

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2014
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:.....	16
3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án:.....	28
4. Tình hình tài chính:	29
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:	32
1. Đánh giá báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:	32
2. Tình hình tài chính:	32
3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách quản lý:	34
4. Kế hoạch phát triển trong tương lai:	34
4.1. Kế hoạch kinh doanh:	34
4.2. Kế hoạch xây dựng:	35
4.3. Mục tiêu tài chính năm 2013:	35
IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty :	36
1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty :	36

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám Đốc công ty :	37
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 :	43
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 2014

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:

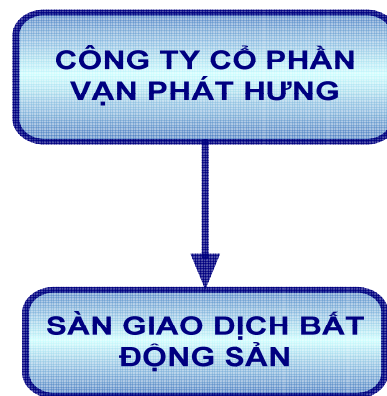
- + Kinh doanh nhà;
- + Xây dựng dân dụng;
- + Môi giới bất động sản; Dịch vụ nhà đất - tư vấn bất động sản;
- + Cho thuê kho, cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh;
- + Dịch vụ quản lý bất động sản (cao ốc, chung cư);

- + 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:**

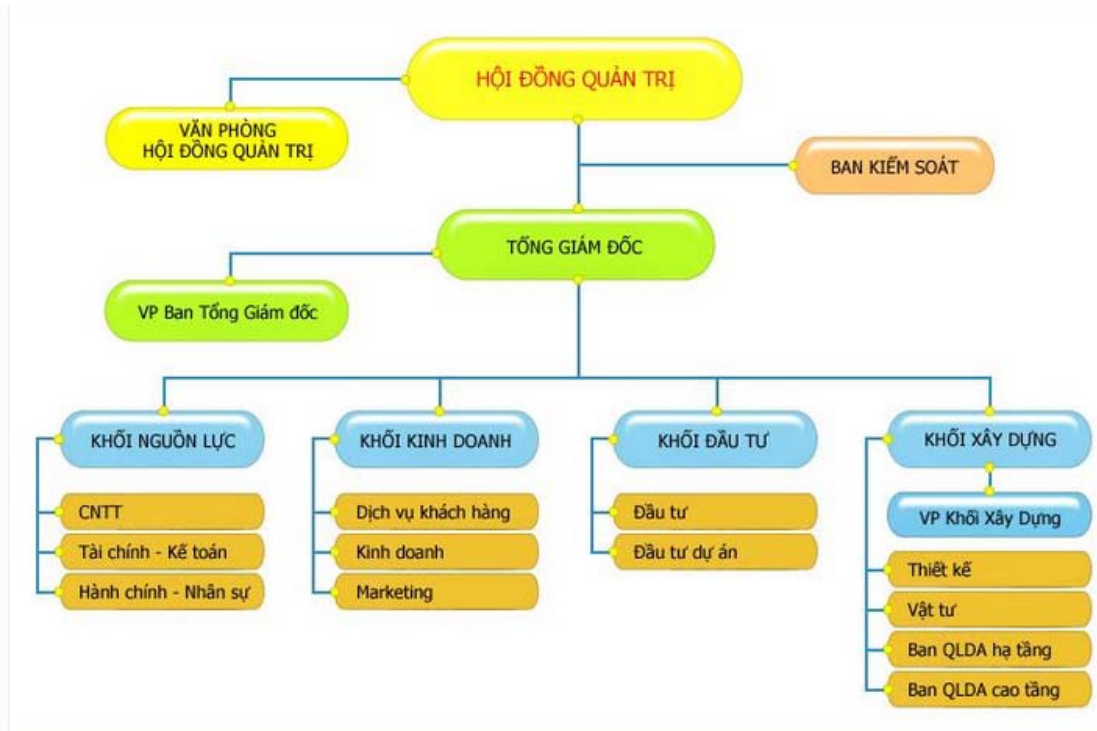


Sàn giao dịch bất động sản Vạn Phát Hưng

- 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 qui 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 31/12/2014 (tỷ đồng)
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

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 hoạ, 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 : 279.797.591.241 đồng
- + Lợi nhuận thuần sau thuế: 2.944.000.160 đồng

- Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

(DVT: ngàn đồng)

