.392.558	6.310.409.000
Phạm Nguyễn Anh Thư (*)	1,5% (thuần)	910.000.000	-
Hoàng Thị Mỹ Phương (*)	1,5% (thuần)	500.000.000	-
Đỗ Hồng Quân (*)	1,5% (thuần)	500.000.000	-
Võ Thị Liên Thư (*)	1,5% (thuần)	200.000.000	-
Công đoàn của Công ty (*)	1% (thuần)	100.000.000	-
<i>Khoản vay từ các tổ chức tín dụng và các công ty khác:</i>			
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Thành Đô (c)	1% - 1,33%	26.651.760.421	30.441.683.488
Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh (d)	1,17% - 1,39%	13.000.000.000	18.000.000.000
Công ty Bất động sản Việt Phú An (*)	1,13% - 1,29%	10.780.800.000	10.780.800.000
		164.313.735.942	184.007.553.351

- (a) Khoản vay được bảo đảm bằng 44 căn hộ tại Block 1- Khu phức hợp La Casa được hình thành trong tương lai với giá trị ước tính là 81.332 triệu VND (31/12/2012: 81.332 triệu VND).
- (b) Khoản vay được bảo đảm bằng 27 căn hộ tại Block 1- Khu phức hợp La Casa được hình thành trong tương lai với giá trị ước tính là 60.998 triệu VND (31/12/2012: 60.998 triệu VND).
- (c) Các khoản vay này được bảo đảm bằng chi phí xây dựng cơ bản dở dang với giá trị ghi sổ là 7.010 triệu VND (31/12/2012: 7.010 triệu VND). (Xem Thuyết minh số 9).
- (d) Các khoản vay này được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất của các Thành viên Hội đồng Quản trị.
- (*) Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

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 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Thuế giá trị gia tăng	-	1.170.528.642
Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.134.626.244	10.616.355.763
Thuế thu nhập cá nhân	856.188.766	1.302.513.182
Thuế đất	-	559.990.720
Thuế khác	16.745.396.691	16.991.966.019
	28.736.211.701	30.641.354.326

16. Chi phí phải trả

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng	49.219.003.773	85.948.234.531
Chi phí lãi vay	95.946.184.660	79.578.444.216
Chi phí khác	85.000.000	231.396.000
	145.250.188.433	165.758.074.747

17. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Tạm ứng từ các công ty liên quan (a)	70.511.800.000	10.544.000.000
Tạm ứng từ các cá nhân (b)	29.482.730.000	29.482.730.000
Tạm ứng từ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng (c)	33.600.000.000	35.000.000.000
Tạm ứng từ Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CTC (d)	18.148.333.000	18.148.333.000
Phí bảo trì	8.299.656.522	8.648.483.515
Phí thu từ khách hàng	5.721.163.854	1.513.632.714
Tiền đặt cọc	1.340.000.000	1.540.000.000
Cổ tức phải trả	87.480.000	87.480.000
Kinh phí công đoàn, bảo hiểm xã hội và bảo hiểm y tế	26.455.946	478.627.301
Tạm ứng từ Công ty Cổ phần Sài Gòn Mới	-	15.000.000.000
Tạm ứng từ các Thành viên Hội đồng Quản trị	-	50.000.000
Phải trả khác	4.627.156.017	1.052.631.579
	171.844.775.339	121.545.918.109

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 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

- (a) Khoản tạm ứng này không được bảo đảm và không chịu lãi.
- (b) Khoản tạm ứng này không được bảo đảm, không chịu lãi và cho mục đích chuyển giao quyền sử dụng đất của dự án của Công ty cho cá nhân này.
- (c) Khoản tạm ứng này chịu lãi suất tháng 1,63% trong kỳ.
- (d) Khoản tạm ứng này chịu lãi suất tháng từ 1,13% đến 1,29% trong kỳ.

