



Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Báo cáo tài chính cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2014



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

Giấy Chứng nhận

Đăng ký Kinh doanh số	072758	ngày 13 tháng 9 năm 1999
	4103005360	ngày 4 tháng 10 năm 2006
	0301822194	ngày 3 tháng 2 năm 2010
	0301822194	ngày 31 tháng 3 năm 2010
	0301822194	ngày 31 tháng 7 năm 2010
	0301822194	ngày 28 tháng 8 năm 2010
	0301822194	ngày 2 tháng 12 năm 2010
	0301822194	ngày 17 tháng 1 năm 2011
	0301822194	ngày 3 tháng 1 năm 2012
	0301822194	ngày 3 tháng 10 năm 2013

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh đầu tiên và các giấy chứng nhận điều chỉnh do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Hội đồng Quản trị

Võ Anh Tuấn	Chủ tịch
Đỗ Văn Bá	Phó Chủ tịch (đến ngày 9 tháng 3 năm 2015)
Võ Nguyễn Như Nguyễn	Thành viên (từ ngày 9 tháng 3 năm 2015)
Trương Thành Nhân	Thành viên
Vũ Ngọc Nam	Thành viên
Trần Thu Oanh	Thành viên

Ban Giám đốc

Trương Thành Nhân	Tổng Giám đốc
Trần Thu Oanh	Phó Tổng Giám đốc

Trụ sở đăng ký

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

Công ty kiểm toán

Công ty TNHH KPMG
Việt Nam

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày báo cáo tài chính theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Theo ý kiến của Ban Giám đốc Công ty:

- (a) báo cáo tài chính được trình bày từ trang 5 đến trang 54 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (“Công ty”) tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính; và
- (b) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Giám đốc Công ty cho rằng Công ty sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

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



Thay mặt Ban Giám đốc

Trương Thanh Nhân
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 3 năm 2015



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

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

BÁO CÁO 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 2014, 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 18 tháng 3 năm 2015, được trình bày từ trang 5 đến trang 54.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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 doanh nghiệp 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 kiểm toán viên

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 của kiểm toán viên

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 2014, 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 doanh nghiệp 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: 14-01-319



Trương Vĩnh Phúc

Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề

Kiểm toán số 1901-2013-007-1

Phó Tổng Giám đốc



Nguyễn Anh Hưng

Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề

Kiểm toán số 2206-2013-007-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 3 năm 2015

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Mẫu B 01 – DN

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		1.658.119.450.639	1.709.619.602.388
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	5.792.436.695	1.617.711.168
Tiền	111		5.792.436.695	1.617.711.168
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	11	624.025.800	31.207.638.631
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	121		1.866.718.000	32.487.239.671
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	129		(1.242.692.200)	(1.279.601.040)
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		152.885.466.910	197.878.381.205
Phải thu khách hàng	131		45.165.880.956	32.121.259.268
Trả trước cho người bán	132		27.389.171.626	45.776.341.957
Các khoản phải thu khác	135	5	80.454.679.328	120.105.044.980
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(124.265.000)	(124.265.000)
Hàng tồn kho	140	6	1.493.843.657.739	1.474.407.352.120
Hàng tồn kho	141		1.518.974.368.353	1.499.538.062.734
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(25.130.710.614)	(25.130.710.614)
Tài sản ngắn hạn khác	150		4.973.863.495	4.508.519.264
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154	7	4.973.863.495	4.508.519.264
Tài sản dài hạn (200 = 220 + 240 + 250 + 260)	200		54.701.625.560	81.786.128.746
Tài sản cố định	220		19.230.862.252	38.951.755.820
Tài sản cố định hữu hình	221	8	18.731.463.961	21.061.966.614
<i>Nguyên giá</i>	222		29.946.415.351	29.391.280.997
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(11.214.951.390)	(8.329.314.383)
Tài sản cố định vô hình	227		-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		30.499.300	30.499.300
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(30.499.300)	(30.499.300)
Xây dựng cơ bản dở dang	230	9	499.398.291	17.889.789.206
Bất động sản đầu tư	240	10	4.583.570.681	5.061.856.325
<i>Nguyên giá</i>	241		7.174.284.586	7.174.284.586
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		(2.590.713.905)	(2.112.428.261)

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 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	11	14.592.136.620	21.045.094.343
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
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(107.863.380)	(7.019.905.657)
Tài sản dài hạn khác	260		16.295.056.007	16.727.422.258
Chi phí trả trước dài hạn	261	12	927.627.282	3.421.367.949
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	13	15.341.828.725	13.280.454.309
Tài sản dài hạn khác	268		25.600.000	25.600.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.712.821.076.199	1.791.405.731.134

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 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		1.225.262.325.057	1.245.027.124.606
Nợ ngắn hạn	310		866.497.085.117	1.155.224.650.605
Vay và nợ ngắn hạn	311	14	294.329.356.357	602.989.520.937
Phải trả người bán	312		17.308.264.094	19.041.468.663
Người mua trả tiền trước	313		88.263.048.723	122.287.217.982
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	15	46.082.719.352	28.463.334.292
Phải trả người lao động	315		-	703.252.000
Chi phí phải trả	316	16	273.179.337.757	245.447.030.481
Các khoản phải trả khác	319	17	142.977.667.904	131.424.584.005
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323		4.356.690.930	4.868.242.245
Vay và nợ dài hạn	330		358.765.239.940	89.802.474.001
Phải trả dài hạn khác	333		75.500.544	-
Vay và nợ dài hạn	334	18	357.880.601.896	89.000.000.001
Dự phòng dài hạn	337	19	809.137.500	802.474.000
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		487.558.751.142	484.614.750.982
Vốn chủ sở hữu	410	20	487.558.751.142	484.614.750.982
Vốn cổ phần	411	21	302.086.840.000	302.086.840.000
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	9.460.644.884
Lợi nhuận chưa phân phối	420		8.668.486.523	5.724.486.363
LỢI ÍCH CỦA BÊN ĐỐI TÁC TRONG HỢP ĐỒNG HỢP TÁC KINH DOANH	439	22	-	61.763.855.546
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400 + 439)	440		1.712.821.076.199	1.791.405.731.134