STT	CHỈ TIÊU	Thực hiện năm 2013	Năm 2014		% Thực hiện so với kế hoạch 2014	Mức tăng(+), giảm (-) thực hiện năm 2014 so với thực hiện năm 2013	
			Kế hoạch	Thực hiện		Số tiền	%
1	Doanh thu & các thu nhập khác	425.184.875	467.845.500	291.180.025	62,2%	-134.004.850	-31,52%
-	Doanh thu thuần	403.899.752	425.595.500	279.797.591	65,7%	-124.102.161	-30,73%
-	Doanh thu HĐ tài chính	13.726.178	5.000.000	5.773.561	115,5%	-7.952.617	-57,94%
-	Thu nhập khác	7.558.945	37.250.000	5.608.873	15,1%	-1.950.072	-25,80%
2	Tổng chi phí	409.811.443	428.507.050	285.202.376	66,6%	-124.609.067	-30,41%
-	Giá vốn hàng bán	347.305.270	347.183.570	245.562.512	70,7%	-101.742.757	-29,29%
-	Chi phí tài chính	34.428.461	16.000.000	13.662.173	85,4%	-20.766.288	-60,32%
-	Chi phí bán hàng	5.364.422	10.570.000	5.845.690	55,3%	481.268	8,97%
-	Chi phí quản lý	20.848.632	18.000.000	20.108.000	111,7%	-740.632	-3,55%
-	Chi phí khác	1.864.659	36.753.480	24.000	0,1%	-1.840.659	-98,71%

3	Lợi nhuận trước thuế	15.373.432	39.338.450	5.977.650	15,2%	-9.395.783	-61,12%
4	Thuế TNDN	9.097.692	8.654.459	3.033.649	35,1%	-6.064.043	-66,65%
5	Lợi nhuận sau thuế	6.275.740	30.683.991	2.944.000	9,6%	-3.331.740	-53,09%

Trong năm, Công ty đã hoàn thành thi công hoàn thiện Block 1A- 1B dự án khu căn hộ phức hợp La Casa tại Phường Phú Thuận Quận 7, tiếp tục bàn giao căn hộ và đã ghi nhận tiếp doanh thu, tổng cộng doanh thu ghi nhận cho phần căn hộ này tính đến thời điểm 31/12/2014 là 278 căn/352 căn. Mặc khác, trong năm Công ty đã điều chỉnh quy hoạch 1/500 dự án La Casa, trong đó có điều chỉnh một phần dự án sang 11.929 m² đất nền và đã bán được hơn 6.600 m², ghi nhận doanh thu cho phần đất nền này là 3.137 m². Trong năm 2014 Công ty cũng đã ký hợp đồng chuyển nhượng Block 5 cho Công Ty An Gia và việc chuyển nhượng này vẫn chưa được ghi nhận doanh thu. Thêm vào đó việc chuyển nhượng một phần dự án Nhơn Đức vì lý do khách quan vẫn chưa thực hiện được nên doanh thu thực hiện năm 2014 đã giảm 31% so với năm 2013. Về chi phí tài chính năm nay đã giảm đáng kể (60 % so với cùng kỳ năm trước) là do mặt bằng lãi suất vay vốn lưu động giảm đáng kể cộng với tiền lãi cho khoản thanh toán trước hạn của khách hàng cũng giảm do chính sách trả lãi trước hạn của Công ty cũng gần hết hiệu lực. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp vẫn còn ở mức như cũ mặc dù doanh thu đã giảm, điều đó cho thấy công tác quản lý sử dụng nguồn nhân lực chưa đạt hiệu quả. Kết quả, Công ty đã không đạt được kế hoạch đã đề ra, lợi nhuận sau thuế chỉ đạt được 9,6% của kế hoạch lợi nhuận năm 2013 và giảm 53% so với trong năm 2013.

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	Trương Thành Nhân	11/07/1981	025203574	Thành viên HĐQT
3	Vũ Ngọc Nam	02/09/1975	025666888	Thành viên HĐQT
4	Trần Thu Oanh	01/11/1973	024686225	Thành viên HĐQT
5	Võ Nguyễn Như Nguyễn	08/06/1988	381329020	Thành viên HĐQT (thay thế Ông Đỗ Văn Bá từ ngày 01/04/2015)

STT	Tên	Năm sinh	Số CMND	Chức danh
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	Lương Ngọc Đình	21/10/1981	023307334	Thành viên Ban kiểm soát (thay thế Bà Phạm Như Uyên từ ngày 01/04/2015)
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: 6.033.815 cổ phần

Trong đó: + Sở hữu cá nhân: 6.033.815 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	0

- 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: 4.248 cổ phần
- Trong đó: + Sở hữu cá nhân: 4.248 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 VÕ NGUYỄN NHƯ NGUYỄN

- + Giới tính: Nam
- + Số CMND: 381329020 Ngày cấp: 22/02/2007 Nơi cấp: CA. Cà Mau
- + Ngày tháng năm sinh: 18/06/1988 Nơi sinh: Cà Mau
- + Quốc tịch: Việt Nam
- + Dân tộc: Kinh
- + Quê quán: Cà Mau

- + Địa chỉ thường trú: A15 Hoàng Quốc Việt, P.Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM.
 - + Số điện thoại liên lạc: 0983400600
 - + Trình độ học vấn: Đại học
 - + Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài Chính
 - + Quá trình công tác:
 - Tốt nghiệp trường Đại học California State , Northridge , USA tháng 05/2014.
 - Từ tháng 7/2014 đến tháng 01/2015 là nhân viên kiểm định sản phẩm ở Công ty J.D Power and Associates , Westlake Village,USA.
 - + Chức vụ công tác hiện nay ở Công ty: Thành viên HĐQT kiêm Chuyên viên tư vấn tài chính Công Ty CP Vạn Phát Hưng
 - + Số cổ phần nắm giữ: 1.600.000 cổ phần
- Trong đó:*
- + *Sở hữu cá nhân: 1.600.000 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.