18. Vay và nợ dài hạn

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Vay dài hạn từ		
▪ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Nam Sài Gòn (“NHNN&PTNT-Chi nhánh Nam Sài Gòn”)	144.500.000.000	151.500.000.000
▪ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Chợ Lớn (“NHNN&PTNT-Chi nhánh Chợ Lớn”)	382.479.730.467	249.813.063.800
▪ Ngân hàng Quân đội – Chi nhánh Đông Sài Gòn	5.706.002.600	9.131.255.636
	532.685.733.067	410.444.319.436
Hoàn trả trong vòng mười hai (12) tháng (Thuyết minh số 14)	(387.685.733.067)	(224.444.319.436)
	145.000.000.000	186.000.000.000

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

	Loại tiền	Lãi suất (một tháng)	Năm đáo hạn	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Khoản vay từ					
NHNN&PTNT-Chi nhánh Nam Sài Gòn (i)	VND	1,08% - 1,25%	2015	144.500.000.000	151.500.000.000
NHNN&PTNT-Chi nhánh Chợ Lớn (ii)	VND	1,08% - 1,25%	2015	382.479.730.467	249.813.063.800
Ngân hàng Quân đội – Chi nhánh Đông Sài Gòn (iii)					
▪ Khoản vay bằng VND	VND	1,73%	2013	3.185.402.702	5.287.905.848
▪ Khoản vay bằng USD	USD	0,71%	2013	2.520.599.898	3.843.349.788
				532.685.733.067	410.444.319.436

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 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

- (i) Khoản vay từ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Nam Sài Gòn có hạn mức tối đa là 200.000 triệu VND và được đồng bảo đảm bằng chi phí sản xuất kinh doanh dở dang có giá trị ghi sổ là 880.956 triệu VND cùng với các khoản vay từ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Chợ Lớn (31/12/2012: 813.585 triệu VND) (Thuyết minh số 6). Khoản vay này được hoàn trả trong nhiều lần bắt đầu từ năm 2010, với giá trị 84.500 triệu VND sẽ được trả trong vòng 12 tháng tới, và phần còn lại sẽ hoàn trả hết vào ngày 26 tháng 9 năm 2015.
- (ii) Khoản vay từ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Chợ Lớn có hạn mức tối đa là 400.000 triệu VND và được bảo đảm bằng chi phí sản xuất kinh doanh dở dang có giá trị ghi sổ là 440.674 triệu VND (31/12/2012: 395.102 triệu VND). Khoản vay này được hoàn trả trong nhiều lần bắt đầu từ năm 2010, với giá trị 297.480 triệu VND sẽ được trả trong vòng 12 tháng tới, và phần còn lại sẽ hoàn trả hết vào ngày 31 tháng 5 năm 2015.
- (iii) Khoản vay từ Ngân hàng Quân đội – Chi nhánh Đông Sài Gòn có hạn mức tối đa là 833.800 USD và được bảo đảm bằng tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại ghi sổ là 16.745 triệu VND (31/12/2012: 17.770 triệu VND) (Thuyết minh số 8). Khoản vay này được hoàn trả trong nhiều lần bắt đầu từ năm 2011 và sẽ được hoàn trả hết vào ngày 17 tháng 10 năm 2013.

19. Dự phòng

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

	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2013 VND	Năm kết thúc ngày 31/12/2012 VND
Số dư đầu kỳ/năm	785.896.500	1.030.900.000
Trích lập dự phòng trong kỳ/năm	-	122.289.053
Sử dụng dự phòng trong kỳ/năm	(10.000.000)	(367.292.553)
Số dư cuối kỳ/năm	775.896.500	785.896.500

Trong giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty đã đóng 43 triệu VND (2012: 79 triệu VND) vào quỹ bảo hiểm thất nghiệp và khoản này được ghi nhận vào chi phí nhân viên trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN****20. Thay đổi vốn chủ sở hữu**

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư và phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2013	277.148.160.000	166.088.464.718	1.254.315.017	9.146.857.863	25.014.999.993	478.652.797.591
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	683.819.880	683.819.880
Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2013	277.148.160.000	166.088.464.718	1.254.315.017	9.146.857.863	25.698.819.873	479.336.617.471
	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư và phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2012	277.148.160.000	166.088.464.718	1.254.315.017	8.795.370.758	18.688.232.102	471.974.542.595
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	440.281.572	440.281.572
Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2012	277.148.160.000	166.088.464.718	1.254.315.017	8.795.370.758	19.128.513.674	472.414.824.167

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 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

