

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2013
CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG



MỤC LỤC

Trang

I. THÔNG TIN CHUNG:	4
1. Thông tin khái quát:	4
2. Quá trình phát triển:	4
3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:	6
4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:	7
5. Định hướng phát triển:	13
6. Các rủi ro:	14
II- TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM:	15
1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:	15
2. Tổ chức và nhân sự:.....	17
3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án:.....	29
4. Tình hình tài chính:	30
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu :.....	31
III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc:	33
1. Đánh giá báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:	33
2. Tình hình tài chính:	33
3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách quản lý:	35
4. Kế hoạch phát triển trong tương lai:	35
4.1. Kế hoạch kinh doanh:	35
4.2. Kế hoạch xây dựng:	36
4.3. Mục tiêu tài chính năm 2013:	36
IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty :	37
1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty :	37

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám Đốc công ty :38
3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị :38
V. Quản trị công ty :39
1. Hội đồng quản trị :39
2. Ban Kiểm soát :42
3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát :	43
VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH:44
1. Ý kiến kiểm toán :45
2. Báo cáo tài chính được kiểm toán :47

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG NĂM 2013

I. THÔNG TIN CHUNG :

1. Thông tin khái quát:

- Tên giao dịch : CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301822194 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.
- Vốn điều lệ : 302.086.840.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu : 302.086.840.000 đồng
- Địa chỉ : 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Tp. HCM
- Điện thoại: (84-8) 3 785 0011 Fax: (84-8) 3 785 4422
- Email: info@vanphathung.com.vn
- Website: <http://www.vanphathung.com>
- Mã cổ phiếu : VPH

2. Quá trình phát triển:

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng tiền thân là Công ty TNHH Vạn Phát Hưng được thành lập ngày 09/09/1999 bởi hai sáng lập viên là ông Võ Anh Tuấn và ông Trần Văn Thành. Đến tháng 10 năm 2006 Công ty TNHH Vạn Phát Hưng được chuyển đổi thành Công ty Cổ Phần Vạn Phát Hưng theo giấy CNĐKKD số 4103005360 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 4/10/2006.

Ngay từ những ngày đầu thành lập (năm 1999), Công ty đã nhanh chóng đi vào hoạt động và thực hiện thành công dự án phát triển khu dân cư diện tích 3 ha tại Phường Phú Thuận và dự án Tân Kiểng 0,3 ha tại Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Nhiều cơ sở hạ tầng kỹ thuật chất lượng cao đã được công ty đầu tư xây dựng hoàn chỉnh như hệ thống điện, đường, hệ thống cống thoát nước, phòng cháy chữa cháy, vỉa hè, công viên cây xanh... Qua những dự án tiếp nối nhau, Công ty đã dần hình thành một nền tảng vững chắc cả về nhân lực lẫn tài lực, đúc kết được những kinh nghiệm quý giá và xây dựng hoàn chỉnh các chiến lược mang tính lâu dài để sẵn sàng đầu tư cho những dự án lớn tiếp theo.

So với thời kỳ đầu công ty vừa mới thành lập, tốc độ phát triển đầu tư hiện nay của công ty đã tăng gấp nhiều lần. Nhiều dự án xây dựng khu nhà ở đang được Công ty tập trung mở rộng như Dự án Phú Mỹ - Quận 7, Dự án Phú Xuân, Phú Xuân 2 – Nhà Bè, Dự án Bình Trung Đông – Quận 2, Dự án Phú Thuận (La Casa), Dự án Nhon Đức, ... với tổng diện tích đầu tư lên đến gần

149 ha.

Ngày 09/09/2009 công ty đã đánh dấu bước ngoặt lớn trong việc phát triển với sự kiện cổ phiếu công ty chính thức được giao dịch tại Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh theo quyết định 104/QĐ-SGDHCM ngày 31/08/2009. Mã chứng khoán giao dịch là: VPH. Tổng số vốn điều lệ niêm yết là 200.832.850.000 đồng (Hai trăm tỷ tám trăm ba mươi hai triệu tám trăm năm mươi ngàn đồng).

Trong quá trình hoạt động, để đáp ứng nhu cầu vốn cho các dự án triển khai, Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng đã thực hiện nhiều đợt tăng vốn điều lệ như sau:

Số lần thay đổi CNDK	Thời điểm thay đổi trên GCNDK	Vốn Điều lệ (đồng)
Lần đầu	4/10/2006	135.000.000.000
Lần 1	26/02/2007	165.000.000.000
Lần 2	23/04/2007	173.131.450.000
Lần 3	13/06/2007	200.832.850.000
Lần 4	31/03/2010	240.999.420.000
Lần 5	31/07/2010	277.148.160.000
Lần 6	03/10/2013	302.086.840.000

Lần 1: Theo Quyết định ĐHĐCĐ số 06/07/QĐ-VPH ngày 10/02/2007 về việc tăng vốn điều lệ Công ty sẽ tăng vốn điều lệ từ 135.000.000.000 đồng (một trăm ba mươi lăm tỷ đồng) lên 165.000.000.000 đồng (một trăm sáu mươi lăm tỷ đồng). Theo Biên bản họp ĐHĐCĐ ngày 10/02/2007, Vạn Phát Hưng phát hành 3.000.000 cổ phiếu mệnh giá 10.000 đồng, tương đương tổng mệnh giá 30.000.000.000 đồng và phân phối cổ phiếu phát hành thêm cho 2 cổ đông hiện hữu là ông Võ Anh Tuấn và ông Trần Văn Thành, mỗi cổ đông được phân phối 1.500.000 cổ phiếu với giá phát hành là 10.000đ.

Lần 2: Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 76/2007/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 04/04/2007, Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng sẽ phát hành 813.145 cổ phần phổ thông mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần, tương đương 8.131.450.000 đồng để tăng vốn từ 165.000.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi lăm tỷ đồng) lên 173.131.450.000 đồng (Một trăm bảy mươi ba tỷ một trăm ba mươi một triệu bốn trăm năm mươi ngàn đồng). Trong đó:

- o Phát hành 49.365 cổ phần tương đương 493.650.000 đồng từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối để thưởng cho cán bộ quản lý theo danh sách đề nghị của Chủ tịch Hội đồng quản trị.
- o Phát hành 763.780 cổ phần tương đương 7.637.800.000 đồng bán ưu đãi cho toàn thể cán bộ công nhân viên công ty theo danh sách và giá bán đề nghị của Chủ tịch Hội đồng quản trị.
- Giá chào bán ưu đãi cho cán bộ công nhân viên bốc thăm ưu tiên là 30.000 đồng/cổ phần

- Giá chào bán ưu đãi cho cán bộ công nhân viên khác là 40.000 đồng/cổ phần.

Lần 3: Theo Nghị quyết 03/2007/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 19/07/2007, Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng sẽ phát hành 2.770.140 cổ phần phổ thông mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần tương đương 27.701.400.000 đồng cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ là 100:16, cổ đông sở hữu 100 cổ phần được quyền mua thêm 16 cổ phần mới với giá 10.000đ để tăng vốn điều lệ từ 173.131.450.000 đồng (Một trăm bảy mươi ba tỷ một trăm ba mươi một triệu bốn trăm năm mươi ngàn đồng) lên 200.832.850.000 đồng (hai trăm tỷ tám trăm ba mươi hai triệu tám trăm năm mươi ngàn đồng).

Lần 4: Theo Quyết định số 45/10/QĐ-VPH ngày 10/03/2010 của HĐQT Cty CP Vạn Phát Hưng v/v phát hành riêng lẻ cho cổ đông chiến lược.

- Số lượng cổ phiếu phát hành: 4.016.657 cổ phiếu tương đương với tổng giá trị cổ phần tính theo mệnh giá là 40.166.570.000 đồng.
- Giá phát hành: 47.500đồng/cổ phần

Lần 5: Theo Quyết định số 104/10/QĐ-VPH ngày 28/7/2010 của ĐHĐCĐ công ty CP Vạn Phát Hưng. V/v: tăng vốn điều lệ từ 240.999.420.000 đồng lên 277.148.160.000 đồng để trả cổ tức đợt 2 năm 2009 bằng cổ phiếu (5%) và trả cổ phiếu thưởng (10%) cho cổ đông hiện hữu.

- Hình thức: phát hành thêm 3.614.874 cổ phần phổ thông
- Mệnh giá cổ phần: 10.000đồng/1 cổ phần

Lần 6: Theo Nghị quyết 03/2013/NQ-VPH ngày 29/04/2013, Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng chi trả cổ tức bằng cổ phiếu, tỷ lệ thực hiện 100:9. Cụ thể, mỗi cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu cũ sẽ được chia thêm 9 cổ phiếu mới với mệnh giá 10.000đ/cổ phần để tăng vốn điều lệ từ 277.148.160.000 đồng (Hai trăm bảy mươi bảy tỷ một trăm bốn mươi tám triệu một trăm sáu mươi ngàn đồng) lên 302.086.840.000 đồng (Ba trăm lẻ hai tỷ không trăm tám mươi sáu triệu tám trăm bốn mươi ngàn đồng)

- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/1 cổ phần
- Số lượng cổ phiếu phát hành: 2.493.868 cổ phiếu tương đương với tổng giá trị cổ phần tính theo mệnh giá là 24.938.680.000 đồng.

3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

- Ngành nghề kinh doanh chính:

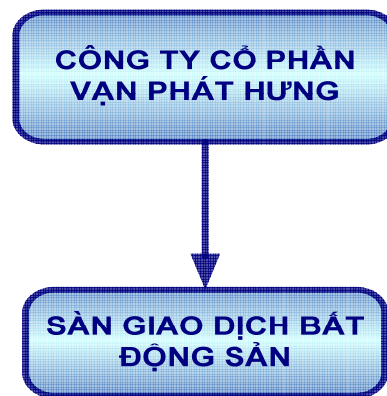
- + Kinh doanh nhà;
- + Xây dựng dân dụng;
- + Môi giới bất động sản; Dịch vụ nhà đất - tư vấn bất động sản;
- + Cho thuê kho, cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh;
- + Dịch vụ quản lý bất động sản (cao ốc, chung cư);

- + Tư vấn quản lý dự án;
- + Xây dựng hạ tầng khu dân cư;
- + Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;
- + Dịch vụ chăm sóc duy trì, cảnh quan;.....

- **Địa bàn kinh doanh: Thành phố Hồ Chí Minh.**

4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:

- **Mô hình quản trị & cơ cấu bộ máy quản lý công ty:**

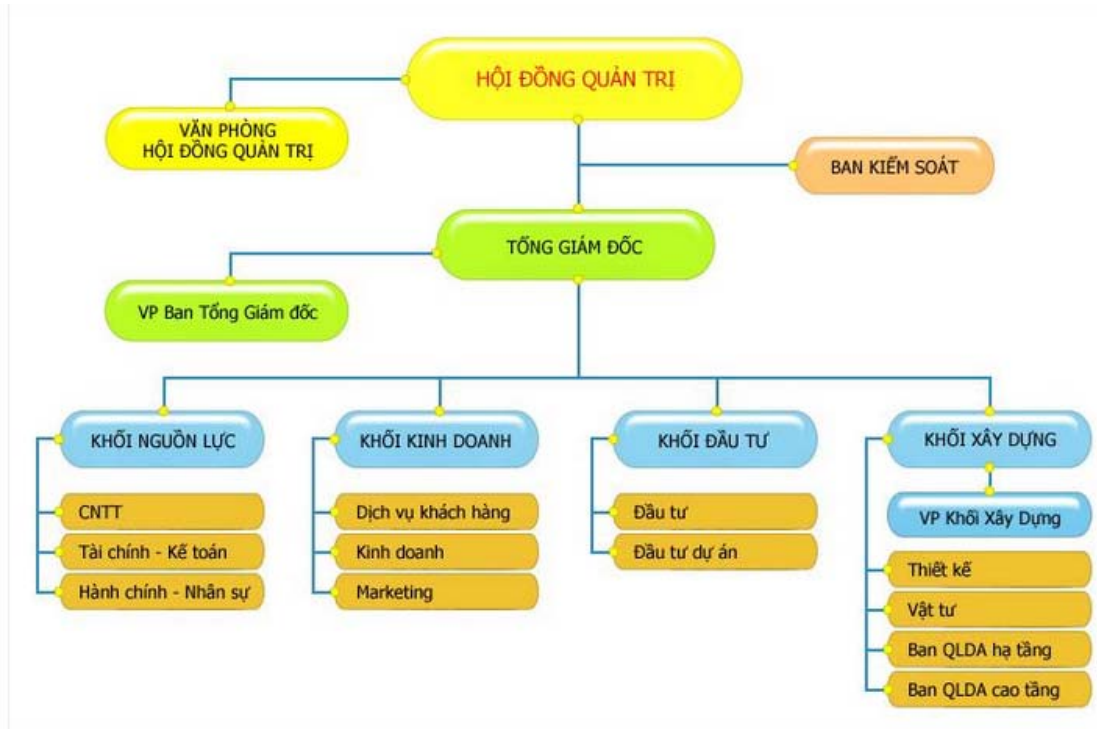


Sàn giao dịch bất động sản Vạn Phát Hưng

- Địa chỉ : 89 Hoàng Quốc Việt, phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM
- Điện thoại: (84-8) 3785 0011 – 3785 0999 – 3785 0132 Fax: (84-8) 3785 2532

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng được tổ chức và hoạt động tuân thủ theo Luật Doanh nghiệp đã được Quốc hội nước Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam khoá XI kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 29/11/2005. Các hoạt động của Công ty tuân thủ Luật Doanh nghiệp, các Luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty được Đại hội cổ đông nhất trí thông qua.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng có bộ máy quản lý tổ chức theo mô hình Công ty cổ phần được thể hiện theo sơ đồ sau:



Hội đồng Quản trị: là cơ quan quản lý cao nhất của Công ty, quản trị Công ty giữa hai kỳ Đại hội. Các thành viên Hội đồng Quản trị được cổ đông bầu. Hội đồng Quản trị đại diện cho các cổ đông, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

Ban Kiểm soát: là cơ quan trực thuộc Đại hội đồng cổ đông, do Đại hội đồng cổ đông bầu ra. Ban Kiểm soát có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong điều hành hoạt động kinh doanh, báo cáo tài chính của Công ty. Ban Kiểm soát hoạt động độc lập với Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc. Ban Kiểm soát chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông và pháp luật về những công việc thực hiện của Ban.

Tổng Giám đốc: là người điều hành và quyết định cao nhất về tất cả các vấn đề liên quan đến hoạt động hàng ngày của Công ty và chịu trách nhiệm trước Hội đồng Quản trị về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Tổng giám đốc là người đại diện theo pháp luật của Công ty.

Phó Tổng Giám đốc: hỗ trợ công việc cho Tổng Giám đốc và chịu trách nhiệm về phần việc của mình trước Tổng Giám đốc.

Ban Kiểm soát nội bộ công ty: có chức năng kiểm soát tài chính, kế toán thông qua việc kiểm tra, so sánh, đối chiếu, phân tích chứng từ, số liệu; xem xét, kiểm tra việc tuân thủ các quy trình, quy định, chính sách do Công ty ban hành trong hoạt động của các phòng ban; kiểm soát việc thực hiện các hợp đồng kinh tế, việc thu, chi, nhập, xuất tài sản Công ty; xây dựng và triển khai thực hiện chương trình phòng chống tiêu cực, lãng phí trong Công ty; phát hiện và đánh giá những rủi ro báo cáo cho HĐQT.

Các phòng ban: là những phòng ban trực tiếp điều hành công việc của Công ty theo chức năng chuyên môn, nhận sự chỉ đạo của Ban Tổng Giám đốc. Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng có các phòng ban được thiết lập với các chức năng, nhiệm vụ như sau:

➤ **Phòng Hành Chính - Nhân sự:**

- + Lập kế hoạch phát triển nguồn nhân lực và chỉ tiêu hành chính cho toàn Công ty.
- + Tổ chức và thực hiện việc tuyển dụng nhân sự.
- + Xây dựng cấu trúc lương, thưởng và các chế độ phúc lợi cho nhân viên.
- + Xây dựng, ban hành, tổ chức thực hiện và kiểm tra việc thực hiện Nội quy lao động, Thỏa ước lao động tập thể.
- + Góp phần xây dựng hình ảnh và uy tín Công ty qua các hoạt động xã hội.
- + Quản lý và theo dõi thủ tục giấy tờ hành chính pháp lý.
- + Quản lý, bố trí, điều động đội bảo vệ đảm bảo an ninh cho toàn Công ty và phương tiện di chuyển tạo điều kiện thuận lợi cho CBCVN yên tâm công tác.
- + Quản lý cơ sở vật chất và tài sản của toàn Công ty.

➤ **Phòng Tài chính - Kế toán:**

- + Thực hiện công tác hạch toán kế toán và lưu trữ hệ thống sổ sách kế toán, chứng từ kế toán, lập các báo cáo tài chính (tháng, quý, năm), các báo biểu kế toán thống kê.
- + Phân tích tình hình tài chính từng thời kỳ, đề xuất các biện pháp nâng cao hiệu quả hoạt động.
- + Tham gia xây dựng kế hoạch thu chi tài chính hàng quý, năm.
- + Trực tiếp theo dõi việc thực hiện nghĩa vụ đối với nhà nước như thuế, các khoản trích nộp theo quy định.
- + Xây dựng bộ máy nhân sự kế toán.
- + Hoạch định chiến lược tài chính dài hạn, ngắn hạn.
- + Kiểm soát, phân tích các loại chi phí để đánh giá hiệu quả hoạt động và tình hình tài chính của Công ty, các đơn vị thành viên.
- + Lập báo cáo quản trị tài chính theo quy định.
- + Tính toán hiệu quả đầu tư tại các dự án của Công ty.