Ngày 18 tháng 3 năm 2015

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 2014

Mẫu B 02 – DN

	Mã số	Thuyết minh	2014 VND	2013 VND
Tổng doanh thu	01	23	281.381.591.198	423.246.956.953
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	23	1.584.000.000	19.347.205.220
Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)	10	23	279.797.591.198	403.899.751.733
Giá vốn hàng bán	11	24	245.562.512.241	347.305.269.510
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		34.235.078.957	56.594.482.223
Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	5.773.561.062	13.726.177.984
Chi phí tài chính	22	26	13.662.172.898	27.167.420.402
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		9.607.637.368	25.012.954.029
Chi phí bán hàng	24		5.845.690.396	5.364.422.037
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		20.108.000.317	20.848.631.976
Lãi thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		392.776.408	16.940.185.792
Thu nhập khác	31	27	5.608.873.143	7.558.945.394
Chi phí khác	32		24.000.000	1.864.658.519
Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		5.584.873.143	5.694.286.875
Lợi nhuận trước thuế (50 = 30 + 40)	50		5.977.649.551	22.634.472.667
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	28	5.095.023.807	3.799.527.101
(Lợi ích)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	28	(2.061.374.416)	5.298.164.971
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		2.944.000.160	13.536.780.595

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 2014
(tiếp theo)**

Mẫu B 02 – DN

	Mã số	Thuyết minh	2014 VND	2013 VND
Phân bổ cho:				
Bên đối tác của hợp đồng hợp tác kinh doanh	61	22	-	7.261.040.183
Chủ sở hữu của Công ty (62 = 60 - 61)	62		2.944.000.160	6.275.740.412
Lãi trên cổ phiếu				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	70	29	97	208

Ngày 18 tháng 3 năm 2015

Người lập:



Lê Thị Kim Luyện
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 2014
(Phương pháp gián tiếp)

Mẫu B 03 – DN

	Mã số	Thuyết minh	2014 VND	2013 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		5.977.649.551	22.634.472.667
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		3.806.268.297	3.656.444.635
Các khoản dự phòng	03		121.089.843	25.608.171.114
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	43.697.274
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	05		(218.181.818)	(324.454.209)
Thu nhập lãi tiền gửi	05		(5.728.167.222)	(13.519.664.384)
Thu nhập cổ tức	05		(8.485.000)	(206.513.600)
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	05		137.415.994	711.739
Chi phí lãi vay	06		9.607.637.368	25.012.954.029
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		13.695.227.013	62.905.819.265
Biến động các khoản phải thu và tài sản ngắn hạn khác	09		7.456.692.985	2.887.944.238
Biến động hàng tồn kho	10		64.677.413.415	(6.297.878.381)
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		(29.518.262.458)	(150.915.158.243)
Biến động chi phí trả trước	12		2.493.740.667	4.729.261.398
			58.804.811.622	(86.690.011.723)
Tiền lãi vay đã trả	13		(5.166.716.597)	(28.530.558.655)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(5.219.459.803)	(2.019.758.455)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(511.551.315)	(486.603.120)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh	20		47.907.083.907	(117.726.931.953)

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 2014
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

Mẫu B 03 – DN

	Mã số	Thuyết minh	2014 VND	2013 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(1.613.923.746)	(4.277.154.137)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	22		218.181.818	379.272.728
Tiền chi cho đầu tư ngắn hạn và dài hạn	25		-	(1.176.240.000)
Tiền thu từ đầu tư ngắn hạn và thanh lý đầu tư dài hạn	26		5.346.000.000	14.227.380.218
Tiền thu lãi và cổ tức	27		1.768.459.868	9.117.100.469
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động đầu tư	30		5.718.717.940	18.270.359.278
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền trả lại vốn góp cho đối tác trong HĐHTKD	32		(9.671.513.635)	-
Tiền vay ngắn hạn và dài hạn nhận được	33		65.607.780.490	214.440.492.274
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(105.387.343.175)	(116.902.844.123)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động tài chính	40		(49.451.076.320)	97.537.648.151
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		4.174.725.527	(1.918.924.524)
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60		1.617.711.168	3.536.635.692
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	4	5.792.436.695	1.617.711.168

Ngày 18 tháng 3 năm 2015

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 2014

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, gốm sứ, vật liệu chịu lửa, gạch, bột ma tít; sản xuất bê tông khô ướt; trồng rừng; dịch vụ phòng cháy rừng; dịch vụ cung cấp giống cây trồng rừng; khai thác, sơ chế gỗ, thu lượm lâm sản; sản xuất đồ gỗ, đồ sơn mài, đồ chạm khắc trang trí (trừ tái chế phế thải, sản xuất gốm sứ thủy tinh xi mạ điện); lắp đặt, mua bán hệ thống báo cháy, báo trộm; dịch vụ giới thiệu việc làm; dịch vụ dọn dẹp; trang trí phong cảnh, vệ sinh bên ngoài hồ bơi, cống rãnh; xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư; cung cấp dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; và cung cấp dịch vụ giáo dục và đào tạo.

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 2014, Công ty có 102 nhân viên (31/12/2013: 96 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 doanh nghiệp 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 2014 (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 tái 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 tạo ra được dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và 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 có tạo ra được dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và 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 xấp xỉ tỷ giá hối đoái tại ngày giao dịch.

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

(b) Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 (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) Các khoản đầu tư khác

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

(iii) Dự phòng giảm giá 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. Dự phòng được hoàn nhập nếu giá trị có thể thu hồi tăng lên sau khi khoản dự phòng này được lập. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư này khi 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 tổn thất có thể xảy ra trong trường hợp khoản nợ chưa đến hạn thanh toán nhưng tổ chức kinh tế lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể; người nợ mất tích, bỏ trốn, đang bị cơ quan pháp luật truy tố, giam giữ, xét xử hoặc đang thi hành án hoặc đã chết.