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: 4.248 cổ phần

Trong đó: Sở hữu cá nhân: 4.248 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 Tiên 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 LƯƠNG NGỌC ĐÌNH

+ Giới tính: Nữ.

+ Số CMND: 023307334 Ngày cấp: 17/10/2007 Nơi cấp: CA. Khánh Hòa.

+ Ngày tháng năm sinh: 21/10/1981.

- + Nơi sinh: TPHCM
- + Quốc tịch: Việt Nam.
- + Dân tộc: Hoa
- + Quê quán: Quảng Đông Trung Quốc
- + Địa chỉ thường trú: 161C/58 Lạc Long Quân, Phường 3, Quận 11, Tp.HCM..
- + Điện thoại liên lạc: 0903634818
- + Trình độ học vấn: Đại học
- + Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật, Luật sư
- + Quá trình công tác:
 - 12/2005 - 05/2013: Nhân viên pháp lý Công ty CP Vạn Phát Hưng
 - 06/2013 – nay : Trưởng phòng dịch vụ khách hàng Công Ty CP Vạn Phát Hưng
- + Chức vụ hiện tại ở Công ty: Trưởng phòng dịch vụ khách hàng Công Ty CP Vạn Phát Hưng .
- + Số cổ phiếu nắm giữ: 553 .
- + 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 31/12/2014: 102 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:

- o 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 2014, dự án khu phức hợp La Casa (dự án Phú Thuận) tại Phường Phú Thuận, Q.7 Công ty đã hoàn thiện xong block 1A-1B (35 tầng) và đã bàn giao được 96% trong số căn hộ đã bán cho khách hàng. Block 2A-2B và Block 5 đã được chuyển nhượng xong, Công ty đang tiếp tục triển khai các Block còn lại. Phần hạ tầng khu nhà liên kế cũng đã dần hoàn tất và đang bàn giao nền cho khách hàng xây dựng.
- + Tiếp tục thi công san lấp hoàn chỉnh dự án Nhơn Đức và hoàn thành khoảng 60% khối lượng đầu tư cơ sở hạ tầng dự án Nhơn Đức, Nhà Bè.
- + Hoàn tất việc xin phê duyệt điều chỉnh lại 1/2000 dự án Nhơn Đức từ khu dân cư sang một phần là cho giáo dục Đại học và một phần cho dân cư để chuẩn bị các bước tiếp theo chuyển nhượng khoảng gần 30ha cho hai trường Đại học.
- + Tìm kiếm thêm đối tác tham gia nhận chuyển nhượng đất tại dự án Nhơn Đức là trường Đại học Sư phạm Thể dục thể thao và đẩy nhanh tiến độ đàm phán với các trường.
- + Đang điều chỉnh chức năng dự án Cao ốc Văn phòng Công ty tại Hoàng Quốc Việt thành chức năng Căn hộ.

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 bị lỗ. Tuy nhiên lũy kế đến thời điểm 31/12/2014 vẫn không bị lỗ, VPH không phải lập dự phòng cho khoản đầu tư này..
2	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nhà Bè	Tính đến 31/12/14 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 31/12/2014 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 có lãi, lợi nhuận sau thuế đạt 15 tỷ đồng, VPH không phải lập dự phòng cho khoản đầu tư này.
4	Công ty Cổ phần Vạn Khải	Trong năm 2014, VPH đã hoàn tất thủ tục rút khoản đầu tư vào công ty này .
B	CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ KHÁC	
1	Công ty Cổ phần chứng khoán Sen Vàng	Trong năm 2014, VPH đã chuyển nhượng cổ phần tại Công ty này cho Công ty Hòa Bình

4. Tình hình tài chính:

a) Tình hình tài chính:

ĐVT: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	1.791.405.731.134	1.712.821.076.199	-4,39%
Doanh thu thuần	403.899.751.733	279.797.591.198	-30,73%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	16.940.185.792	392.776.408	-97,68%
Lợi nhuận khác	5.694.286.875	5.584.873.143	-1,92%
Lợi nhuận trước thuế	22.634.472.667	5.977.649.551	-73,59%

Lợi nhuận sau thuế (Bao gồm phần điều chỉnh lợi nhuận năm trước)	6.275.740.412	2.944.000.160	-53,09%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức			

– Các chỉ tiêu khác:

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	Ghi chú
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	1,48 lần	1,91 lần	
+ Hệ số thanh toán nhanh: <u>TSLĐ - Hàng tồn kho</u> Nợ ngắn hạn	0,20 lần	0,19 lần	
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	69,5%	71,5%	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	2,28 lần	2,51 lần	
<i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>			
+ Vòng quay hàng tồn kho:	0,238 vòng	0,165 vòng	
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	22,55%	16,34%	
<i>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	1,55%	1,05%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	1,15%	0,60%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,35%	0,17%	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	2,4%	0,14%	

Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán năm 2014 đã tăng so với năm 2013 là do: năm 2014 Công ty đã tái cơ cấu lại các khoản nợ đến hạn trả trong năm 2014 thành các khoản vay trung hạn và dài hạn. Các chỉ tiêu về năng lực hoạt động năm 2014 vẫn còn ở mức thấp điều đó cho thấy

lượng tồn kho còn ở mức rất cao đồng nghĩa với lượng tiêu thụ giảm xuống (doanh thu giảm). Các chỉ tiêu tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu, trên Doanh thu thuần, ... đều có xu hướng giảm mạnh. Vì thế trọng tâm trong năm 2015 Ban Tổng giám đốc công ty đặt ra là điều chỉnh sản phẩm cho phù hợp với nhu cầu thị trường nhằm tăng doanh thu trong thời gian tới.

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 31/12/2014 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 31/03/2015:

STT	Danh mục	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông (*)	
					Tổ chức	Cá nhân
1	Cổ đông Nhà nước					
2	Cổ đông sáng lập	9.307.085	30,81%	3	0	3
	- Trong nước:	9.307.085	30,81%	3	0	3
	- Ngoài nước:	0	0,00%	0	0	0
3	Cổ đông lớn sở hữu từ 5% trở lên	8.000.042	26,48%	4	2	2
	- Trong nước:	4.983.102	16,50%	3	1	2
	- Ngoài nước:	3.016.940	9,99%	1	1	0
4	Công đoàn Công ty			0	0	0
	- Trong nước:			0	0	0
	- Ngoài nước:			0	0	0
5	Cổ phiếu quỹ			0	0	0
6	Cổ phiếu sở hữu cổ phiếu ưu đãi (nếu có)			0	0	0
7	Cổ đông khác	12.901.557	42,71%	1.392	1.342	50
	- Trong nước:	10.969.541	36,31%	1.377	1.339	38
	- Ngoài nước:	1.932.016	6,40%	15	3	12
	TỔNG CỘNG	30.208.684	100,00%	1.399	1.344	55
	- Trong nước:	25.259.728	83,62%	1.383	1.340	43
	- Ngoài nước:	4.948.956	16,38%	16	4	12

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

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 2014 kinh tế vĩ mô đã có dấu hiệu khả quan hơn, thị trường đã có dấu hiệu hồi phục và thanh khoản của sản phẩm đã khởi sắc hơn cuối năm 2013. Tuy nhiên năm 2014 vẫn còn nhiều khó khăn đối với bất động sản, đặc biệt là tính thanh khoản đã có nhưng chưa cao, giá cả còn thấp, chi phí cao (đặc biệt là tiền sử dụng đất), hàng tồn kho tăng, trong khi tín dụng bất động sản bị thắt chặt dẫn đến việc thiếu vốn để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh hoặc thanh toán các khoản nợ đến hạn 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.

- Bên cạnh đó, trong năm 2014 hầu hết các khoản nợ vay của công ty đến hạn phải thanh toán. Tuy nhiên, Ban điều hành đã nỗ lực hoàn tất việc cơ cấu được hầu hết các khoản nợ vay của Ngân hàng, thành các khoản nợ trung và dài hạn, theo từng phân kỳ trả nợ và phần lớn chỉ phải trả vào cuối năm 2017 và năm 2018.
- Đã hoàn tất việc điều chỉnh 1/500 dự án La Casa, trong đó có điều chỉnh một phần dự án sang 11.929m² đất nhà phố; trong năm 2014 đã bán được khoảng hơn 6.600m² với doanh số khoảng 131 tỷ đồng và đã tạo thêm dòng tiền thu đáng kể cho Công ty.
- Đã ký hợp đồng hợp tác để chuyển nhượng phần khối để Block5, dự án La Casa cho Công ty An Gia với tổng giá trị chuyển nhượng khoảng 73 tỷ đồng.
- Đã hoàn tất phê duyệt điều chỉnh 1/2000 dự án Nhơn Đức. từ một phần đất dân cư chuyển sang đất giáo dục, tạo cơ sở pháp lý cho việc chuyển nhượng cho hai trường Đại học.