- + Tham mưu cho HĐQT và Tổng Giám đốc trong việc dự báo dòng tiền và đưa ra các giải pháp sử dụng tiền mặt hiệu quả.
- + Thiết lập chiến lược đầu tư, chính sách đầu tư và mô hình tài chính để xây dựng và duy trì danh mục đầu tư hàng năm của Công ty.
- + Thẩm định các dự án nhằm đưa ra các giải pháp đầu tư tài chính trên cơ sở phân tích và đánh giá dự án và thị trường, nguồn tài chính để lựa chọn phương án đầu tư hiệu quả nhất.

➤ **Phòng Đầu tư:**

- + Thực hiện việc mua, đổi, đền bù và quản lý đất đã mua: tổ chức thực hiện những phương án giải toả, đền bù tối ưu, thanh toán cho chủ đất, đo đạc đất, trông nom đất, lưu giữ hồ sơ.
- + Thực hiện các thủ tục pháp lý: lập các hợp đồng mua, đổi, đền bù và chuyển nhượng.
- + Kết hợp với các phòng Tài chính – Kế toán, Phòng Kinh doanh, Ban Quản lý dự án để hoàn tất công tác đo đạc, bản vẽ kỹ thuật, chi phí đền bù, các hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao sơ đồ cho khách hàng.

➤ **Phòng Kinh doanh và marketing:**

- + Chào bán các sản phẩm do Công ty đầu tư.
- + Duy trì quan hệ khách hàng và mở rộng nguồn khách hàng, phát triển nguồn khách hàng tiềm năng.
- + Nghiên cứu chiến lược, chính sách bán hàng, cải tiến quy trình bán hàng.
- + Nghiên cứu tình hình thị trường bất động sản để tham mưu cho Ban Tổng Giám Đốc về thiết kế sản phẩm, giá bán.
- + nắm bắt thông tin về chính sách đất đai, quản lý xây dựng.
- + Phối hợp với các phòng ban liên quan trong việc lập quy hoạch, phân lô, phân nền, bản vẽ kỹ thuật, thực hiện các hợp đồng đã ký kết với khách hàng.
- + Hoạch định chiến lược hoạt động Marketing cho Công ty.
- + Phát triển thương hiệu Vạn Phát Hưng qua các kênh quảng cáo phù hợp với chiến lược đề ra.
- + Thực hiện các hoạt động quan hệ cộng đồng.
- + Phân tích và nghiên cứu nhu cầu khách hàng, thị trường, đối thủ cạnh tranh và dự đoán xu hướng của thị trường tiêu thụ. Xây dựng cơ sở dữ liệu quản lý thông tin khách hàng và khai thác khách hàng tiềm năng cho Công ty.

- + Quản lý và phát triển website Vạn Phát Hưng, nghiên cứu phát triển bán hàng qua mạng Internet, tìm hiểu thêm phần mềm hỗ trợ quản lý và hoàn thiện hệ thống bán hàng.

➤ **Phòng Dịch vụ khách hàng:**

- + Soạn thảo, kiểm tra và hiệu chỉnh tất cả các hợp đồng và các văn bản pháp lý khác có liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty.
- + Trả lời các thắc mắc, khiếu nại của khách hàng về quy định, chính sách của Công ty và các vấn đề liên quan đến tính pháp lý của sản phẩm Công ty.
- + Cập nhật các văn bản pháp luật và các thông tin mới có liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty để tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc. Tóm tắt và triển khai các văn bản đó đến các bộ phận có liên quan khi cần thiết hoặc khi có yêu cầu.
- + Quản lý và cập nhật danh mục công nợ, danh mục hệ thống bán hàng bằng phần mềm quản lý bán hàng. Gửi thư nhắc nợ, thư mời, thông báo và cung cấp thông tin cho khách hàng. Theo dõi danh sách nợ.
- + Quản lý và lưu trữ hồ sơ khách hàng (hợp đồng, biên nhận cọc, ...), theo dõi, cập nhật và phân nhóm khách hàng, đề xuất cải tiến chăm sóc khách hàng.
- + Thống kê và phản hồi các ý kiến thắc mắc, khiếu nại của khách hàng. Định kỳ tổ chức kế hoạch thu thập ý kiến khách hàng về chất lượng dịch vụ của Công ty.
- + Phối hợp với phòng Tài chính – Kế toán thực hiện quy trình thanh toán, thu tiền từ khách hàng.
- + Phối hợp với Ban Quản lý dự án trong việc nắm bắt tiến độ thi công và đề xuất giao nền kịp thời cho Khách hàng.
- + Phối hợp với Luật sư, liên hệ các cơ quan chức năng để nắm bắt các văn bản pháp lý và thông tin về chính sách đất đai, quản lý xây dựng, tình hình thị trường địa ốc để cung cấp cho Giám đốc Kinh doanh và Ban Tổng Giám đốc.

➤ **Phòng Vật tư:**

- + Quản lý và lập kế hoạch cung ứng vật tư, nguyên vật liệu cho các dự án với giá cả hợp lý nhất.
- + Cung cấp vật tư, nguyên vật liệu kịp thời, đảm bảo yêu cầu kỹ thuật và chất lượng, đồng thời tìm kiếm nhà cung cấp uy tín, giá cả hợp lý, dịch vụ tốt theo tiêu chuẩn đánh giá nhà cung ứng để ký hợp đồng cung cấp lâu dài, ổn định nhằm phục vụ ngay cho công trường.

- + Đánh giá tình hình vật tư trên thị trường để tham mưu cho ban TGD quyết định thời điểm và số lượng vật tư dự trữ cho công trình.

➤ **Phòng Công nghệ thông tin:**

- + Đảm bảo hệ thống mạng và điện thoại toàn công ty được vận hành liên tục, ổn định và thông suốt.
- + Phát triển và quản lý cơ sở hạ tầng hệ thống mạng công ty
- + Cập nhật, sao lưu dữ liệu, khắc phục sự cố máy tính.
- + Quản lý và kiểm soát thông tin công ty
- + Xây dựng chính sách sử dụng CNTT toàn công ty.
- + Hỗ trợ và huấn luyện nhân viên công ty sử dụng CNTT.
- + Chịu trách nhiệm chính trong việc quản lý và duy trì hệ thống Email toàn công ty.
- + Xây dựng và phát triển website, cập nhật các thông tin dự án cũng như tin tức Vạn Phát Hưng và thị trường bất động sản, dịch vụ chăm sóc khách hàng, thông tin tuyển dụng lên website
- + Triển khai các phần mềm, ứng dụng CNTT phục vụ công tác bán hàng của nhân viên kinh doanh, quản lý công việc của các phòng ban và công tác quản lý của Ban Tổng Giám Đốc.

-Các công ty con, công ty liên kết:

- + Công ty nắm giữ trên 50% vốn cổ phần công ty: không có
- + Công ty có trên 50% vốn cổ phần công ty nắm giữ: không có
- + Tình hình đầu tư vào các công ty có liên quan

STT	Tên công ty/ Dự án	Lĩnh vực hoạt động	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	% góp vốn	Vốn góp dự kiến của VPH (tỷ đồng)	Vốn thực góp của VPH đến 31/12/2013 (tỷ đồng)
A	ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT					
1	Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	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.	5	40,00%	2	2

2	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nhà Bè (Theo giấy CN ĐKKD Vạn Phát Hưng hiện đã góp 17,40% trên vốn điều lệ)	Kinh doanh Bất động sản ; cung cấp dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản ; kinh doanh vật liệu xây dựng, may móc thiết bị ngành xây dựng và hàng trang trí nội thất.	50	29,00%	14,5	8,7
3	Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, cầu đường ; trang trí nội thất ; san lấp mặt bằng ; sản xuất vật liệu xây dựng ; sản xuất, thi công ép cọc-cống bê tông ; mua bán thiết bị xây dựng.	10	40,00%	4	4
4	Công ty Cổ phần Vạn Khải	Hoạt động và kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản	12	50,00%	6	0
B	CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ KHÁC					
1	Công ty Cổ phần chứng khoán Sen Vàng	Cung cấp các dịch vụ môi giới chứng khoán, hoạt động kinh doanh chứng khoán ; hoạt động tư vấn đầu tư chứng khoán	135	9,90%	13,365	13,365

5. Định hướng phát triển:

- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là đầu tư phát triển dự án bất động sản và kinh doanh sản phẩm bất động sản mà Công ty đã phát triển. Với mục tiêu hoạt động là đầu tư phát triển những đô thị chất lượng cao, những không gian sống trong lành, hiện đại, và tiện nghi, các sản phẩm đã hoàn thành của Công ty có chất lượng cao, mỹ quan, nội thất hài hòa, sang trọng và tiện nghi. Trong quá trình hoạt động, Vạn Phát Hưng luôn nâng cao tính chuyên nghiệp để phục vụ tốt hơn nhu cầu khách hàng. Trước khi phát triển một dự án, Vạn Phát Hưng luôn tìm hiểu kỹ mong muốn của khách hàng, đồng thời áp dụng những công nghệ mới nhất để đưa ra thị trường những sản phẩm tiên phong và ưu việt trong thiết kế cũng như xây dựng. Trong quá trình thực hiện dự án, Vạn Phát Hưng luôn công bố tiến độ thi công kịp thời trên các phương tiện truyền thông và thông báo trực tiếp cho khách hàng.

- Chiến lược trung và dài hạn:

- + Công ty sẽ tập trung đầu tư các dự án trọng điểm tại TP.HCM mà hiện nay công ty đang có sẵn quỹ đất, ưu tiên đầu tư các dự án có quy mô lớn có vị trí tốt, có lợi thế cạnh tranh và khả năng thu hồi vốn tốt
 - + Bán bớt các quỹ đất của các dự án nhỏ lẻ hiện có và các sản phẩm bất động sản do Công ty kinh doanh, đồng thời thương thảo với các đối tác để chuyển nhượng lại một số dự án như Bình Trưng Đông Quận 2, Quận 9, Các dự án còn lại tiếp tục thực hiện đầy đủ các thủ tục pháp lý nhằm chuẩn bị sẵn sàng cho việc khởi công xây dựng trong một thời điểm thích hợp và thuận lợi nhất cho công ty.
 - + Tập trung vào việc đưa ra thị trường những sản phẩm có tính cạnh tranh và áp dụng các công nghệ mới từ các nước tiên tiến để đẩy nhanh tiến độ xây dựng, giảm chi phí.
 - + Đảm bảo tính minh bạch trong mọi thông tin liên quan đến công ty để tạo niềm tin với nhà đầu tư.
 - + Nâng cao chất lượng sản phẩm và chuyên nghiệp hóa đội ngũ nhân viên trong hoạt động kinh doanh, dịch vụ để giữ vững uy tín và thương hiệu của Công ty. ...
- Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng của công ty:** Công ty luôn mong muốn góp phần tạo thêm quỹ nhà ở cho cộng đồng và cho xã hội, tạo nên môi trường sống xanh, sạch, đẹp và văn minh.

6. Các rủi ro:

- Rủi ro về luật pháp:

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chịu sự điều chỉnh của Luật Xây dựng, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các Luật khác. Hệ thống quy phạm pháp luật điều chỉnh hoạt động của thị trường bất động sản đã dần hoàn thiện, tạo điều kiện để thị trường bất động sản phát triển bền vững và lành mạnh, môi trường đầu tư thông thoáng và thuận lợi cho cả nhà đầu tư trong nước và nước ngoài. Tuy nhiên, Luật và các văn bản dưới Luật của Việt Nam đang trong quá trình hoàn thiện, sự thay đổi về mặt chính sách luôn có thể xảy ra và khi xảy ra thì sẽ ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh của doanh nghiệp.

- Rủi ro ngành: Khi tham gia thị trường Thị trường bất động sản hiện nay, có thể sẽ gặp phải một số rủi ro và khó khăn sau:

- + Trình tự, thủ tục về đất đai, thỏa thuận quy hoạch, phê duyệt dự án quá phức tạp, kéo dài qua nhiều cấp, thông thường công tác chuẩn bị đầu tư thường kéo dài từ 2 đến 3 năm.

- + Tính minh bạch của thị trường bất động sản Việt Nam chưa cao: hầu hết các dự án bất động sản lớn vẫn phải theo cơ chế “xin – cho”, điều chỉnh quy hoạch; chưa có cơ chế cung cấp thông tin thị trường bất động sản một cách hữu hiệu, do đó nhà đầu tư còn gặp nhiều trở ngại và không bình đẳng trong việc tiếp cận dự án phát triển nhà ở và khu đô thị mới, người dân cũng khó khăn khi tìm mua trực tiếp nhà ở.
- + Chưa có cơ chế tài chính bất động sản phù hợp để thúc đẩy thị trường bất động sản Việt Nam phát triển. Hệ thống ngân hàng chưa sẵn sàng cho vay dài hạn, lãi suất vay trung hạn vẫn còn cao dẫn đến thiếu vốn cung cấp cho thị trường bất động sản, nhiều nhà đầu tư lâm vào tình trạng có thể phá sản do hụt vốn.
- + Do việc đầu tư kinh doanh bất động sản trong thời gian qua đã đem lại lợi nhuận cao cho hầu hết các nhà đầu tư đã dẫn đến tình trạng nhiều công ty, ngân hàng, tập đoàn lớn tập trung đầu tư vào lĩnh vực bất động sản, thị trường bất động sản phát triển quá nóng nay thị trường lại rơi vào tình trạng đóng băng, thị trường đầu ra không có, hàng tồn kho tăng cao sẽ dễ dẫn doanh nghiệp đến rủi ro thiếu vốn để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh hoặc thanh toán các khoản nợ đến hạn.

- Rủi ro khác:

Các rủi ro khác như thiên tai, dịch hoặ, hoả hoạn .v.v... là những rủi ro bất khả kháng, nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty.

II- TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM:

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:

– Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm:

- + Doanh thu thuần : 403.899.751.733 đồng
- + Thu nhập sau thuế của chủ sở hữu công ty: 6.275.740.412 đồng.
- + Lợi nhuận thuần sau thuế: 6.275.740.412 đồng

- Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

(ĐVT: ngàn đồng)

STT	CHỈ TIÊU	Thực hiện năm 2012	Năm 2013		% Thực hiện so với kế hoạch 2013	Mức tăng(+), giảm (-) thực hiện năm 2013 so với thực hiện năm 2012	
			Kế hoạch	Thực hiện		Số tiền	%
1	Doanh thu & các thu nhập khác	146.353.753	508.543.000	425.184.875	84%	278.831.122	191%
-	Doanh thu thuần	115.218.443	423.733.000	403.899.752	95%	288.681.309	251%
-	Doanh thu HĐ tài chính	13.598.851	6.500.000	13.726.178	211%	127.327	1%
-	Thu nhập khác	17.536.459	78.310.000	7.558.945	10%	-9.977.514	-57%
2	Tổng chi phí	138.101.913	455.156.500	402.550.403	88%	264.448.490	191%
-	Giá vốn hàng bán	91.956.450	302.397.500	347.305.270	115%	255.348.820	278%
-	Chi phí tài chính	19.140.578	23.500.000	27.167.420	116%	8.026.842	42%
-	Chi phí bán hàng	5.740.062	13.070.000	5.364.422	41%	-375.640	-7%
-	Chi phí quản lý	17.952.684	18.000.000	20.848.632	116%	2.895.948	16%
-	Chi phí khác	3.312.139	98.189.000	1.864.659	2%	-1.447.480	-44%
3	Lợi nhuận trước thuế	8.251.840	53.386.500	22.634.472	42%	14.382.632	174%
4	Thuế TNDN	2.570.883	13.346.625	9.097.692	68%	6.526.809	254%
5	Lợi nhuận phân bổ cho đối tác	-1.348.785		7.261.040		8.609.825	-638%
6	Lợi nhuận sau thuế	7.029.742	40.039.875	6.275.740	16%	-754.002	-11%
7	Điều chỉnh sai sót kết quả kinh doanh các kỳ trước	4.451.503				-4.451.503	-100%
8	Lợi nhuận sau thuế chủ sở hữu	11.481.245	40.039.875	6.275.740	16%	-5.205.505	-45%

Trong năm, Công ty đã tập trung vào việc đẩy nhanh tiến độ thi công hoàn thiện Bock 1A- 1B dự án khu căn hộ phức hợp La Casa tại Phường Phú Thuận Quận 7, thực hiện bàn giao căn hộ sớm hơn so với kế hoạch và đã bắt đầu ghi nhận doanh thu từ việc bàn giao bắt đầu từ Quý 3/2013. Chính vì vậy, doanh thu thực hiện năm 2013 đã tăng gấp 2,5 lần so với năm 2012. Tuy nhiên, do tình hình thị trường bất động sản năm 2013 vẫn còn rất trầm lắng, tính thanh khoản và nhu cầu còn thấp, giá bán các sản phẩm bất động sản bị giảm nhiều, nên kế hoạch năm 2013 Công ty đặt ra là chuyển nhượng các dự án nhỏ lẻ, đất văn phòng công ty, thanh lý các thửa đất ngoài ranh dự án,..... đã không thực hiện được. Việc chuyển nhượng một phần dự án Nhơn Đức

vẫn còn đang trong giai đoạn điều chỉnh quy hoạch và thương thảo giá bán nên các khoản thu nhập khác trong năm giảm đã giảm sút. Mặt khác, các hợp đồng vay của Công ty đa phần là từ các khoản vay của các dự án từ các năm trước nên lãi suất vay của công ty chưa kịp điều chỉnh giảm theo lãi suất vay trên thị trường và vẫn còn ở mức cao ở thời điểm trong năm, làm khoản chi phí hoạt động tài chính của Công ty biến động tăng 44% so với năm trước. Kết quả, Công ty đã không đạt được kế hoạch đã đề ra, lợi nhuận sau thuế chỉ đạt được 16% của kế hoạch lợi nhuận năm 2013 và giảm 45% so với trong năm 2012.