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.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(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 sản phẩm 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 năm mà chi phí phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

(ii) Khấu hao

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

▪ Chi phí nâng cấp nhà cửa	5 năm
▪ Máy móc và thiết bị	6 – 10 năm
▪ Thiết bị văn phòng	3 – 5 năm
▪ Phương tiện vận chuyển	4 – 8 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.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

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

(l) Dự phòng

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

Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, Công ty và các nhân viên phải đóng vào quỹ bảo hiểm thất nghiệp do Bảo hiểm Xã hội Việt Nam quản lý. 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 2014 sẽ được xác định dựa trên số năm làm việc của nhân viên được tính đến 31 tháng 12 năm 2008 và mức lương bình quân của họ trong vòng sáu tháng trước thời điểm thôi việc.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(m) Phân loại các công cụ tài chính

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

(i) Tài sản tài chính

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

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

- Tài sản tài chính được Công ty phân loại vào nhóm nắm giữ để kinh doanh. Tài sản tài chính được phân loại vào nhóm nắm giữ để kinh doanh, nếu:
 - tài sản được mua chủ yếu cho mục đích bán lại trong thời gian ngắn;
 - có bằng chứng về việc kinh doanh công cụ đó nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn; hoặc
 - 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.

Các khoản cho vay và phải thu

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

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

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

Tài sản sẵn sàng để bán

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

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

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

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(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 như là 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 Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh (“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 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(q) Doanh thu

(i) Kinh doanh bất động sản

Doanh thu bán các bất động sản không xây dựng 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. 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.

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

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

(ii) Cung cấp dịch vụ

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

(iii) Doanh thu cho thuê

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

(iv) Doanh thu từ tiền lãi

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

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 (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.

(t) Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm giám đốc, cán bộ điều hành của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

(u) Lãi trên cổ phiếu

Công ty trình bày lãi cơ bản 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 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 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

4. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Tiền mặt	974.336.551	1.051.654.570
Tiền gửi ngân hàng	4.818.100.144	566.056.598
Tiền và các khoản tương đương tiền trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ	5.792.436.695	1.617.711.168

Tiền gửi ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 bao gồm 18 triệu VND (31/12/2013: 18 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 khác

Các khoản phải thu khác bao gồm:

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Tạm ứng cho nhân viên (*)	66.037.799.511	58.931.401.143
Lãi phải thu		
▪ Công ty TNHH Thương mại Thiên Bích (Thuyết minh số 22)	-	35.675.464.321
▪ Khác	313.315.018	2.174.072.007
Khoản tiền thu hồi từ các công ty liên quan	4.742.790.000	14.139.062.000
Khoản phải thu liên quan tới việc thanh lý HĐHTKD	8.191.973.515	8.191.973.515
Cho nhân viên vay	209.006.305	209.006.305
Phí bảo trì căn hộ Sài Gòn Mới và Căn hộ Phú Mỹ	170.198.000	194.486.000
Thanh toán hộ các công ty liên quan	236.753.175	131.153.175
Phí đăng ký thanh toán hộ khách hàng	11.284.000	19.876.100
Phải thu khác	541.559.804	438.550.414
	80.454.679.328	120.105.044.980

(*) Các số dư này liên quan đến các khoản tạm ứng để nhân viên thực hiện việc đền bù và triển khai các dự án của Công ty. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, khoản tạm ứng cho nhân viên trị giá 53.013 triệu VND (31/12/2013: 57.523 triệu VND) được Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty bảo lãnh thanh toán; ngoài ra, khoản tạm ứng cho nhân viên trị giá 11.454 triệu VND được bảo lãnh bằng giá trị quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của những nhân viên này với giá trị thỏa thuận là 9.571 triệu VND (31/12/2013: Không).

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

6. Hàng tồn kho

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Công cụ và dụng cụ	-	10.318.182
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.515.402.009.055	1.496.221.585.254
Hàng hóa	944.911.100	678.711.100
Bất động sản	2.627.448.198	2.627.448.198
	<hr/>	<hr/>
	1.518.974.368.353	1.499.538.062.734
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(25.130.710.614)	(25.130.710.614)
	<hr/>	<hr/>
	1.493.843.657.739	1.474.407.352.120

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

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Khu phức hợp La Casa (i)	690.521.347.429	743.573.601.082
Dự án dân cư Nhơn Đức (ii)	505.166.312.979	461.302.316.548
Dự án Quận 2 (iii)	84.608.556.815	77.525.504.815
Dự án dân cư Phú Xuân	69.799.715.457	68.845.069.918
Dự án Quận 9 (iii)	59.765.120.777	76.243.810.777
Dự án Hiệp Phước	42.150.900.000	42.150.900.000
Dự án khu dân cư Phú Mỹ mở rộng	32.312.000.000	13.577.000.000
Dự án chung cư Hoàng Quốc Việt (iv)	18.180.743.752	-
Dự án khu dân cư Phú Mỹ	9.268.350.838	8.986.946.919
Dự án chung cư Phú Mỹ	3.392.301.008	3.605.975.195
Các dự án khác	236.660.000	410.460.000
	<hr/>	<hr/>
	1.515.402.009.055	1.496.221.585.254

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang với giá trị ghi sổ là 690.521 triệu VND (31/12/2013: 743.574 triệu VND) được thế chấp tại các ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty (Thuyết minh số 18(b)).
- (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang với giá trị ghi sổ là 505.166 triệu VND (31/12/2013: 461.302 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 (a)).

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN**

- (iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang với giá trị ghi sổ là 144.374 triệu VND (31/12/2013: 153.769 triệu VND) 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.
- (iv) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang với giá trị ghi sổ là 7.010 triệu VND (31/12/2013: 7.010 triệu VND) được thế chấp tại các ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh số 14 (c)).

Trong năm, chi phí vay được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là 90.757 triệu VND (2013: 79.432 triệu VND).

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

	2014 VND	2013 VND
Số dư đầu năm	25.130.710.614	-
Tăng dự phòng trong năm	-	25.130.710.614
Số dư cuối năm	25.130.710.614	25.130.710.614

7. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp đối với các khoản người mua trả tiền trước	4.973.863.495	4.508.519.264

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	21.521.406.977	1.065.251.937	5.491.304.127	29.391.280.997
Tăng trong năm	-	-	39.200.000	958.280.000	997.480.000
Thanh lý	-	-	-	(442.345.646)	(442.345.646)
Số dư cuối kỳ	1.313.317.956	21.521.406.977	1.104.451.937	6.007.238.481	29.946.415.351
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	820.525.801	5.174.563.584	913.339.111	1.420.885.887	8.329.314.383
Khấu hao trong năm	244.961.400	2.217.990.696	81.089.472	783.941.085	3.327.982.653
Thanh lý	-	-	-	(442.345.646)	(442.345.646)
Số dư cuối kỳ	1.065.487.201	7.392.554.280	994.428.583	1.762.481.326	11.214.951.390
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	492.792.155	16.346.843.393	151.912.826	4.070.418.240	21.061.966.614
Số dư cuối năm	247.830.755	14.128.852.697	110.023.354	4.244.757.155	18.731.463.961

Bao gồm trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 có các tài sản có nguyên giá 1.104 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (31/12/2013: 1.546 triệu VND).