21. Vốn cổ phần

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

	30/6/2013		31/12/2012	
	Số cổ phần	VND	Số cổ phần	VND
Vốn cổ phần được duyệt	27.714.816	277.148.160.000	27.714.816	277.148.160.000
Vốn cổ phần đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	27.714.816	277.148.160.000	27.714.816	277.148.160.000
Số cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	27.714.816	277.148.160.000	27.714.816	277.148.160.000

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

Thành phần cổ đông của Công ty như sau:

	30/6/2013		31/12/2012	
	Cổ phiếu	%	Cổ phiếu	%
Ông Võ Anh Tuấn	7.003.500	25,27%	7.003.500	25,27%
Bà Phan Tiết Hồng Minh	2.001.000	7,22%	2.001.000	7,22%
Bà Quách Thị Tú Anh	1.002.000	3,62%	1.002.000	3,62%
Bà Nguyễn Kim Thanh	1.509.360	5,45%	1.509.360	5,45%
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Tín	1.610.000	5,81%	1.610.000	5,81%
Ông Trương Thành Nhân – Thành viên Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc	20.711	0,08%	20.711	0,08%
Ông Vũ Ngọc Nam – Thành viên Hội đồng Quản trị	3.174	0,01%	3.174	0,01%
Bà Hoàng Thị Thu Thủy – Trưởng Ban Kiểm soát	8.860	0,03%	8.860	0,03%
Bà Trần Thu Oanh – Phó Tổng Giám đốc	3.898	0,01%	3.898	0,01%
Các cổ đông khác	14.552.313	52,50%	14.552.313	52,50%
	27.714.816	100%	27.714.816	100%

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 2013 (tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN****22. Lợi ích của bên đối tác trong Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh**

Công ty ký HĐHTKD với Công ty TNHH Thiên Bích (“Thiên Bích”) để phát triển một dự án bất động sản, trong đó Công ty và Thiên Bích lần lượt góp 75% và 25% tổng chi phí đầu tư của dự án. Theo điều khoản phân chia lợi nhuận của HĐHTKD, Công ty và Thiên Bích sẽ được chia lần lượt là 77,27% và 22,73% lợi nhuận phát sinh từ dự án bất động sản này. Công ty nắm quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của dự án này.

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Vốn góp trong Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh		
▪ Quyền sử dụng đất	58.452.312.500	58.452.312.500
▪ Tiền mặt	2.500.000.000	2.500.000.000
	60.952.312.500	60.952.312.500
Chi phí được phân bổ từ Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh	(7.106.110.961)	(6.449.497.137)
	53.846.201.539	54.502.815.363

23. 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 sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2013 VND	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2012 VND
Tổng doanh thu		
▪ Bán bất động sản	30.415.809.502	10.616.832.500
▪ Hợp đồng xây dựng	30.342.493.402	40.494.262.727
▪ Hoa hồng dịch vụ và doanh thu khác	842.832.319	386.819.652
▪ Cho thuê bất động sản đầu tư	480.000.000	120.000.000
▪ Cho thuê thiết bị	-	7.188.455.520
	62.081.135.223	58.806.370.399
Trừ các khoản giảm trừ		
▪ Hàng bán bị trả lại	(10.894.193.287)	(812.234.000)
	51.186.941.936	57.994.136.399

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 2013 (tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN****24. Giá vốn hàng bán**

	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2013 VND	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2012 VND
Tổng giá vốn hàng bán gồm		
▪ Chi phí đầu tư bất động sản	(22.943.528.951)	(292.726.162)
▪ Hợp đồng xây dựng	30.342.493.856	40.494.262.726
▪ Khấu hao bất động sản đầu tư	239.142.822	239.142.834
▪ Thiết bị cho thuê	-	1.025.194.416
▪ Dịch vụ đã cung cấp	-	46.200.000
▪ Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	25.254.066.728	-
	32.892.174.455	41.512.073.814

25. Doanh thu hoạt động tài chính

	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2013 VND	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2012 VND
Lãi tiền gửi và cho vay		
▪ Ngân hàng	22.572.475	27.011.406
▪ Các bên liên quan	1.809.328.629	1.773.178.865
▪ Các bên thứ ba	5.440.351.383	4.898.414.235
Cổ tức	183.160.600	15.922.000
	7.455.413.087	6.714.526.506

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 2013 (tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN****26. Chi phí tài chính**