2. Tổ chức và nhân sự:

- Danh sách Ban điều hành

STT	Tên	Năm sinh	Số CMND	Chức danh
I Hội đồng quản trị				
1	Võ Anh Tuấn	01/01/1959	023501432	Chủ tịch HĐQT
2	Đỗ Văn Bá	08/12/1948	020151733	Phó Chủ tịch HĐQT
3	Trương Thành Nhân	11/07/1981	025203574	Thành viên HĐQT
4	Vũ Ngọc Nam	02/09/1975	025666888	Thành viên HĐQT
5	Trần Thu Oanh	01/11/1973	024686225	Thành viên HĐQT
II Ban Tổng Giám đốc				
1	Trương Thành Nhân	11/07/1981	025203574	Tổng Giám đốc
2	Trần Thu Oanh	01/11/1973	024686225	Phó Tổng Giám đốc
III Ban Kiểm soát				
1	Hoàng Thị Thu Thủy	15/02/1972	024404914	Trưởng Ban kiểm soát
2	Trần Thanh Phương Trang	16/01/1982	321056362	Thành viên Ban kiểm soát
3	Phạm Như Uyên	20/05/1983	225221022	Thành viên Ban kiểm soát
IV Giám đốc tài chính				
1	Vũ Ngọc Nam	02/09/1975	271192006	Giám đốc tài chính
IV Kế toán trưởng				
	Lê Thị Hồng Phượng	14/10/1974	024776756	Kế toán trưởng

LÝ LỊCH VÀ TỶ LỆ SỞ HỮU CỔ PHẦN CÔNG TY CỦA CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ:

a. Ông VÕ ANH TUẤN

- + Giới tính: Nam.
- + Số CMND: 023501432 Ngày cấp: 20/03/1997 Nơi cấp: CA. TP.HCM
- + Ngày tháng năm sinh: 01/01/1959.
- + Nơi sinh: Cà Mau.
- + Quốc tịch: Việt Nam.
- + Dân tộc: Kinh.
- + Quê quán: Cà Mau.
- + Địa chỉ thường trú: A15 Hoàng Quốc Việt, phường Phú Thuận, Q 7 TP.HCM.
- + Điện thoại liên lạc: 0903 830 144
- + Trình độ học vấn: Đại học
- + Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế chuyên ngành Tài chính Kế toán
- + Quá trình công tác:
 - 1996 - 1998: Phó Giám đốc Công ty TNHH Thành Danh.
 - 1999 - 2003: Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty TNHH Vạn Phát Hưng.
 - 2004 – Tháng 10/2006: Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Vạn Phát Hưng.
 - 10/2006 – đến nay: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.
- + Chức vụ hiện tại ở Công ty: Chủ tịch Hội đồng Quản trị.
- + Số cổ phần nắm giữ: 7.633.815 cổ phần

Trong đó: + Sở hữu cá nhân: 7.633.815 cổ phần
+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần

+ Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu:

STT	Họ và tên	Quan hệ với người khai	Số cổ phần nắm giữ
1	Phan Tiết Hồng Minh	Vợ	2.181.090

- Hành vi vi phạm pháp luật: không

b. Ông TRƯƠNG THÀNH NHÂN

- + Giới tính: Nam.
- + Số CMND : 025203574 Ngày cấp: 04/01/2010 Nơi cấp: CA. TPHCM.
- + Ngày tháng năm sinh: 11/07/1981.
- + Nơi sinh: Cà Mau.
- + Quốc tịch: Việt Nam.
- + Dân tộc: Kinh.
- + Quê quán: Cà Mau.
- + Địa chỉ thường trú: 1-19-2 tầng 19 block 1, khu căn hộ Phú Mỹ - Tổ 5 – Khu phố 1, phường Phú Mỹ, Quận 7, TP.HCM
- + Điện thoại liên lạc: 0988 202 686.
- + Trình độ học vấn: Đại học
- + Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế ngành Tài chính - Tiền tệ - Tín dụng;
Thạc sĩ Tài chính – Ngân hàng.
- + Quá trình công tác:
 - 2002 - 2004: Trưởng nhóm bán hàng Công ty Cổ phần Dược Cà Mau.
 - 01/04/2005 - 14/10/2005: Trợ lý Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH Vạn Phát Hưng.
 - 15/10/2005 - 31/12/2006: Giám đốc xây dựng Công ty TNHH Vạn Phát Hưng.
 - 01/01/2007 - 07/01/2007: Phó Tổng Giám đốc Đầu tư – Xây dựng Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.
 - 08/01/2007 - 30/04/2007: Phó Tổng Giám đốc Kinh doanh – Đầu tư – Tài chính Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.
 - 01/05/2007 - 22/10/2007: Phó Tổng Giám đốc Kinh doanh – Đầu tư Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.
 - 18/10/2008 đến nay : Thành viên HĐQT Công ty CP Vạn Phát Hưng
 - 22/10/2007 đến nay : Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.

- + Chức vụ hiện tại ở Công ty: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
- + Số cổ phần nắm giữ: 22.574 cổ phần
 - Trong đó: + Sở hữu cá nhân: 22.574 cổ phần
 - + Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu.
- + Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu:

STT	Họ và tên	Quan hệ với người khai	Số cổ phần nắm giữ
1	Trương Thanh Tâm	Cha	21.800

- Hành vi vi phạm pháp luật: không

c. Ông VŨ NGỌC NAM

- + Giới tính: Nam
- + Số CMND: 025666888 Ngày cấp: 02/07/2012 Nơi cấp: CA TP HCM
- + Ngày tháng năm sinh: 02/09/1975
- + Nơi sinh: Nam Định
- + Quốc tịch: Việt Nam
- + Dân tộc: Kinh
- + Quê quán: Nam Định
- + Địa chỉ thường trú: 13/2 Đường 13, Khu Phố 2, P. Linh Chiểu, Quận Thủ Đức
- + Số điện thoại liên lạc: 0903 699 118
- + Trình độ học vấn: Đại học
- + Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế, chuyên ngành Tài chính – Kế toán
- + Quá trình công tác:
 - 1998 – 2000 : Công ty Minh Hiệp – Kế toán trưởng
 - 2000 – 2002 : Công ty TNHH G & D – Kế toán trưởng
 - 2002 – 2005 : Công ty Quốc Minh – Giám đốc Tài chính
 - Từ 2005 đến 03/2010: Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng – Kế toán trưởng
 - 04/2010 – 08/2010 : Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng – Kế toán trưởng kiêm Thành viên HĐQT.

- 09/2010 đến nay : Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng - Giám đốc Tài chính kiêm Thành viên HĐQT.

+ Chức vụ công tác hiện nay ở Công ty: Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Tài chính

+ Số cổ phần nắm giữ: 3.459 cổ phần

Trong đó: + *Sở hữu cá nhân: 3.459 cổ phần*

+ *Đại diện sở hữu: 0 cổ phần*

+ Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan: không có

+ Hành vi vi phạm pháp luật: không có.

d. Ông Đỗ Văn Bá

+ Giới tính: Nam

+ Số CMND: 020151733 Ngày cấp: 23/05/2009 Nơi cấp: CA. Tp.HCM

+ Ngày tháng năm sinh: 08/12/1948 Nơi sinh: Tiền Giang

+ Quốc tịch: Việt Nam

+ Dân tộc: Kinh

+ Quê quán: Tiền Giang

+ Địa chỉ thường trú: 110 Nghĩa Thục, P. 05, Quận 05, TP.HCM

+ Số điện thoại liên lạc: 0903 806102

+ Trình độ học vấn: Đại học

+ Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế, chuyên ngành Kinh tế Kế hoạch

+ Quá trình công tác:

+ Trước 1975 tham gia kháng chiến chống Mỹ.

+ Từ 1975 đến nay:

- 1975 – 1976: Công tác tại Quận đội Quận Tân Bình.

- 1976 – 1978: Phó ban Công nghiệp Thành Đoàn.

- 1978 – 1984: Phó Giám đốc bến xe miền Tây.

- 1984 – 1997:

Trưởng phòng GTVT Quận 5.

Giám đốc Ban Quản lý dự án Quận 5.

Phó Chủ tịch UBND Quận 5.

- 1997 – 2002: Chủ tịch UBND Quận 2.
- 2002 – 2004: Phó Giám đốc Sở GTVT.
- 2004 – 2009: Chủ tịch HĐQT Tổng Công ty Cơ khí GTVT Sài Gòn.
- 2009 : Nghỉ hưu

- Hiện tại:
Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty CP Tấn Lực.
Phó Chủ tịch HĐQT Công ty CP Vạn Phát Hưng

+ Chức vụ công tác hiện nay ở Công ty: Phó Chủ tịch HĐQT

+ Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan: không có

+ Hành vi vi phạm pháp luật: không có.

e. Bà TRẦN THU OANH

- + Giới tính: Nữ
- + Số CMND: 024686225 Ngày cấp: 11/01/2007 Nơi cấp: CA.Tp.HCM
- + Ngày, tháng, năm sinh: 01/11/1973 Nơi Sinh : An Giang
- + Quốc tịch: Việt Nam
- + Dân tộc: Kinh
- + Quê quán: An Giang
- + Địa chỉ thường trú: 21/8/95 Lê Công Phép, P.An Lạc, Q.Bình Tân, TP.HCM
- + Số điện thoại liên lạc: 0903 840 470
- + Trình độ học vấn: Đại học
- + Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản Trị Kinh Doanh
- + Quá trình công tác:
 - 09/1995 – 04/1996: Trưởng phòng HC-NS Công ty TNHH Sin Ta
 - 4/1996 – 2/2003: Giám đốc Công ty TNHH MỸ QUAN
 - 3/2003 – 12/2005: Trợ lý Giám đốc Công ty Art De Chine

- 1/2006 – 3/2006: Thư ký Giám Đốc Nghiên cứu & Phát triển Công ty TNHH Vạn Phát Hưng
 - 4/2006 – 07/2010: Thư ký Chủ Tịch HĐQT Công ty CP Vạn Phát Hưng
 - 07/2010 đến nay: Phó Tổng Giám Đốc Công ty CP Vạn Phát Hưng
 - Từ 30/3/2011 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty CP Vạn Phát Hưng
- + Chức vụ công tác hiện nay ở Công ty: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc
- + Số cổ phần nắm giữ: 3.898 cổ phần

Trong đó: Sở hữu cá nhân: 3.898 cổ phần

Đại diện sở hữu: 0 cổ phần

- + Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan:

STT	Họ và tên	Quan hệ với người khai	Số cổ phần nắm giữ
1	Trần Thu Nguyệt	Chị	2
2	Trần Thu Hồng	Em	5

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không

LÝ LỊCH VÀ TỶ LỆ SỞ HỮU CỔ PHẦN CÔNG TY CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

a. Ông TRƯƠNG THÀNH NHÂN

Chức vụ hiện tại: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.

Lý lịch trình bày tại phần b trong danh sách HĐQT ở trên.

b. Bà TRẦN THU OANH

Chức vụ hiện tại: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.

Lý lịch trình bày tại phần e trong danh sách HĐQT ở trên.

LÝ LỊCH VÀ TỶ LỆ SỞ HỮU CỔ PHẦN CÔNG TY CỦA BAN KIỂM SOÁT

a. Bà HOÀNG THỊ THU THỦY

+ Giới tính: Nữ

+ Số CMND: 024404914 Ngày cấp: 14/02/2006 Nơi cấp: CA TP.HCM.

- + Ngày tháng năm sinh: 15/02/1972.
 - + Nơi sinh: Bình Định
 - + Quốc tịch: Việt Nam.
 - + Dân tộc: Kinh.
 - + Quê quán: Bình Định.
 - + Địa chỉ thường trú: 45/6 Đường 10, Phường Bình Trưng Tây, Quận 2, TP.HCM.
 - + Điện thoại liên lạc: 0903 002 777
 - + Trình độ học vấn: Đại học
 - + Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán – Kiểm toán.
 - + Quá trình công tác:
 - 1997 - 1999: Kế toán Công ty Xuất Nhập khẩu Công Nghệ Mới thuộc Bộ Khoa học Công nghệ môi trường.
 - 2000 - 2001: Kế toán Công ty TNHH Thương mại – Sản xuất Tiến Phong.
 - Từ 02/02/2001 – 01/04/2004: Kế Toán Công Ty TNHH Vạn Phát Hưng.
 - Từ 01/04/2004 – 01/03/2006: Phó Phòng Kế Toán Công ty TNHH Vạn Phát Hưng
 - Từ 01/03/2006 – 08/01/2007: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ Phần Vạn Phát Hưng.
 - Từ 08/01/2007- đến nay: Trưởng Ban Kiểm Soát nội bộ Công ty Cổ Phần Vạn Phát Hưng.
 - Từ 01/07/2007 đến 31/12/2009 : Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Phát Hưng
 - + Chức vụ hiện tại ở Công ty: Trưởng Ban Kiểm soát nội bộ. Từ 18/10/2008 đến nay kiêm nhiệm Trưởng ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.
 - + Số cổ phiếu nắm giữ: không.
 - + Những người có liên quan nắm giữ cổ phần: không
 - + Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- b. Bà TRẦN THANH PHƯƠNG TRANG**
- + Giới tính: Nữ

- + Số CMND: 321056362 Ngày cấp: 30/08/2012 Nơi cấp: CA. Bến Tre.
- + Ngày tháng năm sinh: 16/01/1982.
- + Nơi sinh: Bến Tre.
- + Quốc tịch: Việt Nam.
- + Dân tộc: Kinh.
- + Quê quán: Bến Tre.
- + Địa chỉ thường trú: Ấp 2, Lương Hòa, Giồng Trôm, Bến Tre.
- + Điện thoại liên lạc: 0986 687 637.
- + Trình độ học vấn: Đại học
- + Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế chuyên ngành Kế toán – Kiểm toán
- + Quá trình công tác:
 - 05/2003 - 07/2004: Kế toán Công ty TNHH Quang Thuận.
 - 08/2004 - 05/2006: Kế toán Công ty TNHH Vạn Phát Hưng.
 - 06/2006 – 6/2012: Nhân viên Kiểm soát nội bộ Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.
 - 07/2012- đến nay : Kế toán trưởng Công ty CP XD Thuận Hưng
- + Chức vụ hiện tại ở Công ty: Thành viên Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.
- + Số cổ phiếu nắm giữ: không.
- + Những người có liên quan nắm giữ cổ phần: không
- + Hành vi vi phạm pháp luật: Không

c. Bà PHẠM NHƯ UYÊN

- + Giới tính: Nữ.
- + Số CMND: 225221022 Ngày cấp: 16/06/2000 Nơi cấp: CA. Khánh Hòa.
- + Ngày tháng năm sinh: 20/05/1983.
- + Nơi sinh: Khánh Hoà
- + Quốc tịch: Việt Nam.
- + Dân tộc: Kinh.

- + Quê quán: Khánh Hòa
- + Địa chỉ thường trú: K4, thị trấn Ba Ngòi, Cam Ranh, Khánh Hòa.
- + Điện thoại liên lạc: 0986 370 017
- + Trình độ học vấn: Đại học
- + Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán – Kiểm toán.
- + Quá trình công tác:
 - 06/2006 - 11/2007: Công ty TNHH Hualon Việt Nam –Kế toán
 - 12/2007 - 04/2008: Công ty Sankyu Logistics Việt Nam – Kế toán
 - 05/2008 - đến nay: Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng – Nhân viên kiểm soát nội bộ
- + Chức vụ hiện tại ở Công ty: Thành viên Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.
- + Số cổ phiếu nắm giữ: không.
- + Những người có liên quan nắm giữ cổ phần: không
- + Hành vi vi phạm pháp luật: Không

LÝ LỊCH VÀ TỶ LỆ SỞ HỮU CỔ PHẦN CÔNG TY CỦA KẾ TOÁN TRƯỞNG

Bà Lê Thị Hồng Phượng

- + Giới tính: Nữ
- + Số CMND: 024776756 Ngày cấp: 12/06/2007 Nơi cấp: CA. TP. HCM
- + Ngày tháng năm sinh: 14/10/1974 Nơi sinh: Tiền Giang
- + Quốc tịch: Việt Nam
- + Dân tộc: Kinh
- + Quê quán: Quảng Ngãi
- + Địa chỉ thường trú: 870/29 Lạc Long Quân, P.8, Q. Tân Bình, TP. HCM
- + Số điện thoại liên lạc: 0909 758 958
- + Trình độ học vấn: Đại học

- + Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản trị kinh doanh, chuyên ngành Quản trị Tài chính
- + Quá trình công tác:
 - 2000 – 2002: Kế toán trưởng Công ty TNHH Dược Phẩm Phước Thịnh
 - 2003 – tháng 12/2005: Kế toán tổng hợp Công ty TNHH Hưng Đạt
 - 01/2006 đến 2007: Kế toán tổng hợp Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
 - 2008 đến 31/08/2010: Phó phòng kế toán Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
 - 01/09/2010 đến nay: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
- + Chức vụ công tác hiện nay ở Công ty: Kế toán trưởng
- + Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: không có
- + Số cổ phần nắm giữ: không.
- + Những người có liên quan nắm giữ cổ phần: không
- + Hành vi vi phạm pháp luật: không có.