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN****9. Xây dựng cơ bản dở dang**

	2014 VND	2013 VND
Số dư đầu năm	17.889.789.206	17.998.857.389
Tăng trong năm	616.443.746	3.935.920.955
Chuyển sang chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	(18.006.834.661)	-
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	-	(4.044.989.138)
Số dư cuối năm	499.398.291	17.889.789.206

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

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Quyền sử dụng đất	-	7.010.000.000
Nhà cửa và vật kiến trúc	499.398.291	10.879.789.206
	499.398.291	17.889.789.206

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 (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	2.112.428.261
Khấu hao trong năm	478.285.644
Số dư cuối năm	2.590.713.905
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	5.061.856.325
Số dư cuối năm	4.583.570.681

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

11. Các khoản đầu tư tài chính

	31/12/2014 VND	31/12/2013 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	-	13.365.000.000
	14.700.000.000	28.065.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	(107.863.380)	(7.019.905.657)
	14.592.136.620	21.045.094.343
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn vào:		
▪ Cổ phiếu	1.866.718.000	1.866.718.000
▪ Khoản cho vay ngắn hạn đối với Công ty TNHH Thương mại Thiên Bích	-	30.620.521.671
	1.866.718.000	32.487.239.671
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn (*)	(1.242.692.200)	(1.279.601.040)
	624.025.800	31.207.638.631

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 (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.
- (*) Biến động dự phòng giảm giá đầu tư tài chính trong năm như sau:

	Ngắn hạn		Dài hạn	
	2014 VND	2013 VND	2014 VND	2013 VND
Số dư đầu năm	1.279.601.040	1.222.492.599	7.019.905.657	6.599.553.598
Tăng dự phòng trong năm	-	57.108.441	157.998.683	420.352.059
Sử dụng dự phòng trong năm	-	-	(7.070.040.960)	-
Hoàn nhập	(36.908.840)	-	-	-
Số dư cuối năm	1.242.692.200	1.279.601.040	107.863.380	7.019.905.657

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

12. Chi phí trả trước dài hạn

	2014 VND	2013 VND
Số dư đầu năm	3.421.367.949	7.892.467.098
Tăng trong năm	900.261.108	84.105.000
Phân loại lại từ tài sản cố định hữu hình (*)	-	174.057.249
Phân bổ trong năm	(3.394.001.775)	(4.729.261.398)
	<hr/>	<hr/>
Số dư cuối năm	927.627.282	3.421.367.949

(*) Việc phân loại lại từ tài sản cố định 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. 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*

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Chi phí phải trả và các khoản dự phòng	5.706.766.585	5.705.300.615
Chênh lệch tạm thời phát sinh từ việc ghi nhận doanh thu	9.635.062.140	7.575.153.694
	<hr/>	<hr/>
	15.341.828.725	13.280.454.309

14. Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Vay ngắn hạn	185.969.583.963	182.911.698.384
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 18)	108.359.772.394	420.077.822.553
	<hr/>	<hr/>
	294.329.356.357	602.989.520.937

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 (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 (tháng)	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Khoản vay từ các cá nhân:			
Ông Trần Ngọc Nam (a)	1,25% - 1,54% (thuần)	50.000.000.000	50.000.000.000
Bà Trần Thị Hạ (b)	1,25% - 1,50% (thuần)	27.000.000.000	27.000.000.000
Ông Trần Minh Hòa (*)	1,06% - 1,08% (thuần)	20.503.000.000	23.503.000.000
Bà Nguyễn Thị Mỹ Hương (*)	1,17% - 1,33% (thuần)	7.000.000.000	4.100.000.000
Ông Trương Công Chính (*)	1,25% (thuần)	5.500.000.000	7.000.000.000
Ông Trương Thành Nhân (*)	1,17% - 1,33% (thuần)	4.769.270.000	6.023.760.000
Bà Vũ Thị Lan Hương (*)	1,17% - 1,33% (thuần)	2.800.000.000	600.000.000
Ông Đào Ngọc Dũng (*)	0%	2.750.000.000	6.600.000.000
Bà Nguyễn Thị Liên (*)	1,17% (thuần)	1.900.000.000	-
Bà Phạm Nguyễn Anh Thư (*)	1,17% - 1,33% (thuần)	1.435.000.000	845.000.000
Bà Lê Thị Hồng Liên (*)	1,17% (thuần)	1.150.000.000	-
Ông Trần Văn Thành (*)	1% (thuần)	1.127.377.963	1.127.377.963
Ông Lưu Kim Quy (*)	1,17% (thuần)	1.100.000.000	-
Ông Trần Hải Phương (*)	1,17% (thuần)	1.000.000.000	-
Bà Hoàng Thị Thu Thủy (*)	1,17% - 1,33% (thuần)	810.000.000	700.000.000
Bà Nguyễn Thiên Thảo (*)	1,17% (thuần)	700.000.000	-
Ông Vũ Văn Đức (*)	1,17% (thuần)	600.000.000	-
Ông Đỗ Hồng Quân (*)	1,17% - 1,33% (thuần)	500.000.000	2.500.000.000
Bà Võ Thị Liên Thư (*)	1,17% - 1,33% (thuần)	400.000.000	250.000.000
Ông Trần Trọng Hải Minh (*)	1,17% (thuần)	400.000.000	-
Bà Chế Thị Lưu (*)	1,17% (thuần)	323.000.000	-
Ông Nguyễn Kế Toàn (*)	1,17% - 1,33% (thuần)	250.000.000	250.000.000
Ông Tạ Khánh Hùng (*)	1,17% - 1,33% (thuần)	100.000.000	900.000.000
Ông Hoàng Đức Thoại (*)	0%	-	1.480.000.000
Bà Lương Ngọc Đình (*)	0%	-	500.000.000
		132.117.647.963	133.379.137.963