2. Tình hình tài chính:

a) Tình hình tài sản:

Năm 2014 vẫn 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 2014:

(ĐVT: đồng)

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
- Vay ngắn hạn	185.969.583.963	182.911.698.384
+ Vay ngân hàng	33.650.000.000	38.651.760.421
<i>Ngân Hàng No & PTNT - Chi nhánh Chợ Lớn</i>		
<i>Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam -CNTPHCM</i>	6.000.000.000	12.000.000.000
<i>Ngân Hàng No & PTNT - Chi nhánh Thành Đô</i>	27.650.000.000	26.651.760.421
+ Vay cá nhân, công ty khác	152.319.583.963	144.259.937.963
- Nợ dài hạn đến hạn trả	108.359.772.394	420.077.822.553
<i>Ngân Hàng No & PTNT - Chi nhánh Chợ Lớn</i>	78.359.772.395	318.529.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Quân Đội CN Đông Sài Gòn (*)</i>		2.148.822.553
<i>Ngân Hàng No & PTNT - Nam Sài Gòn</i>	29.999.999.999	99.400.000.000
Cộng	294.329.356.357	602.989.520.937
(*) 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
- Tỷ giá (VND/USD)		21.085

Vay và nợ dài hạn

(ĐVT: đồng)

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
a - Vay dài hạn	357.539.000.005	89.000.000.001
- Vay ngân hàng	357.539.000.005	89.000.000.001
+ <i>Ngân Hàng NN & PTNT Chi Nhánh Chợ Lớn</i>	280.539.000.000	60.000.000.000
+ <i>Ngân Hàng Nông Nghiệp & PTNT Nam Sài Gòn</i>	77.000.000.005	29.000.000.001
b - Nợ dài hạn	341.601.891	
Cộng	357.880.601.896	89.000.000.001

Trong năm, công ty đã cơ cấu lại các khoản nợ vay đến hạn thành các khoản nợ trung và dài hạn đã giảm bớt áp lực tài chính góp phần giúp Công ty vượt qua khó khăn .

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:

Năm 2015, tình hình thị trường đang có xu hướng khả quan, nhu cầu và tính thanh khoản cao hơn. Do vậy, Công ty dự kiến triển khai đã và sẽ bán 07 sản phẩm dự án, với giá bán và doanh số ước tính như sau:

ST T	Tên D.A	Diện tích bán (m ²)	Đơn giá (ngàn đồng/m ²)	Doanh số chưa VAT (ngàn đồng)	Ghi chú
1	Bán căn hộ La Casa Block1A& 1B	4.000	19.000	76.000.000	
2	Bán đất nền dự án La Casa	5.300	19.000	100.700.000	
3	Chuyển nhượng đất và giá trị cọc đã đầu tư tại Block2 dự án La Casa (gồm sàn căn hộ và sàn thương mại)			173.500.000	Đã ký hợp đồng tháng 02/2015
4	Chuyển nhượng đất dự án Nhơn Đức cho hai trường Đại học	260.000	2.400	624.000.000	
5	Bán một phần Đất nền dự án Nhơn Đức	5.000	7.500	37.500.000	
6	Bán căn hộ Chung cư Hoàng Quốc Việt	2.000	20.000	40.000.000	
7	Chuyển nhượng/thanh lý đất dự án Quận 9	20.000	2.000	40.000.000	
	Tổng cộng	296.300		1.091.700.000	

Nguồn: ĐHCD thường niên công ty CP Vạn Phát Hưng năm 2015

Tổng doanh số bán trong năm 2015 dự kiến sẽ đạt khoảng 1.091,7 tỷ đồng.

Ngoài ra, để thực hiện kế hoạch bán hàng trên sẽ cần: chi phí bán hàng và chi phí Marketing khoảng 3% đến 4%/tổng doanh số bán hàng trong năm của các dự án: Đất nền và căn hộ La Casa Block 1A&1B; đất nền dự án Nhơn Đức; Căn hộ Chung cư Hoàng Quốc Việt

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

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 san lấp hoàn chỉnh dự án Nhơn Đức và hoàn thành khoảng 60% khối lượng đầu tư cơ sở hạ tầng dự án Nhơn Đức, Nhà Bè.
- Hoàn tất phần móng, cọc, tầng hầm và hoàn thành khoảng 80% khối lượng phần thân (phần xây thô) Chung cư Hoàng Quốc Việt, Quận 7.