	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2013 VND	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2012 VND
Chi phí lãi vay	16.065.744.116	15.889.397.231
Chi phí phạt trả chậm phí bảo tri	327.526.293	713.860.831
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn và dài hạn	204.122.188	240.365.709
Chi phí lãi trên khoản tiền trả trước thời hạn của khách hàng	102.326.317	1.084.337.897
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	58.300.333	-
Lãi phạt do chậm thanh toán cho quyền sử dụng đất của dự án Nhơn Đức	51.000.000	-
Chi phí lãi trên khoản tiền ký quỹ từ nhà thầu	12.202.000	20.046.000
Chi phí lãi do việc thanh lý hợp đồng mua bán	-	764.449.000
Chi phí lãi trên khoản tiền chậm trả cho ngân hàng	-	76.542.967
	16.821.221.247	18.788.999.635

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 2013 (tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN****27. Thu nhập khác**

	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2013 VND	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2012 VND
Tiền phạt khách hàng chậm thanh toán hoặc vi phạm hợp đồng	4.565.335.324	1.059.024.914
Thu từ thanh lý tài sản cố định hữu hình	379.272.728	33.636.363
Thu từ chuyển nhượng đất ngoài ranh thuộc các dự án dân cư của Công ty	-	9.564.629.091
Thu nhập khác	263.762.015	476.368.055
	-	-
	5.208.370.067	11.133.658.423

28. Chi phí khác

	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2013 VND	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2012 VND
Tiền phạt do vi phạm hợp đồng	1.524.030.000	-
Giá trị ghi sổ của tài sản cố định hữu hình đã thanh lý	54.818.519	-
Chi phí của phần đất ngoài ranh thuộc các dự án dân cư của Công ty được chuyển nhượng	-	2.874.800.000
Tiền phạt do chậm bàn giao nhà	-	324.829.000
Chi phí khác	114.203.164	81.215.726
	-	-
	1.693.051.683	3.280.844.726

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 2013 (tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN****29. Chi phí thuế thu nhập****(a) Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**

	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2013 VND	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2012 VND
Chi phí thuế hiện hành		
Kỳ hiện hành	177.876.184	110.376.651
	177.876.184	110.376.651
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại		
Phát sinh và hoàn nhập các khoản chênh lệch tạm thời	250.456.319	1.194.363.472
Chi phí thuế thu nhập	428.332.503	1.304.740.123

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2013 VND	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2012 VND
Lợi nhuận trước thuế	455.538.559	1.148.191.188
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	113.884.640	287.047.797
Chi phí không được khấu trừ thuế	953.228.361	1.021.672.826
Thu nhập không bị tính thuế	(45.790.150)	(3.980.500)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận ở những kỳ trước	(592.990.348)	-
	428.332.503	1.304.740.123

(c) Thuế suất áp dụng

Theo các điều khoản trong Luật thuế Thu nhập. Công ty có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước thuế suất thuế thu nhập là 25% lợi nhuận chịu thuế.

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 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

30. Lãi trên cổ phiếu

(a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Việc tính lãi cơ bản trên cổ phiếu cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông là 683.819.880 VND (giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012: 440.281.572 VND) và số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành là 27.714.816 cổ phiếu (giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012: 27.714.816 cổ phiếu), được tính như sau:

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

	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2013 VND	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2012 VND
Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông	683.819.880	440.281.572

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

	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2013 VND Cổ phiếu	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2012 VND Cổ phiếu
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành vào đầu kỳ	27.714.816	27.714.816
Ảnh hưởng của số cổ phiếu đã phát hành trong kỳ	-	-
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông trong kỳ	27.714.816	27.714.816

31. Các công cụ tài chính

(a) Quản lý rủi ro tài chính

(i) Tổng quan

Các loại rủi ro mà Công ty phải đối mặt do việc sử dụng các công cụ tài chính của mình bao gồm:

- rủi ro tín dụng;
- rủi ro thanh khoản; và
- rủi ro thị trường.

Thuyết minh này cung cấp thông tin về từng loại rủi ro nêu trên mà Công ty có thể gặp phải và mô tả các mục tiêu, chính sách và các quy trình Công ty sử dụng để đo lường và quản lý rủi ro.