Khoản vay từ các tổ chức tín dụng và các công ty khác:

Ngân hàng TNHH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Thành Đô (c)	0,75% - 1,08%	27.650.000.000	26.651.760.421
Công ty Bất động sản Việt Phú An (*)	1,00% - 1,12%	12.101.936.000	10.780.800.000
Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh (*)	1%	8.000.000.000	-
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”) (d)	0,83% - 0,98%	6.000.000.000	12.000.000.000
Công đoàn của Công ty (*)	1% (thuần)	100.000.000	100.000.000

53.851.936.000 **49.532.560.421**

185.969.583.963 **182.911.698.384**

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN**

- (a) Khoản vay này được bảo đảm bằng quyền mua 35 căn hộ (31/12/2013: 44 căn hộ) tại Block I - Khu phức hợp La Casa với giá bằng 45% giá thị trường khi Công ty không trả được nợ (31/12/2013: 50% giá trị thị trường).
- (b) Khoản vay này được bảo đảm bằng quyền mua 14 nền đất (31/12/2013: 27 căn hộ) tại Khu phức hợp La Casa với giá bằng 40% giá thị trường khi Công ty không trả được nợ (31/12/2013: 50% giá trị thị trường).
- (c) Các khoản vay này được bảo đảm bằng chi phí sản xuất kinh doanh dở dang với giá trị ghi sổ là 7.010 triệu VND (31/12/2013: 7.010 triệu VND) được chuyển sang từ xây dựng cơ bản dở dang.
- (d) Các khoản vay này được bảo đảm bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các Thành viên Hội đồng Quản trị.
- (*) Các khoản vay này không có bảo đảm.

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Thuế giá trị gia tăng	9.302.126.193	585.207.049
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.598.316.184	9.257.407.949
Thuế thu nhập cá nhân	4.350.886.069	1.448.462.960
Thuế khác	22.831.390.906	17.172.256.334
	46.082.719.352	28.463.334.292

16. Chi phí phải trả

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng và tiền sử dụng đất	101.456.264.976	123.393.626.374
▪ Dự án chung cư La Casa	45.424.103.585	72.196.636.635
▪ Dự án dân cư La Casa	7.056.466.945	-
▪ Dự án dân cư Phú Xuân	31.573.534.606	31.871.799.247
▪ Dự án dân cư Phú Mỹ	15.298.849.468	17.007.699.827
▪ Dự án chung cư Phú Mỹ	2.103.310.372	2.317.490.665
Chi phí lãi vay	171.523.072.781	121.819.404.107
Chi phí khác	200.000.000	234.000.000
	273.179.337.757	245.447.030.481

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN****17. Các khoản phải trả khác**

	31/12/2014	31/12/2013
	VND	VND
Tiền đặt cọc (a)	36.751.000.000	1.720.000.000
Tạm ứng từ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng (b)	33.600.000.000	33.600.000.000
Tạm ứng từ Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CTC (c)	18.148.333.000	18.148.333.000
Phí bảo trì	16.154.145.434	13.793.194.297
Tiền hủy hợp đồng phải trả	16.085.216.220	11.873.027.177
Tạm ứng từ các công ty liên quan	14.985.461.600	15.351.800.000
Phí đăng ký làm sổ và phải thu khác từ khách hàng	3.117.915.564	5.400.455.224
Cổ tức phải trả	87.480.000	87.480.000
Tiền tạm ứng từ các cá nhân	-	29.482.730.000
Phải trả khác	4.048.116.086	1.967.564.307
	<hr/>	<hr/>
	142.977.667.904	131.424.584.005

- (a) Bao gồm trong khoản tiền đặt cọc này là số tiền 34.967 triệu VND từ một đối tác để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng dự án.
- (b) Khoản tạm ứng này chịu lãi suất tháng 1,13% trong năm (2013: 1,13% đến 1,29%).
- (c) Khoản tạm ứng này chịu lãi suất tháng 1,13% trong năm (2013: 1,13% đến 1,29%).

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

18. Vay và nợ dài hạn

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Vay dài hạn từ		
▪ Ngân hàng TNHH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Chợ Lớn (a)	358.898.772.395	378.529.000.000
▪ Ngân hàng TNHH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Nam Sài Gòn (b)	107.000.000.004	128.400.000.001
▪ Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Đông Sài Gòn	-	2.148.822.553
▪ Ban Quản trị chung cư Phú Mỹ	341.601.891	-
	466.240.374.290	509.077.822.554
Hoàn trả trong vòng 12 tháng (Thuyết minh số 14)	(108.359.772.394)	(420.077.822.553)
Hoàn trả sau 12 tháng	357.880.601.896	89.000.000.001

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

	Loại tiền	Lãi suất (tháng)	Năm đáo hạn	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
<i>Khoản vay từ</i>					
Ngân hàng TNHH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Chợ Lớn (a)	VND	1,08%	2018	358.898.772.395	378.529.000.000
Ngân hàng TNHH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Nam Sài Gòn (b)	VND	1,08%	2017	107.000.000.004	128.400.000.001
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Đông Sài Gòn					
▪ Khoản vay bằng VND	VND	1,17% - 1,73%	2013	-	1.039.166.866
▪ Khoản vay bằng USD	USD	0,71%	2013	-	1.109.655.687
Ban Quản trị chung cư Phú Mỹ	VND	0%	2016	341.601.891	-
				466.240.374.290	509.077.822.554

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

- (a) Khoản vay từ Ngân hàng TNHH 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 505.166 triệu VND (31/12/2013: 461.302 triệu VND) (Thuyết minh số 6(ii)). Trong năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014, khoản vay này đã được gia hạn lịch trả nợ gốc và lãi và theo đó, khoản vay này được hoàn trả trong nhiều lần bắt đầu từ năm 2014 và sẽ hoàn trả hết vào tháng 12 năm 2018.
- (b) Khoản vay từ Ngân hàng TNHH 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 690.521 triệu VND (31/12/2013: 743.573 triệu VND) (Thuyết minh số 6(i)). Trong năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014, khoản vay này đã được gia hạn lịch trả nợ gốc và lãi và theo đó, khoản vay này được hoàn trả trong nhiều lần bắt đầu từ năm 2014 và sẽ hoàn trả hết vào ngày 30 tháng 6 năm 2017.