ST T	Tên D.A	Thời gian, % hoàn thành	Chi phí thi công
1	Dự án Nhơn Đức - San lấp hoàn chỉnh toàn dự án - Đầu tư cơ sở hạ tầng	Tháng 09/2015; 100% Tháng 12/2015; 60%	40 tỷ đồng 36 tỷ đồng
2	Dự án Chung cư Hoàng Quốc Việt - Hoàn thiện phần móng, cọc, hầm - Thi công phần thân (phần thô)	Tháng 07/2015; 100% Tháng 12/2015; 80%	8 tỷ đồng 20 tỷ đồng

Nguồn: ĐHCĐ thường niên công ty CP VPH năm 2015

4.3. Mục tiêu tài chính năm 2015:

Đơn vị tính: ngàn đồng

Stt	Chỉ tiêu	Số tiền
1	Doanh thu	626.500.000
2	Các khoản giảm trừ	0
3	Doanh thu thuần (3 = 1-2)	626.500.000
4	Giá vốn hàng bán	492.020.000
5	Lợi nhuận gộp (5 = 3 - 4)	134.480.000
6	Doanh thu hoạt động tài chính	1.000.000
7	Chi phí tài chính	11.500.000
8	Chi phí bán hàng	6.000.000
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	20.000.000
10	Lợi nhuận thuần từ HĐKD [10 = 5 + (6 - 7) - (8 + 9)]	97.980.000
11	Thu nhập khác	47.900.000
12	Chi phí khác	41.500.000

13	Tổng TN kế toán trước thuế (13 = 10 +11 – 12)	104.380.000
14	Chi phí thuế TNDN hiện hành	22.963.600
15	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	0
16	TN sau thuế TNDN (16 = 13 -14 – 15)	81.416.400

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 2014 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 tuy có có dấu hiệu hồi phục nhưng thanh khoản chưa nhiều và mới chỉ tập trung ở một số phân khúc sản phẩm có diện tích vừa và nhỏ với giá cả trung bình khá; chính sách tiền tệ vẫn thắt chặt đối với lĩnh vực bất động sản, nên các doanh nghiệp tiếp cận nguồn tín dụng còn rất khó khăn,... trong khi hàng tồn kho của các doanh nghiệp bất động sản vẫn ở mức cao; tỷ lệ nợ vay và nợ đến hạn trả rất lớn;... dẫn đến việc rất nhiều doanh nghiệp đã phải ngừng hoạt động hoặc hoạt động cầm chừng và một số doanh nghiệp để tồn tại được đã phải tìm hướng đi cho riêng mình, trong đó có những doanh nghiệp đã phải chấp nhận phát hành cổ phiếu dưới mệnh giá từ 30% đến 40% nhằm tạo nguồn thu để cân đối dòng tiền, tránh cho việc họ có nguy cơ phá sản,...

Trước bối cảnh chung đó, Vạn Phát Hưng cũng phần nào chịu tác động nên đã ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty. Vì thế, Hội đồng Quản trị năm 2014 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 để có ý kiến chỉ đạo kịp thời. 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 pháp lý... và mọi vấn đề quan trọng của công ty đều được Hội đồng Quản trị cho ý kiến kịp thời.

Ngoài ra, trong năm 2014, Hội đồng Quản trị đã chỉ đạo Ban điều hành các công việc chính như:

- Hoàn tất việc tái cơ cấu lại các khoản nợ đến hạn thành các khoản vay trung hạn và dài hạn, có phân kỳ trả nợ phần lớn là vào năm 2017 và năm 2018.

- Hoàn tất việc xin phê duyệt điều chỉnh lại 1/500 dự án La Casa từ một phần khu cao tầng thành khu thấp tầng đất nền nhằm tạo tính thanh khoản cho dự án cũng như cải thiện nguồn thu nhằm đảm bảo cân đối nguồn tài chính cho Công ty.

- Chuyển nhượng Khối để Block5 dự án La Casa cho Công ty An Gia với tổng giá trị chuyển nhượng khoảng 73 tỷ đồng.

- Hoàn tất việc xin phê duyệt điều chỉnh lại 1/2000 dự án Nhơn Đức từ khu dân cư sang một phần là cho giáo dục Đại học và một phần cho dân cư để chuẩn bị các bước tiếp theo chuyển nhượng khoảng gần 30ha cho hai trường Đại học.

- Tìm kiếm thêm đối tác tham gia nhận chuyển nhượng đất tại dự án Nhơn Đức là trường Đại học Sư phạm Thể dục thể thao và đẩy nhanh tiến độ đàm phán với các trường.

- Đang điều chỉnh chức năng dự án Cao ốc Văn phòng Công ty tại Hoàng Quốc Việt thành chức năng Căn hộ.

Tình hình tài chính của công ty đến thời điểm 31/12/2014 như sau:

* Tổng tài sản	:	1.712.821.076.199 đồng
+ Tài sản ngắn hạn	:	1.658.119.450.639 đồng
+ Tài sản dài hạn	:	54.701.625.560 đồng
* Tổng nguồn vốn	:	1.712.821.076.199 đồng
+ Nợ phải trả	:	1.225.262.325.057 đồng
+ Vốn chủ sở hữu	:	487.558.751.142 đồng