Ban Kiểm soát của Công ty chịu trách nhiệm kiểm tra xem Ban Giám đốc giám sát việc tuân thủ chính sách và thủ tục quản lý rủi ro của Công ty như thế nào, và xem xét tính thích hợp của khung quản lý rủi ro liên quan đến những rủi ro mà Công ty gặp phải.

(ii) Khung quản lý rủi ro

Ban Giám đốc có trách nhiệm chung trong việc thiết lập và giám sát khung quản lý rủi ro của Công ty. Ban Giám đốc có trách nhiệm xây dựng và giám sát các chính sách quản lý rủi ro của Công ty.

Các chính sách quản lý rủi ro của Công ty được thiết lập để phát hiện và phân tích các rủi ro mà Công ty gặp phải, đưa ra các hạn mức và biện pháp kiểm soát rủi ro phù hợp, và theo dõi các rủi ro và tuân thủ theo các hạn mức. Các chính sách và hệ thống quản lý rủi ro được xem xét thường xuyên để phản ánh các thay đổi về điều kiện thị trường và các hoạt động của Công ty. Công ty, thông qua các chuẩn mực và quy trình đào tạo và quản lý, nhằm mục đích phát triển một môi trường kiểm soát có kỷ luật và có tính xây dựng trong đó tất cả các nhân viên hiểu được vai trò và trách nhiệm của họ.

(b) Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro lỗ tài chính của Công ty nếu một khách hàng hoặc bên đối tác của công cụ tài chính không đáp ứng được các nghĩa vụ theo hợp đồng, và phát sinh chủ yếu từ các khoản phải thu và các khoản cho vay.

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 2013 (tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN****(i) Ảnh hưởng của rủi ro tín dụng**

Tổng giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính thể hiện mức rủi ro tín dụng tối đa. Mức độ rủi ro tín dụng tối đa tại ngày báo cáo như sau:

	Thuyết minh	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Tiền gửi ngân hàng	(ii)	2.232.033.595	2.108.080.580
Các khoản cho vay ngắn hạn	(iii)	152.847.804.345	154.496.884.038
Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác	(iv)	44.047.784.489	43.847.784.489
		199.127.622.429	200.452.749.107

(ii) Tiền gửi ngân hàng

Tiền gửi ngân hàng của Công ty chủ yếu được gửi tại các tổ chức tài chính danh tiếng. Ban Giám đốc không nhận thấy có rủi ro tín dụng trọng yếu nào từ các khoản tiền gửi này và không cho rằng các tổ chức tài chính này có thể mất khả năng trả nợ và gây tổn thất cho Công ty.

(iii) Các khoản đầu tư ngắn hạn – cho vay

Các khoản cho vay ngắn hạn được cấp cho các công ty liên quan và đối tác góp vốn của Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh (“HĐHTKD”). Công ty không nhận tài sản đảm bảo cho các khoản cho vay này. Ban Giám đốc không nhận thấy có rủi ro tín dụng trọng yếu nào từ các khoản cho vay này và không cho rằng các công ty này có thể mất khả năng trả nợ và gây tổn thất cho Công ty.

(iv) Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác

Rủi ro tín dụng của Công ty liên quan đến các khoản phải thu chủ yếu chịu ảnh hưởng bởi đặc điểm riêng biệt của từng khách hàng. Đối với hoạt động bán bất động sản, tài sản chỉ được bàn giao cho khách hàng khi và chỉ khi khách hàng đã thanh toán từ 70% đến 95% giá trị hợp đồng, khoản còn lại sẽ được thanh toán ngay khi bàn giao giấy tờ sở hữu.

Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác chưa quá hạn hay chưa bị giảm giá chủ yếu liên quan đến nhiều khách hàng không có lịch sử vi phạm về việc trả nợ trong thời gian gần đây. Ban Giám đốc tin rằng các khoản phải thu này có chất lượng tín dụng cao.

Tuổi nợ của các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác đã quá hạn nhưng không giảm giá tại thời điểm lập báo cáo như sau:

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Quá hạn trên 180 ngày	5.141.288.631	8.337.062.500

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 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(c) *Rủi ro thanh khoản*

Rủi ro thanh khoản là rủi ro trong đó Công ty không thể thanh toán cho các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn. Phương thức quản lý thanh khoản của Công ty là đảm bảo ở mức cao nhất rằng Công ty luôn có đủ khả năng thanh khoản để thanh toán các khoản phải trả khi đến hạn, trong điều kiện bình thường cũng như trong điều kiện căng thẳng về mặt tài chính, mà không làm phát sinh các mức tổn thất không thể chấp nhận được hoặc có nguy cơ gây tổn hại đến danh tiếng của Công ty.