- **Những thay đổi trong Ban điều hành trong năm:** không có

- **Số lượng cán bộ, nhân viên và chính sách đối với người lao động:**

Số lượng nhân viên đến 31/12/2013: 96 nhân viên

CÁC CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG:

a. Chế độ làm việc

Thời gian làm việc:

- Buổi sáng: từ 8 giờ đến 12 giờ.
- Buổi chiều: từ 13 giờ 30 đến 17 giờ.
- Ngày nghỉ hàng tuần: chiều thứ bảy và chủ nhật.
- Thời gian làm việc hàng ngày được giảm 1 giờ cho phụ nữ nuôi con dưới 12 tháng tuổi, kể cả con nuôi hợp pháp, và giảm 2 giờ cho phụ nữ sinh đôi.

Nghỉ phép, nghỉ lễ, tết:

- Người lao động được nghỉ phép 12 ngày/năm. Tùy theo thời gian công tác trong năm, người lao động được hưởng số ngày phép tương ứng, mỗi tháng công tác được hưởng 1 ngày phép.

Số ngày nghỉ hàng năm được tăng theo thâm niên làm việc tại cơ quan, cứ đủ 5 năm được tăng thêm 1 ngày.

- o Người lao động được nghỉ lễ, tết 09 ngày theo quy định của Luật Lao động.

b. Chính sách tuyển dụng, đào tạo

Tuyển dụng:

Công ty chú trọng tuyển dụng những nhân viên phù hợp với yêu cầu của công việc. Công ty khuyến khích việc tuyển dụng nội bộ, cho phép nhân viên nộp đơn vào những vị trí mà Công ty đang có nhu cầu nếu thấy năng lực của họ phù hợp nhằm tạo điều kiện cho nhân viên có cơ hội phát triển và thăng tiến. Công ty đưa ra chính sách đào tạo phù hợp cho những nhân viên tiềm năng hoặc nâng cao hơn nữa năng lực của các nhân viên giỏi, xuất sắc.

Nhân viên được Công ty tuyển dụng trực tiếp hoặc thông qua các Công ty Tư vấn, Môi giới nhân lực, thi tuyển, nguồn nội bộ hoặc sự giới thiệu của nhân viên Công ty.

Đào tạo:

Công ty chú trọng việc đẩy mạnh các hoạt động đào tạo, bồi dưỡng, kỹ năng về nghiệp vụ chuyên môn, khuyến khích người lao động học tập nâng cao trình độ công tác và đạo đức nghề nghiệp.

Đối với nhân viên mới, Công ty có chương trình đào tạo nội bộ về nội quy lao động, An toàn lao động, quy định, chính sách của Công ty, giới thiệu về các hoạt động kinh doanh, cơ cấu tổ chức của Công ty, đào tạo kiến thức ISO và đào tạo chuyên môn để nhân viên mới mau chóng hòa nhập vào công việc. Nhân viên nghiệp vụ đều được đào tạo chuyên môn và kỹ năng chung theo yêu cầu của từng phòng ban và từng giai đoạn phát triển của Công ty.

Ngoài ra, Công ty còn có chính sách khuyến khích nhân viên tự đào tạo nâng cao trình độ bằng cách hỗ trợ kinh phí hoặc thời gian cho cán bộ công nhân viên tham gia các đợt tập huấn, các khóa học.

c. Chính sách lương, thưởng và phúc lợi

Chính sách lương:

Công ty tính và trả lương theo thời gian. Ngoài tiền lương theo hợp đồng, Công ty còn trả lương theo hiệu quả công việc và các khoản phụ cấp như phụ cấp cơm trưa, phụ cấp trách nhiệm, phụ cấp điện thoại và phụ cấp đi lại. Nếu làm việc tăng giờ, nhân viên được hưởng thêm lương tăng giờ. Tăng giờ cho ngày thường là 150% và tăng giờ cho ngày lễ, chủ nhật là 200%-300%.

Chính sách thưởng:

Công ty có chính sách thưởng tết Dương lịch, thưởng lễ 30/4, thưởng lễ 2/9, thưởng cuối năm và thưởng thành tích cá nhân cuối năm. Căn cứ tính thưởng là thâm niên làm việc, hệ số chức vụ và kết quả đánh giá công việc hàng tháng.

Bảo hiểm và phúc lợi:

Việc trích nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế được Công ty thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Công ty thực hiện các chế độ phúc lợi, các chế độ về thai sản, bảo hiểm tai nạn lao động, ... theo Luật lao động. Ngoài ra, hàng năm tùy theo tình hình kinh doanh, Công ty có thể tổ chức cho cán bộ công nhân viên đi nghỉ mát, tham quan du lịch trong và ngoài nước.

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án:

a) Các khoản đầu tư lớn:

- + Đến cuối năm 2013, Công ty đã hoàn thiện dần xong block 1A-1B (35 tầng) dự án khu phức hợp La Casa (dự án Phú Thuận) tại Phường Phú Thuận, Q.7. Hiện Công ty đã và đang bàn giao nhà cho khách hàng. Sắp tới Công ty tiếp tục thi công hoàn thiện các phần hạng mục công việc còn lại của block 1A-1B: thi công hoàn thiện khoảng 40 căn hộ còn lại của block 1A-1B .
- + Đã thực hiện điều chỉnh quy hoạch thành 5 block chung cư, 1 khối Podium và 66 nền liên kế (trước đây là 7 block chung cư, 1 khối Podium) . Hiện Công ty đang hoàn tất hạ tầng của phần đất nền liên kế này.
- + Đối với dự án xây dựng khu dân cư sinh thái tại xã Nhơn Đức Huyện Nhà Bè, Công ty đã thực hiện xây dựng xong đường và hiện đã hoàn tất san lấp và hoàn thành khoảng 70% cơ sở hạ tầng (giai đoạn 1) của dự án Nhơn Đức, huyện Nhà Bè.

b) Các công ty con, công ty liên kết:

STT	Tên công ty/ Dự án	Tình hình tài chính
A	ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT	
1	Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	Trong năm, Công ty này kinh doanh có lãi , lợi nhuận sau thuế đạt 220 triệu đồng, VPH không phải lập dự phòng cho khoản đầu tư này..
2	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nhà Bè	Tính đến 31/12/13 Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nhà Bè lỗ lũy kế 354 triệu đồng. VPH đã lập dự phòng khoản lỗ của khoản đầu tư này lũy kế đến 31/12/2013 là 108 triệu đồng. Thông qua đại hội cổ đông năm 2014, Công ty sẽ tiến hành thủ tục rút khoản đầu tư vào công ty này trong năm.

3	Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	Trong năm, Công ty này kinh doanh đã có lãi, lợi nhuận sau thuế đạt 550 triệu đồng, VPH không phải lập dự phòng cho khoản đầu tư này.
4	Công ty Cổ phần Vạn Khải	Công ty này vẫn chưa hoạt động. Thông qua đại hội cổ đông năm 2014, VPH sẽ tiến hành thủ tục rút khoản đầu tư vào công ty này trong năm.
B	CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ KHÁC	
1	Công ty Cổ phần chứng khoán Sen Vàng	Trong năm, Công ty này lỗ 4 tỷ đồng, VPH đã lập dự phòng khoản lỗ của khoản đầu tư này lũy kế đến 31/12/2013 là 6,9 tỷ đồng. Thông qua đại hội cổ đông năm 2014, VPH sẽ tiến hành thủ tục rút khoản đầu tư vào công ty này trong năm.

4. Tình hình tài chính:

a) Tình hình tài chính:

DVT: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	1.790.851.051.674	1.791.405.731.134	0,03%
Doanh thu thuần	115.218.442.629	403.899.751.733	250,55%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-5.972.480.806	16.940.185.792	383,64%
Lợi nhuận khác	14.224.319.977	5.694.286.875	-59,97%
Lợi nhuận trước thuế	8.251.839.171	22.634.472.667	174,30%
Lợi nhuận sau thuế (Bao gồm phần điều chỉnh lợi nhuận năm trước)	11.481.244.928	6.275.740.412	-45,34%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	9%	0%	

– Các chỉ tiêu khác:

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	Ghi chú
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	1,59 lần	1,48 lần	
+ Hệ số thanh toán nhanh: <u>TSLĐ - Hàng tồn kho</u> Nợ ngắn hạn	0,24 lần	0,20 lần	
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	70,2%	69,5%	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	2,36 lần	2,28 lần	
<i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>			
+ Vòng quay hàng tồn kho:	0,069 vòng	0,238 vòng	
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	6,43%	22,55%	
<i>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	4,9%	1,55%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	1,07%	1,15%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,3%	0,35%	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	-5,2%	2,4%	

Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán năm 2013 đều giảm so với năm 2012 là do: năm 2013 là thời điểm tập trung các khoản vay lớn đến hạn. Trong tình hình kinh doanh khó khăn hiện nay, công ty chưa thể chuẩn bị tài chính để đáp ứng ngay các khoản vay này. Ban Tổng giám đốc công ty đã đặt trọng tâm nỗ lực giải quyết khoản vay này bằng cách huy động thêm vốn mới hoặc xin gia hạn nợ hoặc tái cơ cấu lại các khoản nợ của công ty. Chỉ tiêu tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên Doanh thu thuần năm 2013 giảm sút so với năm 2012.

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

b) Cổ phần:

Tổng số cổ phần đang lưu hành đến 31/12/2013 là 30.208.684 cổ phần, toàn bộ là số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do .

c) Cơ cấu cổ đông góp vốn tính đến ngày 03/03/2014:

STT	Danh mục	SL Cổ phiếu	Tỷ lệ %	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông	
					Tổ chức	Cá nhân
	Tổng số lượng cổ phiếu	30.208.684	100%	1.542	41	1.501
1	Cổ đông lớn (Sở hữu từ 5% cp trở lên)	15.485.507	51,26%	5	2	3
	- Trong nước	13.215.007	43,75%	4	1	3
	- Nước ngoài	2.270.500	7,52%	1	1	0
2	Cổ đông là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp (sở hữu <5%)	465	0,00%	31	31	0
	- Trong nước	465	0,00%	31	31	0
	- Nước ngoài	0	0,00%	0	0	0
3	Cổ đông khác	14.722.712	48,74%	1.506	8	1.498
	- Trong nước	11.407.578	37,77%	1.486	7	1.479
	- Nước ngoài	3.315.134	10,97%	20	3	17
4	Công đoàn công ty	0	0	0	0	0
5	Cổ phiếu quỹ	0	0	0	0	0

d) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

Trong năm, công ty đã thực hiện phát hành thêm 2.493.868 cổ phiếu để chia cổ tức năm 2012 bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 9%, nâng vốn của công ty từ 277.148.160.000 đồng lên thành 302.086.840.000 đồng, theo quyết định 317/2013/QĐ-SDGHCM và thông báo 817/2013/TB-SGDHCM ngày 11/09/2013 của Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, ngày niêm yết có hiệu lực của cổ phiếu

phát hành thêm là 13/09/2013, ngày chính thức giao dịch cổ phiếu phát hành thêm là ngày 19/09/2013.

e) **Giao dịch cổ phiếu quỹ: không có**

f) **Các chứng khoán khác: không có**

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc:

1. Đánh giá báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:

Năm 2013 là một năm còn khó khăn đối với nền kinh tế nói chung và đối với hầu hết ngành nghề nói riêng, trong đó bất động sản là một trong những ngành chịu ảnh hưởng nặng nề nhất, đặc biệt là khó khăn về vốn (do thắt chặt tín dụng, thị trường đầu ra không có, hàng tồn kho tăng cao, thiếu vốn để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh hoặc thanh toán các khoản nợ đến hạn), giá cả bất động sản thì bị suy giảm rất nghiêm trọng nên kết quả hoạt động rất thấp hoặc thua lỗ, dẫn đến hàng loạt công ty bất động sản hoặc phải đóng cửa, hoặc đang phải hoạt động cầm chừng, hoặc đang đang trên bờ vực phá sản,... và chỉ có một số ít công ty có đủ uy tín, đủ tiềm lực tài chính, có thị trường đầu ra thì mới tồn tại và có khả năng phát triển. Trước bối cảnh trên, Ban Giám đốc đã thực hiện những chính sách kịp thời giúp Công ty đã từng bước vượt qua được thời điểm khó khăn nhất, duy trì hoạt động của công ty, thực hiện đúng cam kết với khách hàng, đảm bảo công ăn việc làm cho người lao động công ty....

- Những tiến bộ Công ty đạt được trong năm:

- + Công ty đã thi công hoàn thiện Block 1A- 1B dự án khu căn hộ phức hợp La Casa tại Phường Phú Thuận Quận 7 kịp thời giúp thực hiện bàn giao căn hộ sớm hơn so với kế hoạch. Đây là một điểm sáng trong tình hình bức tranh bất động sản hiện nay, góp phần đáng kể trong việc tạo doanh thu và cải thiện kết quả kinh doanh trong năm.
- + Thực hiện ra 83 sổ hồng cho khách hàng dự án khu dân cư Phú Mỹ.
- + Thực hiện điều chỉnh quy hoạch thành 5 block chung cư, 1 khối Podium và 66 nền liên kế (trước đây là 7 block chung cư, 1 khối Podium) tạo tính thanh khoản cho dự án.
- + Ngoài ra, Ban Tổng Giám Đốc công ty đã hoạt động rất linh hoạt và có kinh nghiệm ứng phó với những biến động suy thoái của nền kinh tế, từ đó có những bước trưởng thành hơn, độc lập hơn trong công tác điều hành công ty.

2. Tình hình tài chính:

a) Tình hình tài sản:

Năm 2013 là năm nhiều khó khăn đối với công ty, công ty vẫn tập trung các nguồn lực tài chính, thu hồi dần các khoản đầu tư để có nguồn vốn phục vụ thi công các dự án đang thực hiện, đảm bảo đúng và đẩy nhanh tiến độ thi công của các dự án đang thực hiện, nên nhìn chung, tổng tài sản trong không có biến động đáng kể.

b) Tình hình nợ phải trả:

- Tình hình nợ hiện tại, biến động lớn về các khoản nợ:

Vay và nợ ngắn hạn năm 2013:

(ĐVT: đồng)

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
- Vay ngắn hạn	182.911.698.384	184.007.553.351
+ Vay ngân hàng	38.651.760.421	30.441.683.488
<i>Ngân Hàng No & PTNT - Chi nhánh Chợ Lớn</i>		
<i>Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CNTPHCM</i>	<i>12.000.000.000</i>	<i>18.000.000.000</i>
<i>Ngân Hàng No & PTNT - Chi nhánh Thành Đô</i>	<i>26.651.760.421</i>	<i>30.441.683.488</i>
+ Vay cá nhân, công ty khác	144.259.937.963	135.565.869.863
- Nợ dài hạn đến hạn trả	420.077.822.553	224.444.319.436
<i>Ngân Hàng No & PTNT - Chi nhánh Chợ Lớn</i>	<i>318.529.000.000</i>	<i>169.813.063.800</i>
<i>Ngân hàng TMCP Quân Đội CN Đông Sài Gòn (*)</i>	<i>2.148.822.553</i>	<i>9.131.255.636</i>
<i>Ngân Hàng No & PTNT - Nam Sài Gòn</i>	<i>99.400.000.000</i>	<i>45.500.000.000</i>
Cộng	602.989.520.937	408.451.872.787
(*) Khoản vay này đã bao gồm khoản vay bằng ngoại tệ được đánh giá lại vào cuối kỳ là:		
- Số lượng (USD)	52.627,73	184.687,64
- Tỷ giá (VND/USD)	21.085	20.810

Vay và nợ dài hạn

(ĐVT: đồng)

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
a - Vay dài hạn	89.000.000.001	186.000.000.000
- Vay ngân hàng	89.000.000.001	186.000.000.000

+ Ngân Hàng NN & PTNT Chi Nhánh Chợ Lớn	60.000.000.000	80.000.000.000
+ Ngân Hàng Nông Nghiệp & PTNT Nam Sài Gòn	29.000.000.001	106.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội CN Đông Sài Gòn (*)	0	0
b - Nợ dài hạn		
Cộng	89.000.000.001	186.000.000.000

Trong năm, công ty có những khoản vay dài hạn đã đến hạn phải trả , đặc biệt là vào thời điểm cuối năm, khoản nợ dài hạn chuyển nợ dài hạn đến hạn phải trả đã tạo áp lực không nhỏ đến tình hình hoạt động kinh doanh của công ty.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách quản lý: không

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai:

4.1. Kế hoạch kinh doanh:

Trong năm 2014, tình hình khó khăn chung vẫn còn tiếp diễn và có thể có chiều hướng còn khó khăn hơn năm 2013. Do vậy, Ban Tổng giám đốc Công ty dự kiến triển khai đã và sẽ bán 06 sản phẩm dự án, với giá bán và doanh số ước tính như sau:

STT	Tên Dự án	Diện tích bán (m ²)	Đơn giá (ngàn đồng/m ²)	Doanh số (ngàn đồng)	Ghi chú
1	Bán căn hộ La Casa (50 căn block 1A & 1B)	5.000	18.000	90.000.000	
2	Bán một phần Đất nền dự án Nhơn Đức	10.000	6.500	65.000.000	
3	Chuyển nhượng đất nền dự án La Casa	8.000	19.500	156.000.000	
4	Chuyển nhượng/thanh lý đất dự án Quận 9	20.000	1.800	36.000.000	
5	Bán đất nền DA Phú Mỹ	400	20.000	8.000.000	
6	Bán sản phẩm tồn là Căn hộ Sài Gòn Mới	170,5	9.000	1.534.500	
	Tổng cộng	43.570,5		356.534.500	

Nguồn: ĐHCĐ thường niên công ty CP Vạn Phát Hưng năm 2014

Ngoài ra, để thực hiện kế hoạch bán hàng trên sẽ cần: chi phí bán hàng khoảng 3%/tổng doanh số bán hàng trong năm của từng dự án. Chi phí Marketing là 1,5%/tổng doanh số bán hàng trong năm của từng dự án.