19. Dự phòng dài hạn

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

	2014 VND	2013 VND
Số dư đầu năm	802.474.000	785.896.500
Trích lập dự phòng trong năm	24.663.500	36.577.500
Sử dụng dự phòng trong năm	(18.000.000)	(20.000.000)
Số dư cuối năm	809.137.500	802.474.000

Trong năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đã đóng 103 triệu VND (31/12/2013: 98 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 2014 (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 2013	277.148.160.000	166.088.464.718	1.254.315.017	9.146.857.863	25.014.999.993	478.652.797.591
Lợi nhuận tái đầu tư	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 1 tháng 1 năm 2014	302.086.840.000	166.088.464.718	1.254.315.017	9.460.644.884	5.724.486.363	484.614.750.982
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	2.944.000.160	2.944.000.160
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	302.086.840.000	166.088.464.718	1.254.315.017	9.460.644.884	8.668.486.523	487.558.751.142

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN****21. Vốn cổ phần**

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

	31/12/2014		31/12/2013	
	Số cổ phần	VND	Số cổ phần	VND
Vốn cổ phần được duyệt	30.208.684	302.086.840.000	30.208.684	302.086.840.000
Vốn cổ phần đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	30.208.684	302.086.840.000	30.208.684	302.086.840.000
Số cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	30.208.684	302.086.840.000	30.208.684	302.086.840.000

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:

	2014		2013	
	Số cổ phần	VND	Số cổ phần	VND
Số dư đầu năm	30.208.684	302.086.840.000	27.714.816	277.148.160.000
Phát hành cổ phiếu trong năm	-	-	2.493.868	24.938.680.000
Số dư cuối năm	30.208.684	302.086.840.000	30.208.684	302.086.840.000

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

Thành phần cổ đông của Công ty như sau:

	31/12/2014		31/12/2013	
	Cổ phiếu	%	Cổ phiếu	%
Ông Võ Anh Tuấn	7.633.815	25,27%	7.633.815	25,27%
Quỹ Tương hỗ Elite (Non-UCITS)	2.768.760	9,17%	2.000.000	6,62%
Bà Phan Tiết Hồng Minh	2.181.090	7,22%	2.181.090	7,22%
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%	1.754.900	5,81%
Bà Nguyễn Kim Thanh	1.645.202	5,45%	1.645.202	5,45%
Ông Trương Thành Nhân – Thành viên Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc	22.574	0,07%	22.574	0,08%
Bà Trần Thu Oanh – Phó Tổng Giám đốc	4.248	0,01%	4.248	0,01%
Ông Vũ Ngọc Nam – Thành viên Hội đồng Quản trị	3.459	0,01%	3.459	0,01%
Các cổ đông khác	14.194.636	46,99%	14.963.396	49,53%
	30.208.684	100,00%	30.208.684	100,00%

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

Công ty ký Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh (“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 chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của dự án này.

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Vốn góp trong Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh		
▪ Quyền sử dụng đất	-	58.452.312.500
▪ Tiền mặt	-	2.500.000.000
	-	60.952.312.500
Lợi nhuận được phân bổ từ Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh	-	811.543.046
	-	61.763.855.546

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

Vào ngày 15 tháng 7 năm 2014, Công ty và Thiên Bích đã ký Biên bản thanh lý HĐHTKD và đồng thời hai bên đã cùng thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, Thiên Bích đã chuyển nhượng lại toàn bộ phần đất đã dùng để góp vốn của HĐHTKD trước đây cho Công ty theo giá trị mà hai bên thống nhất trong hợp đồng. Tổng giá trị mà Công ty phải hoàn trả cho Thiên Bích cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là 128.859.100.200 VND. Công ty đã thanh toán giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng này cho Thiên Bích bằng cách cân trừ với khoản cho vay ngắn hạn đối với Thiên Bích và lãi phải thu liên quan (Thuyết minh số 5 và Thuyết minh số 11), bán lại một phần sản phẩm đất nền và căn hộ của dự án Khu phức hợp La Casa và một phần bằng tiền mặt.

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:

	2014 VND	2013 VND
Tổng doanh thu		
▪ Bán bất động sản	238.045.673.936	369.088.678.313
▪ Hợp đồng xây dựng	34.940.229.424	51.383.982.783
▪ Hoa hồng và doanh thu khác	4.396.023.151	1.814.295.857
▪ Cho thuê thiết bị	2.746.864.687	-
▪ Thu nhập cho thuê từ bất động sản đầu tư	960.000.000	960.000.000
▪ Bán hàng	292.800.000	-
	<hr/>	<hr/>
	281.381.591.198	423.246.956.953
Trừ các khoản giảm trừ		
▪ Hàng bán bị trả lại	(1.584.000.000)	(19.347.205.220)
	<hr/>	<hr/>
Doanh thu thuần	279.797.591.198	403.899.751.733

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

24. Giá vốn hàng bán

	2014 VND	2013 VND
Tổng giá vốn hàng bán gồm:		
▪ Chi phí đầu tư bất động sản	204.866.316.670	270.236.934.261
▪ Hợp đồng xây dựng	34.940.229.431	51.385.074.145
▪ Thiết bị cho thuê	2.063.347.428	-
▪ Khấu hao bất động sản đầu tư	478.285.644	478.285.644
▪ Hàng hóa đã bán	266.200.000	-
▪ Cung cấp dịch vụ	2.948.133.068	74.264.846
▪ Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	25.130.710.614
	<hr/> 245.562.512.241	<hr/> 347.305.269.510

25. Doanh thu hoạt động tài chính

	2014 VND	2013 VND
Lãi tiền gửi và cho vay từ	5.728.167.222	13.519.664.384
▪ Ngân hàng	16.747.017	29.661.754
▪ Các bên liên quan	-	2.805.600.343
▪ Các bên thứ ba	5.711.420.205	10.684.402.287
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	36.908.840	-
Cổ tức	8.485.000	206.513.600
	<hr/> 5.773.561.062	<hr/> 13.726.177.984