Các khoản nợ tài chính có khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định được bao gồm cả khoản thanh toán tiền lãi ước tính có thời gian đáo hạn theo hợp đồng như sau:

Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Giá trị ghi sổ VND	Dòng tiền theo hợp đồng VND	Trong vòng 1 năm VND	1 – 2 năm VND	2 – 5 năm VND
Vay ngắn hạn	164.313.735.942	189.620.317.712	189.620.317.712	-	-
Phải trả người bán	14.786.545.106	14.786.545.106	14.786.545.106	-	-
Phải trả người lao động	440.265.191	440.265.191	440.265.191	-	-
Chi phí phải trả	145.250.188.433	145.250.188.433	145.250.188.433	-	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	171.844.775.339	171.844.775.339	171.844.775.339	-	-
Vay dài hạn	532.685.733.067	594.565.324.572	437.100.452.908	148.178.871.664	9.286.000.000
	1.029.321.243.078	1.116.507.416.353	959.042.544.689	148.178.871.664	9.286.000.000

Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Giá trị ghi sổ VND	Dòng tiền theo hợp đồng VND	Trong vòng 1 năm VND	1 – 2 năm VND	2 – 5 năm VND
Vay ngắn hạn	184.007.553.351	200.360.363.667	200.360.363.667	-	-
Phải trả người bán	15.578.216.311	15.578.216.311	15.578.216.311	-	-
Phải trả người lao động	666.236.121	666.236.121	666.236.121	-	-
Chi phí phải trả	165.758.074.747	165.758.074.747	165.758.074.747	-	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	121.545.918.109	121.545.918.109	121.545.918.109	-	-
Vay dài hạn	410.444.319.436	479.241.134.700	277.711.090.473	170.499.583.333	31.030.460.894
	898.000.318.075	983.149.943.655	781.619.899.428	170.499.583.333	31.030.460.894

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 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(d) *Rủi ro thị trường*

Rủi ro thị trường là rủi ro mà những biến động về giá thị trường, như tỷ giá hối đoái, lãi suất và giá cổ phiếu sẽ ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty hoặc giá trị của các công cụ tài chính mà Công ty nắm giữ. Mục đích của việc quản lý rủi ro thị trường là quản lý và kiểm soát các rủi ro thị trường trong giới hạn có thể chấp nhận được, trong khi vẫn tối đa hóa lợi nhuận thu được.

(i) *Rủi ro hối đoái*

Tại ngày báo cáo, rủi ro hối đoái của Công ty là không đáng kể vì Công ty không có số dư đáng kể của các công cụ tài chính bằng các ngoại tệ khác VND tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 và 31 tháng 12 năm 2012.

(ii) *Rủi ro lãi suất*

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

	Giá trị ghi sổ	
	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Các công cụ tài chính có lãi suất cố định		
<i>Tài sản tài chính</i>		
▪ Tiền gửi ngân hàng	2.232.033.595	2.108.080.580
▪ Khoản cho vay ngắn hạn cho Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận	14.427.262.818	14.227.262.818
<i>Nợ phải trả tài chính</i>		
▪ Vay ngắn hạn	(88.397.377.963)	(74.785.069.863)
▪ Các khoản phải trả ngắn hạn khác	(51.748.333.000)	(68.148.333.000)
▪ Vay dài hạn	(5.706.002.600)	(9.131.255.636)
Các công cụ tài chính có lãi suất biến đổi		
<i>Tài sản tài chính</i>		
▪ Khoản cho vay ngắn hạn cho Công ty TNHH Thương mại Thiên Bích	29.620.521.671	29.620.521.671
<i>Nợ phải trả tài chính</i>		
▪ Vay ngắn hạn	(75.916.357.979)	(109.222.483.488)
▪ Vay dài hạn	(526.979.730.467)	(401.313.063.800)

Mỗi thay đổi 1% đối với lãi suất sẽ làm tăng hoặc giảm 4.229 triệu VND (31/12/2012: 3.607 triệu VND) lợi nhuận thuần của Công ty. Phân tích này dựa trên giả định là tất cả các biến số khác sẽ không thay đổi đặc biệt là tỷ giá hối đoái.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(e) Giá trị hợp lý

Giá trị hợp lý là giá trị mà một tài sản đó có thể được trao đổi, hoặc một khoản nợ có thể được thanh toán giữa các bên có đầy đủ hiểu biết, mong muốn giao dịch trong một giao dịch trao đổi ngang giá.