4.2. Kế hoạch xây dựng:

Trong năm Công ty chỉ tập trung thực hiện thi công hai dự án chính là:

- Tiếp tục thi công hoàn thiện các hạng mục công việc còn lại của Block 1A&1B; thi công hoàn thiện khoảng 40 căn hộ và hoàn tất hạ tầng của phần đất nền điều chỉnh mới của dự án La Casa, Quận 7.
- Hoàn tất việc san lấp và hoàn thành khoảng 70% cơ sở hạ tầng (giai đoạn 1) của dự án Nhơn Đức, huyện Nhà Bè.

STT	Tên D.A	Thời gian, % hoàn thành	Chi phí xây dựng
1	Khu Phức hợp La Casa – Giai đoạn 1 - Hoàn thiện các hạng mục còn dở dang Block 1A&1B - Hoàn thiện thêm 50 căn hộ Block 1	Tháng 6/2014; 100%	20 tỷ đồng
		Tháng 10/2014; 100%	10 tỷ đồng
2	Nhơn Đức - San lấp hoàn chỉnh toàn dự án - Đầu tư cơ sở hạ tầng GD 1 (phần khu đất nền)	100%	30 tỷ đồng
		70%	25 tỷ đồng

Nguồn: ĐHCĐ thường niên công ty CP VPH năm 2014

4.3. Mục tiêu tài chính năm 2013:

Đơn vị tính: ngàn đồng

Stt	Chỉ tiêu	Số tiền
1	Doanh thu	425.595.500
2	Các khoản giảm trừ	0
3	Doanh thu thuần (3 = 1-2)	425.595.500
4	Giá vốn hàng bán	347.183.570
5	Lợi nhuận gộp (5 = 3 - 4)	78.411.930

6	Doanh thu hoạt động tài chính	5.000.000
7	Chi phí tài chính	16.000.000
8	Chi phí bán hàng	10.570.000
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	18.000.000
10	Lợi nhuận thuần từ HĐKD[10 = 5 + (6 - 7) - (8 + 9)]	38.841.930
11	Thu nhập khác	37.250.000
12	Chi phí khác	36.753.480
13	Tổng TN kế toán trước thuế (13 = 10 + 11 - 12)	39.338.450
14	Chi phí thuế TNDN hiện hành	8.654.459
15	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	0
16	TN sau thuế TNDN (16 = 13 - 14 - 15)	30.683.991

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Năm 2013 là một năm còn rất nhiều khó khăn và thách thức đối với các doanh nghiệp do những tác động bất lợi của kinh tế vĩ mô trong và ngoài nước mà cụ thể trong đó là : Tỷ lệ nợ xấu của ngân hàng thực tế vẫn còn rất cao, thị trường bất động sản vẫn tiếp tục đóng băng; sức mua của thị trường giảm sút mạnh làm cho hàng tồn kho của các doanh nghiệp tăng cao; rất nhiều doanh nghiệp đã phá sản, ngừng hoạt động hoặc có nguy cơ phá sản; chính sách tiền tệ vẫn được tiếp tục kiểm soát chặt chẽ, các doanh nghiệp tiếp cận nguồn tín dụng còn rất khó khăn,... Với tình hình chung đó, nó đã ảnh hưởng rất xấu đến lĩnh vực kinh doanh bất động sản mà cụ thể trong đó là đã ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty CP Vạn Phát Hưng. Trước những tác động chung của nền kinh tế, Hội đồng Quản trị năm 2013 đã chỉ đạo Ban Tổng Giám Đốc công ty hoạt động đúng định hướng, bám sát tình hình thị trường, tái cấu trúc toàn diện mọi hoạt động của Công ty nhằm loại bỏ những yếu kém tồn tại; điều chỉnh lại chiến lược kinh doanh và đề ra những mục tiêu kinh doanh hiệu quả nhất. Hội đồng Quản trị đã sâu sát, chỉ đạo kịp thời để công ty vượt qua khó khăn. Chủ tịch Hội đồng Quản trị thường xuyên làm việc với Ban Tổng Giám Đốc và các cấp quản lý tại văn phòng Công ty cũng như trực tiếp đi kiểm tra các dự án, công trường để có ý kiến chỉ đạo. Các thành viên của Hội đồng Quản trị hội ý thường xuyên để thống nhất các giải pháp về đầu tư, tài chính, kinh doanh, thiết kế, xây dựng, quản lý dự án, thủ tục... mọi vấn đề quan trọng của công ty đều được Hội đồng Quản trị cho ý kiến kịp thời.

Tình hình tài chính của công ty đến thời điểm 31/12/2013 như sau:

* Tổng tài sản	:	1.791.405.731.134 đồng
+ Tài sản ngắn hạn	:	1.709.619.602.388 đồng
+ Tài sản dài hạn	:	81.786.128.746 đồng
* Tổng nguồn vốn	:	1.791.405.731.134 đồng
+ Nợ phải trả	:	1.245.027.124.606 đồng
+ Vốn chủ sở hữu	:	484.614.750.982 đồng

▪ **Tình hình thực hiện so với kế hoạch:**

Năm 2013, là một năm kinh doanh khó khăn của các công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Chính vì vậy, mặc dù đã đề ra các phương hướng hoạt động cụ thể để khắc phục khó khăn và cố gắng thực hiện theo các chỉ tiêu kế hoạch, Công ty vẫn chưa thể hoàn thành được các chỉ tiêu kế hoạch đã đề ra.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám Đốc công ty :

Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện đúng chức năng và nhiệm vụ được giao : tìm kiếm kịp thời nguồn tài chính cho hoạt động công ty, giúp Cty vượt qua khó khăn hiện nay .

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị :

Theo nhận định của Hội đồng Quản trị thì trong năm 2013, tình hình kinh tế chưa thoát khỏi cuộc khủng hoảng và sẽ còn gặp nhiều khó khăn, trong đó lĩnh vực bất động sản nói chung vẫn còn bị ảnh hưởng rất nặng nề do lượng hàng tồn kho lớn, thị trường đầu ra thì rất trầm lắng trong khi tỷ lệ nợ xấu của các doanh nghiệp này rất cao, chính sách tiền tệ vẫn sẽ được thắt chặt, nhất là lĩnh vực bất động sản dẫn đến nguồn vốn tín dụng đối với các chủ đầu tư sẽ gặp nhiều khó khăn. Vì vậy:

- Đối với công tác đầu tư: Công ty sẽ chỉ tiếp tục tập trung đầu tư các dự án trọng điểm mà hiện công ty đang có sẵn quỹ đất, dự án có quy mô lớn có vị trí tốt, có lợi thế cạnh tranh và khả năng bán hàng, thu hồi vốn tốt. Các dự án Công ty tập trung đầu tư năm 2013 là:
 - Dự án Khu Phức hợp La Casa tọa lạc tại Phường Phú Thuận, Quận 7
 - Dự án Khu dân cư sinh thái Nhơn Đức tại huyện Nhà Bè
- Đối với công tác bán hàng thì tập trung vào việc bán các sản phẩm như: bán các căn hộ còn tồn của Block 1A & 1B dự án La Casa; bán một phần đất nền dự án Nhơn Đức; bán bớt các quỹ đất của các dự án nhỏ lẻ hiện có, đồng thời thương thảo với các đối tác để chuyển nhượng lại dự án Quận 9, đất xây Văn Phòng Công ty tại Hoàng Quốc Việt, đất còn tồn của dự án Phú Mỹ,... nhằm hiện thực hóa lợi nhuận và mang lại hiệu quả cho công ty, đồng thời tăng thêm nguồn lực tài chính để bổ sung nguồn vốn cho các dự án trọng điểm như La Casa, Nhơn Đức mà công ty đang thực hiện.

- Đối với công tác thi công: đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án La Casa Block 1A & 1B nhằm hoàn tất việc bàn giao nhà trong năm 2013 và đẩy nhanh tiến độ thực hiện GD 1 dự án Nhơn Đức.
- Tiếp tục đàm phán, thương lượng việc chuyển nhượng một phần dự án Nhơn Đức cho đối tác xây dựng trường Đại học, tìm kiếm thêm đối tác để chuyển nhượng phần còn lại của dự án Nhơn Đức hoặc/và một phần dự án La Casa, hoặc kêu gọi hợp tác cùng đầu tư dự án nhằm thu hút nguồn vốn để tập trung đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án nhằm thu hồi vốn nhanh.
- Rút vốn tại các công ty mà chúng ta liên kết, hợp tác nhằm tập trung nguồn tài chính bổ sung vốn cho Công ty.
- Trường hợp chuyển nhượng thành công một phần dự án Nhơn Đức cho đối tác thì tiền thu về sẽ dùng một phần để cơ cấu lại nguồn vốn Công ty, giảm bớt tỷ lệ nợ vay.

V. Quản trị công ty

1. Hội đồng quản trị

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

STT	Tên	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ	Chức danh	Ghi chú
1	Võ Anh Tuấn	7.633.815	25,27%	Chủ tịch HĐQT	Không tham gia điều hành
2	Đỗ Văn Bá	0	0%	Phó Chủ tịch HĐQT	Không tham gia điều hành
3	Trương Thành Nhân	22.574	0,07%	Thành viên HĐQT	Tham gia điều hành
4	Vũ Ngọc Nam	3.459	0,01%	Thành viên HĐQT	Tham gia điều hành
5	Trần Thu Oanh	4.248	0,01%	Thành viên HĐQT	Tham gia điều hành
	Cộng	7.664.096	25,36%		

Ông Võ Anh Tuấn - Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:

- Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận
- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Sài Gòn Mới

- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ - Du lịch CTC
- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng
- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Tấn Lực

Ông Đỗ Văn Bá - Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:

- Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty Cổ phần Tấn Lực.

Ông Trương Thành Nhân - Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:

- Chủ tịch HĐQT Công ty Bất động sản Phát Hưng
- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh
- Phó Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần BĐS Nhà Bè
- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng
- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng

Ông Vũ Ngọc Nam - Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không có

Bà Trần Thu Oanh - Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:

- Chủ Tịch HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng
- Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nhà Bè
- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Sài Gòn Mới

b) Hoạt động của Hội đồng quản trị: Trong năm 2013 HĐQT đã họp 14 phiên họp

STT	Nội dung cuộc họp	Ngày tháng
1	Cuộc họp HĐQT số 01/2013/BB-VPH – V/v HĐQT đồng ý mua xe ô tô trị giá khoảng 3 tỷ VND làm tài sản cố định cho Công ty	4/2/2013
2	Cuộc họp HĐQT số 02/2013/BB-VPH – Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013, một số kế hoạch kinh doanh năm 2013: <ul style="list-style-type: none"> • Tổng doanh số bán trong năm 2013 dự kiến sẽ đạt khoảng 377 tỷ đồng, trong đó dự ở Lacasa I□ 72 tỷ, Nhơn Đức 210 tỷ, Phỹ Mỹ 18 tỷ, Quận 9 58 tỷ v□ Ho□ng Quốc Việt I□ 19 tỷ. • Chi phí bán hàng khoảng 3%/tổng doanh số bán hàng trong năm 	21/3/2013

	của từng dự án.	
3	Cuộc họp HĐQT số 03/2013/BB-VPH- V/v HĐQT huỷ bỏ việc nhận chuyển nhượng 2.295,23m ² đất và huỷ bỏ hợp đồng với ông Quách Tấn Xuân với khoản tiền phạt là 954.630.000 đồng.	17/4/2013
4	Cuộc họp HĐQT số 04/2013/BB-VPH V/v HĐQT huỷ bỏ việc nhận chuyển nhượng 549,4m ² đất và huỷ bỏ hợp đồng với ông Quách Tấn Xuân với khoản tiền phạt là 596.400.000 đồng.	17/4/2013
5	Cuộc họp HĐQT số 05/2013/BB-VPH v/v HĐQT đồng ý thông qua các hồ sơ trả cổ tức bằng cổ phiếu	29/4/2013
6	Cuộc họp HĐQT số 06/2013/BB-VPH V/v HĐQT đồng ý thông qua các hồ sơ trả cổ tức bằng cổ phiếu	29/4/2013
7	Cuộc họp HĐQT số 07/2013/BB-VPH – V/v HĐQT chuyển tên sở hữu cổ phần cổ phiếu Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á từ chị Lý Trúc Ly sang tên Công ty.	25/5/2013
8	Cuộc họp HĐQT số 08/2013/BB-VPH V/v HĐQT đồng ý uỷ quyền ông Tạ Khánh Hùng là người đứng tên giấy chứng nhận Đăng ký Quyền sử dụng đất đối với lô đất ngoài ra dự án Phú Mỹ với tổng diện tích 84,3 m ²	12/6/2013
9	Cuộc họp HĐQT số 09/2013/BBH-VPH V/v HĐQT bàn việc thế chấp tài sản để bảo lãnh Công ty TM DC DL CTC vay vốn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn với số tiền tối đa là 23 tỷ VND.	19/6/2013
10	Cuộc họp HĐQT số 10/2013/BBH-VPH V/v lựa chọn công ty TNHH KPMG là công ty kiểm toán cho năm kết thúc ngày 31/12/2013	11/7/2013
11	Cuộc họp HĐQT số 11/2013/BBH-VPH v/v thông qua tăng vốn điều lệ từ 277 tỷ VND lên 302 tỷ VND.	18/8/2013
12	Cuộc họp HĐQT số 12/2013/BBH-VPH v/v thế chấp tài sản để bảo lãnh cho ông Lý Chí Nguyễn với số tiền vay tối đa là 5 tỷ VND.	16/9/2013

13	Cuộc họp HĐQT số 13/2013/BBH-VPH v/v thế chấp tài sản để bảo lãnh cho Cty cổ phần Thuận Hưng vay vốn tại Ngân hàng Nông nghiệp với số tiền tối đa là 35 tỷ VND	16/9/2013
14	Cuộc họp HĐQT số 14/2013/BBH-VPH v/v mua lại khoảng 50.000 m2 đất tại Xã Hiệp Phước và khoản 2.000m2 đất trên đường Hoàng Quốc Việt	18/9/2013

c) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Chưa thành lập tiểu ban

d) Hoạt động của Hội đồng quản trị: Trong năm 2013 HĐQT đã họp 14 phiên họp

e) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành: không có

f) Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị: không có

g) Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty : 3 người

- Ông VÕ ANH TUẤN – Chủ tịch HĐQT
- Ông TRƯƠNG THÀNH NHÂN – Thành viên HĐQT kiêm TGD
- Ông VŨ NGỌC NAM – Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc tài chính

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm: không có

2. Ban Kiểm soát

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

- Bà Hoàng Thị Thu Thủy : Số cổ phần nắm giữ: 0 cổ phần
- Bà Trần Thanh Phương Trang : Số cổ phần nắm giữ: 0 cổ phần
- Bà Phạm Như Uyên : Số cổ phần nắm giữ: 0 cổ phần

b) Hoạt động của Ban kiểm soát:

Trong năm 2013, Ban Kiểm Soát đã tiến hành hoạt động kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của Luật Doanh Nghiệp, Điều lệ Công ty trong việc quản lý, điều hành toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty, cụ thể:

- Kiểm tra và đánh giá thực tế việc thực thi và tuân thủ các quy chế, quy định và quy trình quản lý nội bộ của Công ty. Xem xét tính phù hợp của các Quyết định của Hội đồng Quản

Trị, Ban Tổng Giám đốc trong công tác quản lý; Kiểm soát trình tự, thủ tục ban hành các văn bản của Công ty, phù hợp với quy định của Pháp luật và Điều lệ công ty,

- Tham gia các buổi họp của Hội đồng Quản Trị, kiểm tra giám sát việc triển khai các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông đối với Hội đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám đốc,
- Tham gia các buổi làm việc về Chiến lược hoạt động của Công ty.
- Xem xét các báo cáo định kỳ do Ban Tổng Giám đốc lập,
- Kiểm tra, giám sát các báo cáo tài chính hàng quý nhằm đánh giá tính hợp lý của các số liệu tài chính. Đồng thời, phối hợp với Kiểm toán độc lập xem xét ảnh hưởng của các sai sót kế toán và kiểm toán trọng yếu đến báo cáo tài chính; giám sát ban lãnh đạo trong việc thực hiện những kiến nghị do Kiểm toán đưa ra.
- Giám sát việc thực thi pháp luật của Công ty

Đến hết năm 2013, Ban Kiểm soát thấy rằng quy trình hoạt động của công ty tuân thủ theo các yêu cầu của hệ thống quản trị nội bộ. Hệ thống kiểm soát tài chính nội bộ và chế độ giao ban vận hành tốt, phát hiện kịp thời các vấn đề, đề xuất các kiến nghị và giải pháp phù hợp. Báo cáo tài chính năm 2013 đã được kiểm toán phản ánh hợp lý tình hình tài chính tại thời điểm 31/12/2013, phù hợp với chế độ kế toán hiện hành.