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

26. Chi phí tài chính

	2014 VND	2013 VND
Chi phí lãi cho:	13.351.742.970	26.527.565.472
▪ Các khoản vay	9.607.637.368	25.012.954.029
▪ Khách hàng thanh toán trước hạn	3.020.951.262	244.312.632
▪ Phí bảo trì	525.478.551	628.413.111
▪ Thanh lý hợp đồng mua bán	197.675.789	626.789.700
▪ Tiền ký quỹ từ nhà thầu	-	15.096.000
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn và dài hạn	157.998.683	477.460.500
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	137.415.994	711.739
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	12.945.251	43.697.274
Chi phí khác	2.070.000	117.985.417
	<hr/>	<hr/>
	13.662.172.898	27.167.420.402
	<hr/>	<hr/>

27. Thu nhập khác

	2014 VND	2013 VND
Tiền đền bù nhận được do việc bị thu hồi đất	3.160.929.430	-
Tiền phạt khách hàng chậm thanh toán hoặc vi phạm hợp đồng	1.214.031.200	6.761.459.942
Thu từ thanh lý tài sản cố định	218.181.818	379.272.728
Tiền thu từ cho thuê văn phòng	157.308.892	181.259.657
Thu nhập khác	858.421.803	236.953.067
	<hr/>	<hr/>
	5.608.873.143	7.558.945.394
	<hr/>	<hr/>

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

28. Chi phí thuế thu nhập**(a) Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**

	2014 VND	2013 VND
Chi phí thuế hiện hành		
Năm hiện hành	5.095.023.807	3.799.527.101
(Lợi ích)/chi phí thuế thu nhập hoãn lại		
Phát sinh và hoàn nhập các khoản chênh lệch tạm thời	(2.061.374.416)	3.312.604.949
Ảnh hưởng của thay đổi trong thuế suất	-	1.985.560.022
	(2.061.374.416)	5.298.164.971
Chi phí thuế thu nhập	3.033.649.391	9.097.692.072

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	2014 VND	2013 VND
Lợi nhuận trước thuế	5.977.649.551	22.634.472.667
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	1.315.082.901	5.658.618.167
Chi phí không được khấu trừ thuế	1.898.972.660	1.505.142.283
Ảnh hưởng của thay đổi trong thuế suất	-	1.985.560.022
Thu nhập không bị tính thuế	(180.406.170)	(51.628.400)
	3.033.649.391	9.097.692.072

(c) Thuế suất áp dụng

Mức thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty lần lượt là 22% và 25% cho các năm kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và 2013. Mức thuế suất thuế thu nhập thông thường áp dụng cho doanh nghiệp chưa tính các ưu đãi là 22% cho năm 2014 và 2015, và mức này sẽ giảm 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 2014 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN****29. Lãi trên cổ phiếu**

Việc tính lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông là 2.944.000.160 VND (2013: 6.275.740.412 VND) và số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành là 30.208.684 cổ phiếu (2013: 30.208.684 cổ phiếu), được tính như sau:

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

	2014 VND	2013 VND
Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông	2.944.000.160	6.275.740.412

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

	2014 cổ phiếu	2013 cổ phiếu
Số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm	30.208.684	27.714.816
Số cổ phiếu đã phát hành để trả cổ tức trong năm	-	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

30. 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, tiền gửi ngân 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 2014 (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 báo cáo như sau:

	Thuyết minh	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Tiền gửi ngân hàng	(ii)	4.818.100.144	566.056.598
Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác	(iii)	125.620.560.284	152.226.304.248
Các khoản cho vay ngắn hạn		-	30.620.521.671
		<hr/>	<hr/>
		130.438.660.428	183.412.882.517

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

Tuổi nợ của các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác đã quá hạn nhưng không giảm giá tại năm kết thúc như sau:

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Quá hạn trên 180 ngày	313.315.018	2.174.072.007

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

	2014 VND	2013 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 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(c) Rủi ro thanh khoản

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	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	185.969.583.963	194.011.380.168	194.011.380.168	-	-
Phải trả người bán	17.308.264.094	17.308.264.094	17.308.264.094	-	-
Chi phí phải trả	273.179.337.757	273.179.337.757	273.179.337.757	-	-
Các khoản phải trả khác	142.977.667.904	142.977.667.904	142.977.667.904	-	-
Phải trả dài hạn khác	75.500.544	75.500.544	75.500.544	-	-
Vay dài hạn	466.240.374.290	599.821.185.897	163.576.198.560	322.933.981.137	113.311.006.200
	1.085.750.728.552	1.227.373.336.364	791.128.349.027	322.933.981.137	113.311.006.200

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN**

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

(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 báo cáo, rủi ro hối đoái của Công ty là không đáng kể vì Công ty không có số dư đáng kể của các công cụ tài chính bằng các ngoại tệ khác VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và 2013.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(ii) Rủi ro lãi suất

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

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Các công cụ tài chính có lãi suất cố định		
▪ Tiền gửi ngân hàng	4.818.100.144	566.056.598
▪ Vay và nợ ngắn hạn	(79.367.647.963)	(75.299.137.963)
▪ Các khoản phải trả khác	(51.748.333.000)	(51.748.333.000)
▪ Vay và nợ dài hạn	-	(2.148.822.553)
	<hr/>	<hr/>
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
▪ Vay và nợ ngắn hạn	(103.851.936.000)	(99.532.560.421)
▪ Vay và nợ dài hạn	(465.898.772.399)	(506.929.000.001)
	<hr/>	<hr/>

Mỗi thay đổi 1% đối với lãi suất sẽ làm tăng hoặc giảm 4.444 triệu VND (31/12/2013: 4.318 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 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(e) Giá trị hợp lý