So sánh giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ

Giá trị hợp lý của các chứng khoán cùng với các giá trị ghi sổ được trình bày tại bảng cân đối kế toán như sau:

	30/6/2013		31/12/2012	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND
Các khoản đầu tư ngắn hạn				
Chứng khoán	613.086.540	613.086.540	468.814.540	468.814.540

Ngoại trừ các chứng khoán nêu trên, Công ty không xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính để trình bày trên báo cáo tài chính bởi vì (i) không có giá niêm yết trên thị trường hoạt động cho các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này; và (ii) các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan không cung cấp hướng dẫn về việc đo lường giá trị hợp lý trong trường hợp không có giá niêm yết trên thị trường hoạt động. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác biệt với giá trị ghi sổ của chúng.

32. Các giao dịch phi tiền tệ từ các hoạt động đầu tư và tài chính

	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2013 VND	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2012 VND
Chi phí lãi vay được vốn hóa trong giá trị hàng tồn kho chưa thanh toán	38.351.053.025	38.265.905.693
Chuyển từ vay ngắn hạn sang các khoản phải trả ngắn hạn khác	-	70.000.000.000
Cần trừ khoản đầu tư tài chính dài hạn vào HĐHTKD với các khoản phải trả khác	-	137.953.393.986

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN****33. Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan**

Tại ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013, ngoài các số dư được trình bày ở Thuyết minh số 11 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:

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Các khoản phải thu khách hàng		
▪ Bà Trần Thu Oanh – Phó Tổng Giám đốc	2.091.710.000	2.091.710.000
▪ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng – công ty liên quan	25.553.175	11.404.008.720
▪ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới – công ty liên quan	24.142.324	-
Trả trước cho nhà cung cấp		
▪ Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CTC	740.000.000	740.000.000
▪ Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận – công ty liên quan	20.774.772.000	20.774.772.000
▪ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng – công ty liên quan	87.467.311.686	-
Phải thu khác		
<i>Phải thu lãi tiền cho vay</i>		
▪ Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận – công ty liên quan	5.967.881.254	4.158.552.625
<i>Phải thu khác</i>		
▪ Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận – công ty liên quan	9.311.908.153	9.311.908.153
Các khoản phải trả		
▪ Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng – công ty liên quan	3.737.368.269	3.626.257.239
▪ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới – công ty liên quan	249.149.600	17.938.000
▪ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng – công ty liên quan	-	118.922.692
Phải trả khác		
▪ Ông Trương Thành Nhân – Tổng Giám đốc	465.000.000	50.000.000
▪ Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CTC – công ty liên quan	18.148.333.000	18.148.333.000
▪ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng – công ty liên quan	103.761.800.000	45.194.000.000
▪ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới – công ty liên quan	-	15.000.000.000
▪ Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng – công ty liên quan	350.000.000	350.000.000