Công ty đã tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật trong công tác quản lý cũng như trong các giao dịch. Các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ được giao theo quy định của Luật Doanh Nghiệp, Điều lệ Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

Dựa trên kết quả kiểm tra, giám sát, Ban Kiểm Soát chỉ lưu ý một số vấn đề như quá trình thu hồi công nợ, giải quyết các khoản tạm ứng tồn đọng.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát

- Hội đồng Quản trị:

Các thành viên trực tiếp tham gia điều hành công việc của Công ty thường xuyên hàng ngày thì hưởng lương quản lý, điều hành theo quy chế lương của Công ty, gồm: Ông Trương Thành Nhân, Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty; Bà Trần Thu Oanh, Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty và Ông Vũ Ngọc Nam, Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Tài

chính; các thành viên còn lại không trực tiếp tham gia điều hành công việc của Công ty thường xuyên hàng ngày đều không hưởng thù lao.

Thu nhập được hưởng trong năm 2013

+ Ông Trương Thành Nhân :	1.098.160.000 đồng
+ Bà Trần Thu Oanh :	441.955.000 đồng
+ Ông Vũ Ngọc Nam :	383.435.000 đồng

• Ban Kiểm soát:

Các thành viên Ban kiểm soát, trong năm chỉ hưởng lương của công việc chính hàng ngày là kiểm soát nội bộ cho Ban Tổng Giám đốc công ty, không hưởng thù lao kiêm nhiệm của Ban kiểm soát.

Thu nhập được hưởng trong năm 2013

+ Bà Hoàng Thị Thu Thủy :	421.613.333 đồng
+ Bà Trần Thanh Phương Trang :	0 đồng
+ Bà Phạm Như Uyên :	121.875.000 đồng

b) Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ: không có

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ: Trong năm công ty có ký hợp đồng vay vốn với các cổ đông nội bộ sau :

d) Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH:

1. Ý kiến kiểm toán

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính đính kèm của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (“Công ty”), bao gồm bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ liên quan cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 31 tháng 3 năm 2014, được trình bày từ trang 5 đến trang 55.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc đối với báo cáo tài chính

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính, và chịu trách nhiệm đối với hệ thống kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hay nhầm lẫn.

Trách nhiệm của đơn vị kiểm toán

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

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

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



Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Chi nhánh Công ty TNHH KPMG tại Thành phố Hồ Chí Minh

Việt Nam

Giấy Chứng nhận Đăng ký Hoạt động Chi nhánh số: 4114000230

Báo cáo kiểm toán số: 13-01-275



Trần Đăng Thu

Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề
Kiểm toán số 0877-2013-007-1

Phó Tổng Giám đốc



Trương Vĩnh Phúc

Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề
Kiểm toán số 1901-2013-007-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2014

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Mẫu B 01 – DN

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		1.709.619.602.388	1.699.183.035.483
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	1.617.711.168	3.536.635.692
Tiền	111		1.617.711.168	3.536.635.692
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	11	31.207.638.631	44.316.599.029
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	121		32.487.239.671	45.539.091.628
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	129		(1.279.601.040)	(1.222.492.599)
Các khoản phải thu ngắn hạn	130	5	197.878.381.205	196.200.945.202
Phải thu khách hàng	131		32.121.259.268	35.407.906.346
Trà trước cho người bán	132		45.776.341.957	41.828.326.164
Các khoản phải thu khác	135		120.105.044.980	119.088.977.692
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(124.265.000)	(124.265.000)
Hàng tồn kho	140	6	1.474.407.352.120	1.447.481.619.836
Hàng tồn kho	141		1.499.538.062.734	1.447.481.619.836
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(25.130.710.614)	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		4.508.519.264	7.647.235.724
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154	7	4.508.519.264	7.647.235.724
Tài sản dài hạn (200 = 220 + 240 + 250 +260)	200		81.786.128.746	91.668.016.191
Tài sản cố định	220		38.951.755.820	38.165.741.442
Tài sản cố định hữu hình	221	8	21.061.966.614	20.166.884.053
Nguyên giá	222		29.391.280.997	27.336.405.906
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(8.329.314.383)	(7.169.521.853)
Tài sản cố định vô hình	227		-	-
Nguyên giá	228		30.499.300	129.879.712
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(30.499.300)	(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	5.061.856.325	5.540.141.969
Nguyên giá	241		7.174.284.586	7.174.284.586
Giá trị hao mòn lũy kế	242		(2.112.428.261)	(1.634.142.617)

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

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

			Mẫu B 01 – DN	
	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	11	21.045.094.343	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		(7.019.905.657)	(6.599.553.598)
Tài sản dài hạn khác	260		16.727.422.258	26.496.686.378
Chi phí trả trước dài hạn	261	12	3.421.367.949	7.892.467.098
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	13	13.280.454.309	18.578.619.280
Tài sản dài hạn khác	268		25.600.000	25.600.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.791.405.731.134	1.790.851.051.674

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

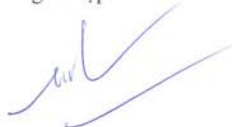
Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		1.245.027.124.606	1.257.695.438.720
Nợ ngắn hạn	310		1.155.224.650.605	1.070.909.542.220
Vay và nợ ngắn hạn	311	14	602.989.520.937	408.451.872.787
Phải trả người bán	312		19.041.468.663	15.578.216.311
Người mua trả tiền trước	313		122.287.217.982	323.226.811.475
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	15	28.463.334.292	30.641.354.326
Phải trả người lao động	315		703.252.000	666.236.121
Chi phí phải trả	316	16	245.447.030.481	165.758.074.747
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	17	131.424.584.005	121.545.918.109
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323		4.868.242.245	5.041.058.344
Vay và nợ dài hạn	330		89.802.474.001	186.785.896.500
Vay và nợ dài hạn	334	18	89.000.000.001	186.000.000.000
Dự phòng	337	19	802.474.000	785.896.500
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		484.614.750.982	478.652.797.591
Vốn chủ sở hữu	410	20	484.614.750.982	478.652.797.591
Vốn cổ phần	411	21	302.086.840.000	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		9.460.644.884	9.146.857.863
Lợi nhuận chưa phân phối	420		5.724.486.363	25.014.999.993
LỢI ÍCH CỦA BÊN ĐỐI TÁC TRONG HỢP ĐỒNG HỢP TÁC KINH DOANH	439	22	61.763.855.546	54.502.815.363
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400 + 439)	440		1.791.405.731.134	1.790.851.051.674

Ngày 31 tháng 3 năm 2014

Người lập:



Lê Thị Kim Luyến
Kế toán

Người duyệt:



Lê Thị Hồng Phượng
Kế toán trưởng



Trương Thành Nhân
Tổng Giám đốc

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

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Mẫu B 02 – DN

	Mã số	Thuyết minh	2013 VND	2012 VND
Tổng doanh thu	01	23	423.246.956.953	121.763.922.084
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	23	19.347.205.220	6.545.479.455
Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)	10	23	403.899.751.733	115.218.442.629
Giá vốn hàng bán	11	24	347.305.269.510	91.956.450.318
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		56.594.482.223	23.261.992.311
Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	13.726.177.984	13.598.850.939
Chi phí tài chính	22	26	27.167.420.402	19.140.578.395
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>25.012.954.029</i>	<i>14.732.904.865</i>
Chi phí bán hàng	24		5.364.422.037	5.740.062.167
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		20.848.631.976	17.952.683.494
Lãi/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		16.940.185.792	(5.972.480.806)
Thu nhập khác	31	27	7.558.945.394	17.536.459.377
Chi phí khác	32	28	1.864.658.519	3.312.139.400
Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		5.694.286.875	14.224.319.977
Lợi nhuận trước thuế (50 = 30 + 40)	50		22.634.472.667	8.251.839.171
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	29	3.799.527.101	4.439.756.027
Chi phí/(lợi ích) thuế TNDN hoãn lại	52	29	5.298.164.971	(1.868.873.479)
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		13.536.780.595	5.680.956.623

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

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(tiếp theo)

Mẫu B 02 – DN

	Mã số	Thuyết minh	2013 VND	2012 VND Đã điều chỉnh lại
Phân bổ cho:				
Bên đối tác của hợp đồng hợp tác kinh doanh	61	22	7.261.040.183	(1.348.785.478)
Chủ sở hữu của Công ty (62 = 60 - 61)	62		6.275.740.412	7.029.742.101
Lãi trên cổ phiếu				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	70	30	208	233

Ngày 31 tháng 3 năm 2014

Người lập:



Lê Thị Kim Luyến
Kế toán

Người duyệt:



Lê Thị Hồng Phượng
Kế toán trưởng



Trương Thành Nhân
Tổng Giám đốc

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

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(Phương pháp gián tiếp)

Mẫu B 03 – DN

	Mã số	Thuyết minh	2013 VND	2012 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		22.634.472.667	8.251.839.171
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		3.656.444.635	3.496.035.701
Các khoản dự phòng	03		25.608.171.114	713.108.319
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		43.697.274	5.029.053
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	05		(324.454.209)	(432.587.756)
Thu nhập lãi tiền gửi	05		(13.519.664.384)	(13.419.303.379)
Thu nhập cổ tức	05		(206.513.600)	(179.547.560)
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	05		711.739	-
Chi phí lãi vay	06		25.012.954.029	14.732.904.865
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		62.905.819.265	13.167.478.414
Biến động các khoản phải thu và tài sản ngắn hạn khác	09		2.887.944.238	(2.957.088.042)
Biến động hàng tồn kho	10		(6.297.878.381)	(139.129.629.650)
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		(150.915.158.243)	112.413.470.481
Biến động chi phí trả trước	12		4.729.261.398	4.872.690.313
			(86.690.011.723)	(11.633.078.484)
Tiền lãi vay đã trả	13		(28.530.558.655)	(14.732.904.865)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(2.019.758.455)	(3.123.395.460)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(486.603.120)	(346.225.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh	20		(117.726.931.953)	(29.835.604.309)

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

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

Mẫu B 03 – DN

	Mã số	Thuyết minh	2013 VND	2012 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua tài sản cố định	21		(4.277.154.137)	(388.328.822)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	22		379.272.728	432.587.756
Tiền chi cho đầu tư ngắn hạn và dài hạn	25		(1.176.240.000)	(2.620.551.671)
Tiền thu từ đầu tư ngắn hạn và thanh lý đầu tư dài hạn	26		14.227.380.218	1.000.000.000
Tiền thu lãi và cổ tức	27		9.117.100.469	1.867.865.593
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động đầu tư	30		18.270.359.278	291.572.856
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ CÁC HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền vay ngắn hạn và dài hạn nhận được	33		214.440.492.274	183.167.756.548
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(116.902.844.123)	(152.233.413.065)
Tiền chi trả cổ tức	36		-	(12.200.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động tài chính	40		97.537.648.151	30.922.143.483
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		(1.918.924.524)	1.378.112.030
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	1.617.711.168	3.536.635.692

Ngày 31 tháng 3 năm 2014

Người lập:

Lê Thị Kim Luyến
Kế toán

Người duyệt:

Lê Thị Hồng Phượng
Kế toán trưởng



Trương Thành Nhân
Tổng Giám đốc

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

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Mẫu B 09 – DN

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

1. Đơn vị báo cáo

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty là xây dựng dân dụng; san lấp mặt bằng; kinh doanh vật liệu xây dựng và hàng trang trí nội thất; kinh doanh nhà; lắp đặt cống thoát nước; xây dựng đường giao thông; sản xuất ống cống bê tông cốt thép; đo đạc địa chính; xây lắp điện (dưới 35KV); môi giới bất động sản; dịch vụ nhà đất, tư vấn bất động sản và cho thuê nhà kho, bãi đậu xe, cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh, dịch vụ quản lý bất động sản (cao ốc, chung cư); xây dựng công trình công nghiệp, cầu cảng; tư vấn quản lý dự án; lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống cơ điện lạnh; chế tạo, lắp ráp, mua bán máy móc thiết bị xử lý rác và xử lý môi trường; trang trí nội ngoại thất; sản xuất bê tông tấm, bê tông đúc sẵn, ống cột bê tông, cọc bê tông cốt thép, gôm sứ, vật liệu chịu lửa, gạch, bột ma tít; sản xuất bê tông khô ướt; trồng rừng; dịch vụ phòng cháy rừng; dịch vụ cung cấp giống cây trồng rừng; khai thác, sơ chế gỗ, thu lượm lâm sản; sản xuất đồ gỗ, đồ sơn mài, đồ chạm khắc trang trí (trừ tái chế phế thải, sản xuất gôm sứ thủy tinh xi mạ điện); lắp đặt, mua bán hệ thống báo cháy, báo trộm; dịch vụ giới thiệu việc làm; dịch vụ dọn dẹp; trang trí phong cảnh, vệ sinh bên ngoài hồ bơi, cống rãnh; xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư; cung cấp dịch vụ 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 31 tháng 12 năm 2013, Công ty có 96 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 được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

(b) Cơ sở đo lường

Báo cáo tài chính, 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.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(c) Giả định hoạt động liên tục

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục. Công ty có các khoản vay đáng kể cần tài trợ trong vòng 12 tháng (Thuyết minh số 14). 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.

(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 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 niên độ kế toán. Các giao dịch bằng các đơn vị tiền tệ khác VND trong năm được quy đổi sang VND theo 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 chỉ 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 cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – 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 Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh 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 Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh 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 cho các khoản đầu tư

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. Sau khi khoản dự phòng này được lập, nếu giá trị có thể thu hồi của khoản đầu tư tăng lên thì khoản dự phòng sẽ được hoàn nhập. 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 giá 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 lâm thủ tục giải thể; hoặc 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 cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – 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:

Tình trạng quá hạn

Tỷ lệ dự phòng

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.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(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 |

(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 năm 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. Không tính khấu hao cho xây dựng cơ bản dở dang trong quá trình xây dựng.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(j) Chi phí trả trước dài hạn

(i) Công cụ và dụng cụ

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 của Bộ Tài chính Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định (“Thông tư 45”). Nguyên giá của công cụ và dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 1 đến 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.

(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.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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. 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 ngày 31 tháng 12 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.

(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
 - là 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.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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.

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán

Tài sản tài chính 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
 - là 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.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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.

(n) Thuế

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp 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 niên độ kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để 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 cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(q) Doanh thu và thu nhập khác

(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 một, 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 lập báo cáo. 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 cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – 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 tỉ lệ vốn hóa với chi phí phát sinh cho các tài sản đủ điều kiện.

(t) 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.

(u) 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 năm.

(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 đến kinh doanh bất động sản và bộ phận địa lý duy nhất là Việt Nam.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

4. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Tiền mặt	1.051.654.570	1.428.555.112
Tiền gửi ngân hàng	566.056.598	2.108.080.580
Tiền và các khoản tương đương tiền trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ	1.617.711.168	3.536.635.692

Tiền gửi ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 bao gồm 18 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

Các khoản phải thu khác bao gồm:

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Tạm ứng cho nhân viên (*)	58.931.401.143	70.041.995.117
Lãi phải thu	37.849.536.328	33.240.458.813
Khoản tiền thu hồi từ các chủ đất	14.139.062.000	-
Khoản phải thu liên quan tới việc thanh lý HĐHTKD	8.191.973.515	9.164.001.078
Cho nhân viên vay	209.006.305	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	131.153.175	556.773.907
Phí đăng ký thanh toán hộ khách hàng	19.876.100	61.386.295
Cho các công ty và cá nhân khác vay	-	5.000.000.000
Phải thu khác	438.550.414	576.397.177
	120.105.044.980	119.088.977.692

(*) Các số dư này liên quan đến tạm ứng để nhân viên thực hiện việc đền bù các dự án của Công ty. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, 57.523 triệu VND tạm ứng cho nhân viên được đảm bảo bởi Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty (31/12/2012: Không có).