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

Năm 2014, 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 2014, tình hình kinh tế sẽ có nhiều thuận lợi và ổn định hơn, trong đó lĩnh vực bất động sản nói chung sẽ có tính thanh khoản tốt hơn, nhất là phân khúc các sản phẩm có diện tích và giá cả vừa phải, phù hợp với thu nhập đại đa số công viên chức và người lao động có thu nhập trung bình và trung bình khá mà đang có nhu cầu về nhà ở hoặc các sản phẩm có vị trí đẹp, gần trung tâm và thuận tiện về kết nối giao thông. Tuy nhiên, thực trạng chung hiện nay của các doanh nghiệp bất động sản là hàng tồn kho lớn, các doanh nghiệp chưa có nhiều phân khúc các sản phẩm phù hợp với nhu cầu thị trường nên đầu ra thì còn rất khó và tính thanh khoản của hầu hết các dòng sản phẩm vẫn còn thấp trong khi tỷ lệ nợ xấu của các doanh nghiệp này rất cao, chính sách tiền tệ về việc cấp vốn và tái cấp vốn cho bất động sản vẫn sẽ được thắt chặt, do đó các chủ đầu tư vẫn còn gặp nhiều khó khăn về vốn. Vì vậy:

- Đối với công tác đầu tư: Công ty sẽ điều chỉnh sản phẩm cho phù hợp với nhu cầu thị trường và tiếp tục tập trung đầu tư các dự án hiện công ty đang có sẵn quỹ đất, có vị trí tốt, có lợi thế cạnh tranh và khả năng bán hàng, thu hồi vốn tốt. Bên cạnh đó, dự kiến sẽ mở rộng quỹ đất sạch, pháp lý rõ ràng, có vị trí gần trung tâm, gần các trục giao thông huyết mạch và có khả năng gia tăng giá trị cao. Các dự án hiện nay Công ty tập trung đầu tư năm 2015 là:
 - + Dự án Khu Phúc hợp La Casa tọa lạc tại Phường Phú Thuận, Quận 7
 - + Dự án Khu dân cư Nhơn Đức tại huyện Nhà Bè
 - + Dự án Chung cư Hoàng Quốc Việt, Quận 7
- Đối với công tác bán hàng: Công ty sẽ tập trung trọng điểm là chuyển nhượng Block 2 dự án La Casa và hoàn tất việc ký hợp đồng chuyển nhượng gần 30ha đất tại dự án Nhơn Đức cho hai trường Đại học. Bên cạnh đó sẽ tiếp tục bán các sản phẩm căn hộ và đất nền còn tồn của dự án La Casa; bán một phần đất nền dự án Nhơn Đức; bán một phần căn hộ chung cư Hoàng Quốc Việt; tiếp tục chuyển nhượng phần còn lại dự án Quận 9 và bán bớt các quỹ đất còn tồn của các dự án nhỏ lẻ hiện có,... nhằm hiện thực hóa lợi nhuận và tăng thêm nguồn lực tài chính tái cơ cấu nguồn vốn, giảm bớt tỷ lệ nợ vay và 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: Tiếp tục thi công dự án Nhon Đức và thi công Chung cư Hoàng Quốc Việt, Quận 7.
- Đối với công tác pháp lý: hoàn tất phê duyệt 1/500 Nhon Đức; hoàn tất thủ tục đóng tiền sử dụng đất Block 1, Block 2, Block 5 dự án La Casa; hoàn tất thủ tục pháp lý chuyển đổi từ chức năng Văn phòng sang căn hộ cho Chung cư Hoàng Quốc Việt; tiếp tục hoàn thiện pháp lý dự án Bình Trưng Đông quận 2,...
- Đối với công tác phát hành: Dự kiến Công ty sẽ phát hành tăng vốn điều lệ thêm khoảng 300 tỷ đồng, gồm hai đợt:
 - + Đợt 1: Phát hành tăng vốn điều lệ cho cổ đông hiện hữu khoảng 150 tỷ đồng với tỷ lệ 2:1 và giá dự kiến là 10.000 đồng/cổ phần, nhằm tăng lượng cổ phiếu đưa vào lưu thông để tăng thanh khoản của cổ phiếu cho thị trường, đồng thời thu về một khoản tiền đáng kể để bổ sung vốn hoạt động cho Công ty cũng như tái cơ cấu lại các khoản vay nợ.
 - + Đợt 2: Phát hành tăng vốn điều lệ cho cổ đông hiện hữu khoảng 150 tỷ đồng với tỷ lệ 3:1 bằng hình thức thưởng cổ phiếu từ nguồn thặng dư vốn của Công ty, nhằm tăng tính thanh khoản và tăng lợi ích cho cổ đông.