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 2013 (tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN****Các giao dịch phát sinh trong kỳ**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2013 VND	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2012 VND
Ông Trương Thành Nhân	Tổng Giám đốc và Thành viên Hội đồng quản trị	Cho Công ty mượn	5.093.305.000	3.546.206.060
		Công ty hoàn trả tiền mượn	4.678.305.000	3.622.155.560
		Cho Công ty vay	2.190.950.000	-
		Công ty hoàn trả tiền vay	1.304.966.442	-
		Lãi tiền vay Công ty phải trả	422.724.435	-
Bà Trần Thu Oanh	Phó Tổng Giám đốc	Hoàn trả tạm ứng cho Công ty	-	6.076.550.000
		Cho Công ty mượn	280.000.000	3.670.699.500
		Công ty hoàn trả tiền mượn	280.000.000	3.319.699.500
Ông Vũ Ngọc Nam	Thành viên Hội đồng Quản trị	Hoàn trả tạm ứng cho Công ty	-	200.000.000
		Cho Công ty mượn	-	500.000.000
		Công ty hoàn trả tiền mượn	-	2.000.000.000
		Tiền lãi tạm ứng từ Công ty	-	102.819.982
Bà Hoàng Thị Thu Thủy	Trưởng Ban kiểm soát	Tiền lãi vay Công ty phải trả	69.312.364	103.479.111
		Cho Công ty vay	250.000.000	-
		Công ty hoàn trả tiền vay	110.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CTC	Công ty liên quan	Tiền lãi Công ty phải trả	1.779.293.000	985.833.000
Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận	Công ty liên quan	Cần trừ tạm ứng thu hộ với khoản đầu tư trong HĐHTĐT	-	137.953.393.986
		Thu hộ cho Công ty	-	2.432.778.841
		Thu nhập lãi tiền cho vay	1.809.328.629	1.773.178.865
		Cho Công ty mượn	-	1.542.230.000
		Trả tiền cho các khoản thu hộ	-	367.910.000
		Công ty cho vay	200.000.000	-

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 2013 (tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2013 VND	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2012 VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới	Công ty liên quan	Công ty hoàn trả tiền tạm ứng	15.000.000.000	-
		Công ty cho mượn	1.280.000.000	1.189.000.000
		Hoàn trả tiền mượn cho Công ty	1.280.000.000	300.000.000
		Tiền lãi vay Công ty phải trả	1.465.086.144	-
		Mua căn hộ chung cư Sài Gòn Mới	1.530.867.400	-
		Tiền hoa hồng phải trả	113.736.717	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	Công ty liên quan	Chi phí thi công Công ty phải trả	76.885.717.084	63.280.354.950
		Cho Công ty mượn	84.850.000.000	26.535.000.000
		Công ty hoàn trả tiền mượn	24.882.200.000	20.498.000.000
		Tiền lãi vay phải trả cho Công ty	3.390.292.000	-
		Công ty hoàn trả tiền tạm ứng	1.400.000.000	-
		Công ty cho thuê văn phòng	395.537.763	-
		Thuê thiết bị	-	7.949.701.072
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	Công ty liên quan	Phí tư vấn và giám sát	2.901.111.030	2.002.894.020
Hội đồng Quản trị		Tiền lương và thưởng	875.320.000	814.275.000

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 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

34. Các cam kết

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 theo phương pháp tỷ lệ phần trăm hoàn thành.

35. Yếu tố thời vụ hay chu kỳ

Các hoạt động của Công ty không chịu ảnh hưởng bởi các yếu tố thời vụ hay chu kỳ ngoại trừ những khoản mục sau:

(a) Thuế

Theo các quy định hiện hành về thuế, thuế thu nhập doanh nghiệp được tính và quyết toán tại thời điểm cuối năm. Thuế thu nhập doanh nghiệp giữa niên độ được tính bằng cách áp dụng mức thuế suất 25% đối với lợi nhuận trước thuế giữa niên độ.

(b) Thưởng cho nhân viên

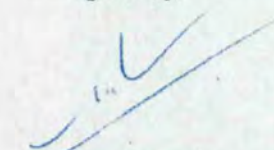
Công ty chưa ghi nhận các khoản tiền thưởng cuối năm vì khoản tiền thưởng này không thể ước tính một cách đáng tin cậy tại ngày 30 tháng 6 năm 2013.

36. Sự kiện sau ngày trên bảng cân đối kế toán

Tại ngày 12 tháng 7 năm 2013, Công ty đã nhận được Công văn số 3859/UBCK-QLPH của Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước đồng ý việc chia cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ thực hiện 100:9 (tức cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu cũ sẽ được nhận thêm 9 cổ phiếu mới). Công ty đang trong quá trình thực hiện các thủ tục cần thiết để chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho các cổ đông của Công ty.

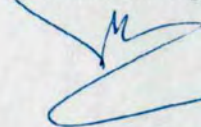
Ngày 15 tháng 8 năm 2013

Người lập:



Lê Thị Kim Luyến

Kế toán trưởng:



Lê Thị Hồng Phượng

Tổng Giám đốc:



Trương Thanh Nhân