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

6. Hàng tồn kho

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Công cụ và dụng cụ	10.318.182	51.631.372
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.496.221.585.254	1.443.180.909.166
Hàng hóa	678.711.100	678.711.100
Bất động sản	2.627.448.198	3.570.368.198
	1.499.538.062.734	1.447.481.619.836
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(25.130.710.614)	-
	1.474.407.352.120	1.447.481.619.836

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

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Khu phức hợp La Casa (i)	743.573.601.082	813.585.028.166
Dự án khu dân cư Nhơn Đức (ii)	461.302.316.548	395.102.134.012
Dự án Quận 2	77.525.504.815	70.590.761.617
Dự án Quận 9	76.243.810.777	79.599.753.000
Dự án khu dân cư Phú Xuân	68.845.069.918	69.308.001.614
Dự án Hiệp Phước	42.150.900.000	-
Dự án khu dân cư Phú Mỹ mở rộng	13.577.000.000	-
Dự án khu dân cư Phú Mỹ	8.986.946.919	10.432.024.061
Dự án chung cư Phú Mỹ	3.605.975.195	4.326.546.696
Các dự án khác	410.460.000	236.660.000
	1.496.221.585.254	1.443.180.909.166

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang với giá trị ghi sổ là 743.574 triệu VND (31/12/2012: 813.585 triệu VND) được thế chấp tại các ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty (Thuyết minh số 18(a)).

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang với giá trị ghi sổ là 461.302 triệu VND (31/12/2012: 395.102 triệu VND) được thế chấp tại các ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty và khoản vay của Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng – một công ty liên quan – (Thuyết minh số 18(b)).

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang với giá trị ghi sổ là 153.769 triệu VND (31/12/2012: Không) được thế chấp tại các ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CTC và Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng, cả hai đều là công ty liên quan.

Trong năm, chi phí vay được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là 79.432 triệu VND (2012: 102.098 triệu VND).

Biến động trong năm của dự phòng giảm giá hàng tồn kho là như sau:

	2013 VND	2012 VND
Số dư đầu năm	-	-
Tăng dự phòng trong năm	25.130.710.614	-
Số dư cuối năm	25.130.710.614	-

7. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp đối với các khoản người mua trả tiền trước	4.508.519.264	7.647.235.724

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – 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 cộng VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	1.313.317.956	21.330.658.474	2.347.659.885	2.344.769.591	27.336.405.906
Tăng trong năm	-	135.090.909	122.037.273	-	257.128.182
Chuyển từ 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)
Xóa sổ	-	(36.319.680)	(890.704.837)	-	(927.024.517)
Số dư cuối kỳ	1.313.317.956	21.521.406.977	1.065.251.937	5.491.304.127	29.391.280.997
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	559.231.073	3.001.048.884	2.043.343.556	1.565.898.340	7.169.521.853
Khấu hao trong năm	261.294.728	2.210.546.501	116.762.315	589.555.447	3.178.158.991
Thanh lý	-	-	(178.709.700)	(734.567.900)	(913.277.600)
Phân loại lại (*)	-	(712.121)	(177.352.223)	-	(178.064.344)
Xóa sổ	-	(36.319.680)	(890.704.837)	-	(927.024.517)
Số dư cuối kỳ	820.525.801	5.174.563.584	913.339.111	1.420.885.887	8.329.314.383
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	754.086.883	18.329.609.590	304.316.329	778.871.251	20.166.884.053
Số dư cuối năm	492.792.155	16.346.843.393	151.912.826	4.070.418.240	21.061.966.614

(*) Việc phân loại lại này phản ánh giá trị còn lại của các tài sản cố định hiện có không đáp ứng một trong các tiêu chuẩn để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định tại Điều 3, Thông tư 45, là có nguyên giá từ 30 triệu VND trở lên. Các tài sản này được phân loại lại là Chi phí trả trước dài hạn (Thuyết minh số 12).

Bao gồm trong tài sản cố định hữu hình có các tài sản có nguyên giá 1.546 triệu VND đã khấu hao hết tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 (31/12/2012: 2.007 triệu VND), nhưng vẫn đang được sử dụng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 tài sản cố định hữu hình với giá trị ghi sổ là 15.818 triệu VND (31/12/2012: 17.770 triệu VND) được thế chấp tại các ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

9. Xây dựng cơ bản dở dang

	2013 VND	2012 VND
Số dư đầu năm	17.998.857.389	18.079.980.932
Tăng trong 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 năm	17.889.789.206	17.998.857.389

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

	31/12/2013 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 năm	17.889.789.206	17.998.857.389

Tại ngày 31 tháng 12 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 tại ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

10. Bất động sản đầu tư

	Tăng giảm dự án chung cư VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm/số dư cuối năm	7.174.284.586
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	1.634.142.617
Khấu hao trong năm	478.285.644
Số dư cuối năm	2.112.428.261
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	5.540.141.969
Số dư cuối năm	5.061.856.325

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)
Mẫu B 09 – DN

11. Các khoản đầu tư tài chính

	31/12/2013 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
	28.065.000.000	28.065.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	(7.019.905.657)	(6.599.553.598)
	21.045.094.343	21.465.446.402
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn vào:		
▪ Cổ phiếu	1.866.718.000	1.691.307.139
▪ Khoản cho vay ngắn hạn đối với Công ty TNHH Thương mại Thiên Bích (e)	30.620.521.671	29.620.521.671
▪ Khoản cho vay ngắn hạn đối với Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận – công ty liên quan	-	14.227.262.818
	32.487.239.671	45.539.091.628
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn (*)	(1.279.601.040)	(1.222.492.599)
	31.207.638.631	44.316.599.029

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

- (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.
- (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 1,38% đến 1,55% trong năm (31/12/2012: từ 1,55% đến 1,883%) và có thời hạn gốc là một năm.
- (*) Biến động dự phòng giảm giá đầu tư tài chính trong năm như sau:

	Ngắn hạn		Dài hạn	
	2013 VND	2012 VND	2013 VND	2012 VND
Số dư đầu năm	1.222.492.599	1.285.631.739	6.599.553.598	19.943.414.891
Tăng dự phòng trong năm	57.108.441	-	420.352.059	1.005.306.575
Sử dụng dự phòng trong năm	-	-	-	(14.120.108.752)
Hoàn nhập	-	(63.139.140)	-	(229.059.116)
Số dư cuối năm	1.279.601.040	1.222.492.599	7.019.905.657	6.599.553.598

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)
Mẫu B 09 – DN

12. Chi phí trả trước dài hạn

	2013 VND	2012 VND
Số dư đầu năm	7.892.467.098	12.583.372.662
Tăng trong năm	84.105.000	-
Phân loại lại từ tài sản cố định hữu hình (*)	174.057.249	-
Phân bổ trong năm	(4.729.261.398)	(4.690.905.564)
Số dư cuối năm	3.421.367.949	7.892.467.098

(*) Việc phân loại lại từ tài sản cố định hữu hình phản ánh giá trị còn lại của các tài sản hiện có không đáp ứng một trong các tiêu chuẩn để ghi nhận là tài sản cố định, là tiêu chuẩn có nguyên giá từ 30 triệu VND trở lên, theo quy định tại Điều 3 của Thông tư 45. Các tài sản này được phân loại lại từ tài sản cố định hữu hình trong năm (Thuyết minh số 8). Giá trị còn lại của các tài sản này được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính còn lại nhưng không quá ba năm.

13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Chi phí phải trả và các khoản dự phòng	5.705.300.615	196.474.125
Chênh lệch tạm thời phát sinh từ việc ghi nhận doanh thu	7.575.153.694	18.382.145.155
	13.280.454.309	18.578.619.280

14. Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Vay ngắn hạn	182.911.698.384	184.007.553.351
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 18)	420.077.822.553	224.444.319.436
	602.989.520.937	408.451.872.787

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

	Lãi suất (một tháng)	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Khoản vay từ các cá nhân:			
Ông Trần Ngọc Nam (a)	1,54% (thuần)	50.000.000.000	50.000.000.000
Bà Trần Thị Hạ (b)	1,5% (thuần)	27.000.000.000	40.000.000.000
Ông Trần Minh Hòa (*)	1,06% - 1,17% (thuần)	23.503.000.000	19.537.750.000
Ông Trương Công Chính (*)	1,5% (thuần)	7.000.000.000	7.000.000.000
Ông Đào Ngọc Dũng (*)	Không chịu lãi	6.600.000.000	-
Ông Trương Thành Nhân (*)	1,08% - 1,5% (thuần)	6.023.760.000	6.310.409.000
Bà Nguyễn Thị Mỹ Hương (*)	1,33% (thuần)	4.100.000.000	-
Ông Đỗ Hồng Quân (*)	1,33% - 1,5% (thuần)	2.500.000.000	-
Ông Hoàng Đức Thoại (*)	Không chịu lãi	1.480.000.000	-
Ông Trần Văn Thành (*)	1% (thuần)	1.127.377.963	1.516.910.863
Ông Tạ Khánh Hùng (*)	1,33% - 1,4% (thuần)	900.000.000	-
Bà Phạm Nguyễn Anh Thư (*)	1,33% - 1,5% (thuần)	845.000.000	-
Bà Hoàng Thị Thu Thủy (*)	1,33% - 1,67% (thuần)	700.000.000	420.000.000
Bà Vũ Thị Lan Hương (*)	1,33% (thuần)	600.000.000	-
Bà Lương Ngọc Đình (*)	1,33% (thuần)	500.000.000	-
Bà Võ Thị Liên Thư (*)	1,33% - 1,5% (thuần)	250.000.000	-
Ông Nguyễn Kế Toàn (*)	1,33% (thuần)	250.000.000	-
		133.379.137.963	124.785.069.863
Khoản vay từ các tổ chức tín dụng và các công ty khác:			
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Thành Đô (c)	1,08% - 1,33%	26.651.760.421	30.441.683.488
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại chúng Việt Nam (“PVComBank”), trước đây là Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam (“PVFC”) Chi nhánh Hồ Chí Minh (đ)	1,08% - 1,39%	12.000.000.000	18.000.000.000
Công ty Bất động sản Việt Phú An (*)	1,12% - 1,29%	10.780.800.000	10.780.800.000
Công đoàn của Công ty (*)	1%	100.000.000	-
		49.532.560.421	59.222.483.488
		182.911.698.384	184.007.553.351

- (a) Khoản vay được bảo đảm bằng quyền mua 44 căn hộ tại Block 1- Khu phức hợp La Casa với giá bằng 50% giá thị trường.
- (b) Khoản vay được bảo đảm bằng quyền mua 27 căn hộ tại Block 1- Khu phức hợp La Casa với giá bằng 50% giá thị trường.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)
Mẫu B 09 – DN

- (c) Các khoản vay này được bảo đảm bằng xây dựng cơ bản dở dang với giá trị ghi sổ là 7.010 triệu VND (31/12/2012: 7.010 triệu VND).
- (d) Các khoản vay này được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất của các Thành viên Hội đồng Quản trị (“HDQT”).
- (*) Các khoản vay này không có đảm bảo.

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Thuế giá trị gia tăng	585.207.049	1.170.528.642
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.257.407.949	10.616.355.763
Thuế thu nhập cá nhân	1.448.462.960	1.302.513.182
Thuế đất	-	559.990.720
Thuế khác	17.172.256.334	16.991.966.019
	28.463.334.292	30.641.354.326

16. Chi phí phải trả

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng	123.393.626.374	85.948.234.531
Chi phí lãi vay	121.819.404.107	79.578.444.216
Chi phí khác	234.000.000	231.396.000
	245.447.030.481	165.758.074.747

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Tạm ứng từ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng (a)	33.600.000.000	35.000.000.000
Tiền tạm ứng từ các cá nhân	29.482.730.000	29.482.730.000
Tạm ứng từ Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CTC (b)	18.148.333.000	18.148.333.000
Tạm ứng từ các công ty liên quan	15.351.800.000	10.544.000.000
Phí bảo trì	13.793.194.297	8.648.483.515
Phải trả cho các hợp đồng mua căn hộ đã thanh lý	11.873.027.177	-
Phí đăng ký làm sổ nhận từ khách hàng	5.400.455.224	1.513.632.714
Tiền đặt cọc	1.720.000.000	1.540.000.000
Kinh phí công đoàn, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp	328.166.628	478.627.301
Cổ tức phải trả	87.480.000	87.480.000
Tạm ứng từ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới	-	15.000.000.000
Tạm ứng từ các Thành viên Hội đồng Quản trị	-	50.000.000
Phải trả khác	1.639.397.679	1.052.631.579
	131.424.584.005	121.545.918.109

(a) Khoản tạm ứng này chịu lãi suất tháng từ 1,13% đến 1,29% trong năm (2012: 1,63%).

(b) Khoản tạm ứng này chịu lãi suất tháng từ 1,13% đến 1,29% trong năm (2012: 1,63%).

18. Vay và nợ dài hạn

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Vay dài hạn từ		
▪ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Chợ Lớn (a)	378.529.000.000	249.813.063.800
▪ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Nam Sài Gòn (b)	128.400.000.001	151.500.000.000
▪ Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Đông Sài Gòn (c)	2.148.822.553	9.131.255.636
	509.077.822.554	410.444.319.436
Hoàn trả trong vòng 12 tháng (Thuyết minh số 14)	(420.077.822.553)	(224.444.319.436)
	89.000.000.001	186.000.000.000

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Khoản vay từ					
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Nam Sài Gòn (a)					
	VND	1,08% - 1,25%	2015	128.400.000.001	151.500.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Chợ Lớn (b)					
	VND	1,08% - 1,25%	2014	378.529.000.000	249.813.063.800
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Đông Sài Gòn (c)					
▪ Khoản vay bằng VND	VND	1,17% - 1,73%	2013	1.039.166.866	5.287.905.848
▪ Khoản vay bằng USD	USD	0,71%	2013	1.109.655.687	3.843.349.788
				509.077.822.554	410.444.319.436

- (a) 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 với khoản vay từ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Chợ Lớn bằng chi phí sản xuất kinh doanh dở dang có giá trị ghi sổ là 743.574 triệu VND (31/12/2012: 813.585 triệu VND) (Thuyết minh số 6(i)). Khoản vay này được hoàn trả trong nhiều lần bắt đầu từ năm 2010 và sẽ hoàn trả hết vào ngày 26 tháng 9 năm 2015.
- (b) 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 đồng bảo đảm với khoản vay mà ngân hàng này cấp cho Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng bằng chi phí sản xuất kinh doanh dở dang có giá trị ghi sổ là 461.302 triệu VND (31/12/2012: 395.102 triệu VND) (Thuyết minh số 6(ii)). Khoản vay này được hoàn trả trong nhiều lần bắt đầu từ năm 2010 và sẽ được hoàn trả hết vào ngày 30 tháng 6 năm 2014.
- (c) Khoản vay từ Ngân hàng TMCP 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 15.818 triệu VND (31/12/2012: 17.770 triệu VND). 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. Tại thời điểm lập báo cáo này, Công ty đã thanh toán được 476 triệu VND trong tổng số dư nợ tại ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

19. Dự phòng

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

	2013	2012
	VND	VND
Số dư đầu năm	785.896.500	1.030.900.000
Trích lập dự phòng trong năm	36.577.500	122.289.053
Sử dụng dự phòng trong năm	(20.000.000)	(367.292.553)
Số dư cuối năm	<u>802.474.000</u>	<u>785.896.500</u>

Trong năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã đóng 98 triệu VND (31/12/2012: 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 cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – 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 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 năm	-	-	-	-	7.029.742.101	7.029.742.101
Chuyển sang các quỹ	-	-	-	351.487.105	(702.974.210)	(351.487.105)
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
Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức	24.938.680.000	-	-	-	(24.938.680.000)	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	6.275.740.412	6.275.740.412
Chuyển sang các quỹ	-	-	-	313.787.021	(627.574.042)	(313.787.021)
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	302.086.840.000	166.088.464.718	1.254.315.017	9.460.644.884	5.724.486.363	484.614.750.982

37

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

21. Vốn cổ phần

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

	31/12/2013		31/12/2012	
	Số cổ phần	VND	Số cổ phần	VND
Vốn cổ phần được duyệt	30.208.684	302.086.840.000	27.714.816	277.148.160.000
Vốn cổ phần đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	30.208.684	302.086.840.000	27.714.816	277.148.160.000
Số cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	30.208.684	302.086.840.000	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. 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 năm như sau:

	2013		2012	
	Số cổ phần	VND	Số cổ phần	VND
Số dư đầu năm	27.714.816	277.148.160.000	27.714.816	277.148.160.000
Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức trong năm	2.493.868	24.938.680.000	-	-
Số dư cuối năm	30.208.684	302.086.840.000	27.714.816	277.148.160.000

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

Thành phần cổ đông của Công ty như sau:

	31/12/2013		31/12/2012	
	Cổ phiếu	%	Cổ phiếu	%
Ông Võ Anh Tuấn	7.633.815	25,27%	7.003.500	25,27%
Bà Phan Tiết Hồng Minh	2.181.090	7,22%	2.001.000	7,22%
Quý Trương hồ Elite (Non-UCITS)	2.000.000	6,62%	-	-
Bà Nguyễn Kim Thanh	1.645.202	5,45%	1.509.360	5,45%
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xây dựng Việt Nam (trước đây là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Tín)	1.754.900	5,81%	1.610.000	5,81%
Ông Trương Thành Nhân – Thành viên Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc	22.574	0,08%	20.711	0,08%
Ông Vũ Ngọc Nam – Thành viên Hội đồng Quản trị	3.459	0,01%	3.174	0,01%
Bà Trần Thu Oanh – Phó Tổng Giám đốc	4.248	0,01%	3.898	0,01%
Bà Hoàng Thị Thu Thủy – Trưởng Ban Kiểm soát	-	-	8.860	0,03%
Các cổ đông khác	14.963.396	49,53%	15.554.313	56,12%
	30.208.684	100%	27.714.816	100%

22. Lợi ích của bên đối tác trong Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh

Công ty ký HĐHTKD với Công ty TNHH Thương mại 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 chỉ phối các chính sách tài chính và hoạt động của dự án này.