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

	31/12/2014		31/12/2013	
	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	624.025.800	624.025.800	587.116.960	587.116.960
<i>Được phân loại là các khoản tài sản tài chính sẵn sàng để bán:</i>				
▪ Đầu tư tài chính dài hạn	14.592.136.620	(*)	21.045.094.343	(*)
<i>Được phân loại là các khoản cho vay và phải thu:</i>				
▪ Tiền gửi ngân hàng	4.818.100.144	4.818.100.144	566.056.598	566.056.598
▪ Các khoản cho vay ngắn hạn	-	-	30.620.521.671	(*)
▪ Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác	125.496.295.284	(*)	152.102.039.248	(*)
<i>Được phân loại là nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ:</i>				
▪ Vay và nợ ngắn hạn	(185.969.583.963)	(*)	(182.911.698.384)	(*)
▪ Phải trả người bán	(17.308.264.094)	(*)	(19.041.468.663)	(*)
▪ Phải trả người lao động	-	-	(703.252.000)	(*)
▪ Chi phí phải trả	(273.179.337.757)	(*)	(245.447.030.481)	(*)
▪ Các khoản phải trả khác	(142.977.667.904)	(*)	(131.424.584.005)	(*)
▪ Phải trả dài hạn khác	(75.500.544)	(*)	-	-
▪ Vay và nợ dài hạn	(466.240.374.290)	(*)	(509.077.822.554)	(*)

(*) 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 các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp 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.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

31. Các giao dịch phi tiền tệ

	2014 VND	2013 VND
Chi phí lãi vay vốn hóa trong giá trị hàng tồn kho chưa thanh toán	45.262.747.903	45.758.564.517
Kết chuyển xây dựng cơ bản dở dang sang hàng tồn kho	18.006.834.661	-
Thanh toán khoản vốn góp liên quan đến HĐHTKD bằng các khoản phải thu, ứng trước và hàng tồn kho	119.187.586.585	-

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

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

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Phải thu khách hàng		
▪ Bà Trần Thu Oanh – Phó Tổng Giám đốc	2.091.710.000	2.091.710.000
Tạm ứng cho nhân viên		
▪ Bà Trần Thu Oanh – Phó Tổng Giám đốc	3.056.600.000	-
Trả trước cho người bán		
▪ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng – công ty liên quan	14.966.740.473	34.624.977.273
Các khoản phải thu khác		
▪ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới – công ty liên quan	95.464.789	70.021.008
▪ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng – công ty liên quan	236.753.175	131.153.175
▪ Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CTC – công ty liên quan	632.890.000	632.890.000
▪ Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận – công ty liên quan	3.978.500.000	13.374.772.000
Phải trả người bán		
▪ Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng – công ty liên quan	1.028.154.825	2.957.923.784
▪ Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh – công ty liên quan	309.839.112	98.229.268
▪ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới – công ty liên quan	35.646.000	35.646.000

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Các khoản phải trả khác		
▪ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng – công ty liên quan	48.235.461.600	48.431.800.000
▪ 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	350.000.000	520.000.000
▪ Ông Trương Thành Nhân – Tổng Giám đốc	1.000.000.000	-

Các giao dịch phát sinh trong năm

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	2014 VND	2013 VND
Ông Trương Thành Nhân	Tổng Giám đốc	Cho Công ty vay	2.450.000.000	4.090.950.000
		Công ty hoàn trả tiền vay	3.704.490.000	4.377.599.000
		Cho Công ty mượn	1.000.000.000	6.293.305.000
		Công ty hoàn trả tiền mượn	-	6.343.305.000
		Lãi tiền vay	995.400.915	653.835.546
Bà Trần Thu Oanh	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng từ Công ty	3.056.000.000	50.000.000
		Hoàn trả tạm ứng cho Công ty	-	50.000.000
		Cho Công ty mượn	-	280.000.000
		Công ty hoàn trả tiền mượn	-	1.065.000.000
		Thanh toán mua căn hộ La Casa	66.983.400	200.951.300
Bà Hoàng Thị Thu Thủy	Trưởng ban kiểm soát	Cho Công ty vay	1.450.000.000	1.065.000.000
		Lãi tiền vay	121.843.788	117.314.148
		Công ty hoàn trả tiền vay	1.340.000.000	785.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CTC	Công ty liên quan	Chi phí lãi vay	2.484.052.000	2.353.485.000
Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận	Công ty liên quan	Thu tiền lãi cho vay	-	6.964.152.968
		Công ty hoàn trả tiền vay	-	14.427.262.818
		Hoàn trả tạm ứng cho Công ty	9.396.272.000	7.400.000.000
		Cho Công ty vay	-	200.000.000

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	2014 VND	2013 VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới	Công ty liên quan	Thu nhập lãi tiền cho vay	-	1.465.086.144
		Tiền thuê văn phòng phải thu	67.439.781	67.237.549
		Phải trả phần diện tích tăng thêm của căn hộ Sài Gòn Mới	-	1.744.371.000
		Thu từ thanh lý HĐHTKD	-	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	Công ty liên quan	Trả chi phí thi công	41.535.000.000	170.081.951.462
		Chi phí thi công phải trả	61.193.236.800	132.338.051.497
		Tạm ứng cho Công ty	-	100.900.000.000
		Công ty hoàn trả tạm ứng	-	96.262.200.000
		Chi phí lãi vay	4.599.000.000	4.196.502.000
		Tiền thuê văn phòng phải thu	105.600.000	105.600.000
		Thu tiền lãi thanh toán của Công ty	-	7.000.000.000
		Thu từ khoản đầu tư tại Quận 2 của Công ty	-	1.400.000.000
		Cho Công ty mượn	42.616.661.600	-
		Công ty hoàn trả tiền mượn	42.813.000.000	-
Trả tiền phí bảo hiểm	21.481.819	-		
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	Công ty liên quan	Cho Công ty mượn	670.000.000	200.000.000
		Phí tư vấn và giám sát phải trả	1.702.555.514	4.351.666.545
		Trả phí tư vấn và giám sát	3.632.324.473	5.020.000.000
		Chi phí trả hộ khác	-	40.320.000
		Công ty hoàn trả tiền mượn	840.000.000	-
Hội đồng Quản trị		Tiền lương và thưởng	1.891.390.000	1.923.550.000

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

33. Nghĩa vụ xây dựng

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

Ngày 18 tháng 3 năm 2015

Người lập:



Lê Thị Kim Luyến
Kế toán

Người duyệt:



Lê Thị Hồng Phượng
Kế toán trưởng



Trương Thành Nhân
Tổng Giám đốc