	31/12/2013 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
Lợi nhuận/(chi phí) được phân bổ từ Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh	811.543.046	(6.449.497.137)
	61.763.855.546	54.502.815.363

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

23. 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:

	2013 VND	2012 VND
Tổng doanh thu		
▪ Bán bất động sản	369.088.678.313	38.528.760.100
▪ Hợp đồng xây dựng	51.383.982.783	69.592.549.095
▪ Hoa hồng và doanh thu khác	1.814.295.857	457.932.335
▪ Thu nhập cho thuê từ bất động sản đầu tư	960.000.000	1.058.363.636
▪ Cho thuê thiết bị	-	11.980.759.200
▪ Bán hàng hóa	-	145.557.718
	423.246.956.953	121.763.922.084
Trừ các khoản giảm trừ		
▪ Hàng bán bị trả lại	(19.347.205.220)	(6.545.479.455)
Doanh thu thuần	403.899.751.733	115.218.442.629

24. Giá vốn hàng bán

	2013 VND	2012 VND
Tổng giá vốn hàng bán gồm:		
▪ Chi phí đầu tư bất động sản	270.236.934.261	19.642.559.930
▪ Hợp đồng xây dựng	51.385.074.145	69.593.458.182
▪ Cung cấp dịch vụ	74.264.846	46.200.000
▪ Thiết bị cho thuê	-	2.050.388.832
▪ Hàng hóa đã bán	-	145.557.718
▪ Khấu hao bất động sản đầu tư	478.285.644	478.285.656
▪ Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	25.130.710.614	-
	347.305.269.510	91.956.450.318

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

25. Doanh thu hoạt động tài chính

	2013 VND	2012 VND
Lãi tiền gửi và cho vay từ	13.519.664.384	13.419.303.379
▪ Ngân hàng	29.661.754	46.880.805
▪ Các bên liên quan	2.805.600.343	3.609.098.220
▪ Các bên thứ ba	10.684.402.287	9.763.324.354
Cổ tức	206.513.600	179.547.560
	13.726.177.984	13.598.850.939

26. Chi phí tài chính

	2013 VND	2012 VND
Chi phí lãi cho:	26.527.565.472	18.345.896.387
▪ Các khoản vay	25.012.954.029	14.732.904.865
▪ Phí bảo trì	628.413.111	1.254.374.958
▪ Thanh lý hợp đồng mua bán	626.789.700	764.449.000
▪ Khách hàng thanh toán trước hạn	244.312.632	1.556.595.564
▪ Tiền ký quỹ từ nhà thầu	15.096.000	37.572.000
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn và dài hạn	477.460.500	713.108.319
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	43.697.274	5.030.722
Chi phí thanh lý khoản đầu tư	711.739	-
Chi phí lãi trên khoản tiền chậm trả cho ngân hàng	-	76.542.967
Chi phí khác	117.985.417	-
	27.167.420.402	19.140.578.395

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

27. Thu nhập khác

	2013 VND	2012 VND
Tiền phạt khách hàng chậm thanh toán hoặc vi phạm hợp đồng	6.761.459.942	2.506.896.792
Thu từ thanh lý tài sản cố định	379.272.728	432.587.756
Tiền thu từ cho thuê văn phòng	181.259.657	391.322.449
Thu từ chuyển nhượng đất ngoài ranh thuộc các dự án dân cư của Công ty	-	13.461.629.091
Thu từ tiền cho thuê xe	-	54.545.454
Thu nhập khác	236.953.067	689.477.835
	7.558.945.394	17.536.459.377

28. Chi phí khác

	2013 VND	2012 VND
Tiền phạt trả cho chủ đất do trả lại đất đã mua	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	285.810.000	112.510.400
	1.864.658.519	3.312.139.400

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)
Mẫu B 09 – DN

29. Chi phí thuế thu nhập

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

	2013 VND	2012 VND
Chi phí thuế thu nhập hiện hành		
Năm hiện hành	3.799.527.101	4.439.756.027
Chi phí/(lợi ích) thuế thu nhập hoãn lại		
Phát sinh và hoàn nhập các khoản chênh lệch tạm thời	3.312.604.949	(1.868.873.479)
Ảnh hưởng của thay đổi trong thuế suất	1.985.560.022	-
	5.298.164.971	(1.868.873.479)
Chi phí thuế thu nhập	9.097.692.072	2.570.882.548

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	2013 VND	2012 VND
Lợi nhuận trước thuế	22.634.472.667	8.251.839.171
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	5.658.618.167	2.062.959.793
Chi phí không được khấu trừ thuế	1.505.142.283	2.036.643.921
Ảnh hưởng của thay đổi trong thuế suất	1.985.560.022	-
Thu nhập không bị tính thuế	(51.628.400)	(44.886.890)
Thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận ở những năm trước	-	(1.483.834.276)
	9.097.692.072	2.570.882.548

(c) Thuế suất áp dụng

Mức thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty là 25%. Vào ngày 19 tháng 6 năm 2013, Quốc Hội đã phê duyệt Luật Sửa đổi Bổ sung một số điều của Luật Thuế Thu nhập Doanh Nghiệp. Theo đó, mức thuế suất thuế thu nhập cao nhất được giảm từ 25% xuống 22% cho năm 2014 và 2015, và giảm tiếp xuống 20% từ năm 2016.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

30. Lãi trên cổ phiếu

Việc tính lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông là 6.275.740.412 VND (2012: 7.029.742.101 VND) và số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành là 30.208.684 cổ phiếu (2012: 30.208.684 cổ phiếu), được tính như sau:

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

	2013 VND	2012 VND
Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông	6.275.740.412	7.029.742.101

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

	2013 Cổ phiếu	2012 Cổ phiếu Đã điều chỉnh lại
Số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm	27.714.816	27.714.816
Số cổ phiếu đã phát hành để trả cổ tức trong năm	2.493.868	2.493.868
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông trong năm kết thúc ngày 31 tháng 12	30.208.684	30.208.684

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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 khách hàng và các khoản cho vay.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – 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 lập báo cáo như sau:

	Thuyết minh	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Tiền gửi ngân hàng	(ii)	566.056.598	2.108.080.580
Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác	(iii)	152.226.304.248	154.496.884.038
Các khoản cho vay ngắn hạn	(iv)	30.620.521.671	43.847.784.489
		183.412.882.517	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 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 thương mại 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 thương mại và phải thu khác đã quá hạn nhưng không giảm giá tại ngày lập báo cáo như sau:

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Quá hạn trên 180 ngày	2.174.072.007	8.337.062.500

Biến động trong năm của dự phòng các khoản nợ khó đòi như sau:

	2013 VND	2012 VND
Số dư đầu năm/số dư cuối năm	124.265.000	124.265.000

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(iv) Các khoản cho vay ngắn hạn

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. 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.

(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:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	Giá trị ghi sổ VND	Dòng tiền theo hợp đồng VND	Trong vòng 1 năm VND	1 – 2 năm VND
Vay ngắn hạn	182.911.698.384	195.281.358.976	195.281.358.976	-
Phải trả người bán	19.041.468.663	19.041.468.663	19.041.468.663	-
Phải trả người lao động	703.252.000	703.252.000	703.252.000	-
Chi phí phải trả	245.447.030.481	245.447.030.481	245.447.030.481	-
Các khoản phải trả khác	131.424.584.005	131.424.584.005	131.424.584.005	-
Vay dài hạn	509.077.822.554	545.608.729.890	452.858.211.676	92.750.518.214
	1.088.605.856.087	1.137.506.424.015	1.044.755.905.801	92.750.518.214

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

Tại 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 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

(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 tỷ giá hối đoái

Tại ngày lập báo cáo, rủi ro tỷ giá 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 31 tháng 12 năm 2013 và 2012.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(ii) Rủi ro lãi suất

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

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Các công cụ tài chính có lãi suất cố định		
▪ Tiền gửi ngân hàng	566.056.598	2.108.080.580
▪ Khoản cho vay ngắn hạn cho Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận	-	14.227.262.818
▪ Vay ngắn hạn	(75.299.137.963)	(74.785.069.863)
▪ Phải trả ngắn hạn khác	(51.748.333.000)	(68.148.333.000)
▪ Vay dài hạn	(2.148.822.553)	(9.131.255.636)
Các công cụ tài chính có lãi suất thả nổi		
▪ Khoản cho vay ngắn hạn cho Công ty TNHH Thương mại Thiên Bích	30.620.521.671	29.620.521.671
▪ Vay ngắn hạn	(99.532.560.421)	(109.222.483.488)
▪ Vay dài hạn	(506.929.000.001)	(401.313.063.800)

Mỗi thay đổi 1% đối với lãi suất sẽ làm tăng hoặc giảm 4.318 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 cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(e) So sánh giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, cùng với các giá trị ghi sổ được trình bày tại bảng cân đối kế toán như sau:

	31/12/2013		31/12/2012	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND
<i>Được phân loại là tài sản tài chính được xác định theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:</i>				
▪ Các khoản đầu tư ngắn hạn vào công cụ vốn chủ sở hữu	587.116.960	587.116.960	468.814.540	468.814.540
<i>Được phân loại là các khoản tài sản tài chính sẵn sàng để bán:</i>				
▪ Đầu tư tài chính dài hạn	21.045.094.343	(*)	21.465.446.402	(*)
<i>Được phân loại là các khoản cho vay và phải thu:</i>				
▪ Tiền gửi ngân hàng	566.056.598	566.056.598	2.108.080.580	2.108.080.580
▪ Các khoản cho vay ngắn hạn	30.620.521.671	(*)	43.847.784.489	(*)
▪ Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác	152.102.039.248	(*)	154.372.619.038	(*)
<i>Được phân loại là nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ:</i>				
▪ Vay ngắn hạn	(182.911.698.384)	(*)	(184.007.553.351)	(*)
▪ Phải trả người bán	(19.041.468.663)	(*)	(15.578.216.311)	(*)
▪ Phải trả người lao động	(703.252.000)	(*)	(666.236.121)	(*)
▪ Chi phí phải trả	(245.447.030.481)	(*)	(165.758.074.747)	(*)
▪ Phải trả khác	(131.424.584.005)	(*)	(121.545.918.109)	(*)
▪ Vay dài hạn	(509.077.822.554)	(*)	(410.444.319.436)	(*)

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này để thuyết minh trong báo cáo tài chính bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các công cụ tài chính này và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

32. Các giao dịch phi tiền tệ

	2013 VND	2012 VND
Chi phí lãi vay vốn hóa trong giá trị hàng tồn kho chưa thanh toán	45.758.564.517	75.239.559.315
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 cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

Ngoài các số dư được trình bày ở Thuyết minh số 11 trong báo cáo tài chính, Công ty có các số dư và giao dịch chủ yếu với các bên liên quan tại thời điểm cuối năm và trong năm như sau:

	31/12/2013 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	-	11.404.008.720
Trả trước cho nhà cung cấp		
▪ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng – công ty liên quan	34.624.977.273	-
▪ Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CTC	-	740.000.000
▪ Công ty Cổ phần Nhật Khanh – công ty liên quan	-	9.437.205.480
▪ Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận – công ty liên quan	-	20.774.772.000
Phải thu khác		
<i>Phải thu lãi tiền cho vay</i>		
▪ Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận – công ty liên quan	-	4.158.552.625
<i>Phải thu khác</i>		
▪ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới – công ty liên quan	36.566.000	-
▪ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng – công ty liên quan	131.153.175	395.537.763
▪ Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CTC – công ty liên quan	632.890.000	-
▪ Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận – công ty liên quan	21.566.745.515	9.311.908.153
▪ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới – công ty liên quan	33.455.008	-
Các khoản phải trả		
▪ Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng – công ty liên quan	2.957.923.784	3.626.257.239
▪ Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh – công ty liên quan	98.229.268	-
▪ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới – công ty liên quan	35.646.000	17.938.000
▪ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng – công ty liên quan	-	118.922.692

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Phải trả khác		
▪ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng – công ty liên quan	48.431.800.000	45.194.000.000
▪ 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 Quản lý Việt Hưng – công ty liên quan	520.000.000	350.000.000
▪ Ông Trương Thành Nhân – Tổng Giám đốc	-	50.000.000
▪ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới – công ty liên quan	-	15.000.000.000

Các giao dịch phát sinh trong năm

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	2013 VND	2012 VND
Ông Trương Thành Nhân	Tổng Giám đốc	Cho Công ty vay	4.090.950.000	7.700.000.000
		Công ty hoàn trả tiền vay	4.377.599.000	1.389.591.000
		Cho Công ty mượn	6.293.305.000	10.465.093.560
		Công ty hoàn trả tiền mượn	6.343.305.000	11.675.093.560
		Lãi tiền cho vay	1.000.559.793	-
		Chấm dứt hợp đồng	-	5.804.687.500
Ông Vũ Ngọc Nam	Thành viên Hội đồng Quản trị	Tiền lãi từ tạm ứng từ Công ty	-	25.051.443
		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
			-	
Bà Trần Thu Oanh	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng từ Công ty	50.000.000	-
		Hoàn trả tạm ứng cho Công ty	50.000.000	6.076.550.000
		Cho Công ty mượn	280.000.000	3.860.199.500
		Công ty hoàn trả tiền mượn	1.065.000.000	3.860.199.500
		Mua căn hộ La Casa	200.951.300	-

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	2013 VND	2012 VND
Bà Hoàng Thị Thu Thủy	Trưởng ban kiểm soát	Cho Công ty vay Lãi tiền cho vay Công ty hoàn trả tiền vay	1.065.000.000 101.618.242 785.000.000	- 145.900.163 400.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CTC	Công ty liên quan	Chi phí lãi vay Thu nhập lãi tiền cho vay, tiền chi hộ thuê văn phòng phải thu Công ty hoàn trả tiền vay Hợp tác đầu tư dự án	2.353.485.000 - - -	3.777.441.000 2.824.108.000 1.851.667.000 740.000.000
Công ty Cổ phần Nhật Khanh	Công ty liên quan	Trả chi phí thi công Thu lại chi phí thi công	- -	63.919.000 1.973.453.020
Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận	Công ty liên quan	Thu tiền lãi cho vay Công ty hoàn trả tiền vay Hoàn trả tạm ứng cho Công ty Cho Công ty vay Cần trừ tạm ứng vào vốn góp dự án Chia lỗ HĐHTKD	6.964.152.968 14.427.262.818 7.400.000.000 200.000.000 - -	3.741.728.819 1.542.230.000 - 1.542.230.000 137.953.393.986 14.120.108.752
Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới	Công ty liên quan	Hoàn trả tiền vay cho Công ty Thu nhập lãi tiền cho vay Công ty chi hộ Phải trả phần diện tích tăng thêm của căn hộ Sài Gòn Mới Thu từ thanh lý HĐHTKD Chi trả thanh lý hợp đồng mua căn hộ	- 1.465.086.144 67.237.549 1.744.371.000 15.000.000.000 -	1.000.000.000 2.345.000.000 103.492.936 - - 274.151.200

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	2013 VND	2012 VND
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	Công ty liên quan	Công ty cho vay	-	2.240.000.000
		Hoàn trả tiền vay cho Công ty	-	2.240.000.000
		Trả chi phí thi công	170.081.951.462	109.130.881.692
		Chi phí thi công phải trả	132.338.051.497	125.304.931.748
		Cho Công ty tạm ứng	100.900.000.000	42.405.000.000
		Công ty hoàn trả tạm ứng	96.262.200.000	37.461.000.000
		Chi phí lãi vay	4.196.502.000	6.938.750.000
		Tiền Công ty chi hộ	105.600.000	121.871.496
		Công ty cho thuê thiết bị	-	13.182.035.120
		Thu tiền lãi do Công ty chi trả	7.000.000.000	-
		Thu từ khoản đầu tư tại dự án Quận 2 của Công ty	1.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	Công ty liên quan	Cho Công ty mượn	200.000.000	-
		Phí tư vấn và giám sát phải trả	4.351.666.545	5.871.042.060
		Công ty trả phí tư vấn và giám sát	5.020.000.000	3.520.000.000
		Công ty chi trả hộ	40.320.000	-
Hội đồng Quản trị		Tiền lương và thưởng	1.923.550.000	1.818.035.000

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

34. 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 tỷ lệ phần trăm hoàn thành.

Ngày 31 tháng 3 năm 2014

Người lập:



Lê Thị Kim Luyến
Kế toán

Người duyệt:



Lê Thị Hồng Phượng
Kế toán trưởng



Trương Thành Nhân
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 04 năm 2014

Tổng Giám Đốc



TRƯƠNG THÀNH NHÂN