Trên đây là báo cáo hoạt động của Hội đồng Quản trị trong năm 2014 và Phương hướng nhiệm vụ năm 2015, kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

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	6.033.815	19,97%	Chủ tịch HĐQT	Tham gia điều hành
2	Trương Thành Nhân	22.574	0,07%	Thành viên HĐQT	Tham gia điều hành
3	Vũ Ngọc Nam	3.459	0,01%	Thành viên HĐQT	Tham gia điều hành

STT	Tên	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ	Chức danh	Ghi chú
4	Trần Thu Oanh	4.248	0,01%	Thành viên HĐQT	Tham gia điều hành
5	Võ Nguyễn Như Nguyễn	1.600.000	5,29%	Thành viên HĐQT	Tham gia điều hành
	Cộng	7.664.096	25,35%		

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 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

Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn - Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không có

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

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị: Trong năm 2014 HĐQT đã họp 14 phiên họp

STT	Nội dung cuộc họp	Ngày tháng
1	Cuộc họp HĐQT số 01/2014/BB-VPH – V/v HĐQT hủy bỏ việc nhận quyền chuyển nhượng 1.244,8m2 đất và hủy bỏ hợp đồng số 09/BB-LT công ty đã ký với bà Đỗ Thị Lan và nhận lại 2.489.600.000 đồng từ bà Lan	07/01/2014
2	Cuộc họp HĐQT số 02/2014/BB-VPH – V/v HĐQT hủy bỏ việc nhận quyền chuyển nhượng 4.376m2 đất và hủy bỏ hợp đồng số 08/BB-LT công ty đã ký với ông Nguyễn Văn Hải và nhận lại 8.752.000.000	07/01/2014
3	Cuộc họp HĐQT số 03/2014/BB-VPH- V/v HĐQT hủy bỏ việc nhận chuyển nhượng 2.295,23m2 đất và hủy bỏ hợp đồng số 06/BB-LT công ty đã ký với ông Quách Tấn Xuân và nhận lại 5.245.540.000 đồng.	07/01/2014
4	Cuộc họp HĐQT số 03A/2014/BB-VPH V/v HĐQT ủy quyền cho ông Tạ Khánh Hùng là người đứng tên giấy chứng nhận đăng ký Quyền sử dụng đất đối với lô đất diện tích 241,63m2 (thửa 19-1) ,Phường Phú Mỹ, Quận 7	24/02/2014
5	Cuộc họp HĐQT số 04/2014/BB-VPH v/v HĐQT đồng ý thông qua các hồ sơ gia hạn thời hạn trả nợ vay Ngân Hàng No & PTNT chi nhánh Thành Đô Với tổng dư nợ là: 26.651.760.421 đồng	12/03/2014
6	Cuộc họp HĐQT số 05/2014/BB-VPH V/v HĐQT đồng ý thông qua biên bản họp hội đồng cổ đông thường niên năm 2014	18/04/2014
7	Cuộc họp HĐQT số 06/2014/BB-VPH – V/v HĐQT đồng ý thông qua hồ sơ gia hạn thời hạn trả nợ vay Ngân Hàng No & PTNT chi nhánh Nam Sài Gòn với tổng dư nợ là: 126.500.000.000 đồng	12/03/2014
8	Cuộc họp HĐQT số 07/2014/BB-VPH V/v HĐQT đồng ý thông qua hồ sơ gia hạn HĐTD số 6220-LAV-201100908 với dư nợ là: 282.129.000.000 đồng Và hồ sơ HĐTD số 6220-LAV-201300041 với dư nợ là: 94.910.000.000 đồng	12/03/2014
9	Cuộc họp HĐQT số 7A/2014/BB-VPH V/v tái bổ nhiệm Ông Trương Thành Nhân là Tổng Giám Đốc Công Ty nhiệm kỳ 2014-2017	26/04/2014

10	Cuộc họp HĐQT số 08/2014/BBH-VPH V/v HĐQT đồng ý thông qua hồ sơ vay vốn tín dụng tại Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn chi nhánh Thành Đô với hạn mức vay là: 30.000.000.000 đồng	20/05/2014
11	Cuộc họp HĐQT số 09/2014/BBH-VPH V/v thanh lý hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất và đầu tư dự án bất động sản số 01-2009/HĐGV/VPH-TB và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại đường Đào Trí- Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Tp.HCM của công ty TNHH thương mại Thiên Bích với tổng giá trị chuyển nhượng là 128.859.100.220 đồng	07/07/2014
12	Cuộc họp HĐQT số 9B/2014/BBH-VPH v/v HĐQT đồng ý thông qua hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 878 diện tích 115m2 thuộc xã Nhơn Đức- huyện Nhà Bè của ông Trương Văn Di giá chuyển nhượng là 2/000.000đ/m2	07/07/2014
13	Cuộc họp HĐQT số 10/2014/BBH-VPH v/v HĐQT đồng ý thông qua chủ trương chuyển nhượng cho công ty CP đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia quyền sử dụng đất đối với khối 5 thuộc Dự Án Khu dân cư phường Phú Thuận(La Casa) tại Phường Phú Thuận, Quận 7, Tp.HCM với tổng giá trị chuyển nhượng(đã bao gồm thuế giá trị gia tăng) là: 73.430.700.000 đồng.	25/08/2014
14	Cuộc họp HĐQT số 13/2013/BBH-VPH v/v HĐQT quyết định thông qua chủ trương rút vốn của Vạn Phát Hưng tại công ty Cổ phần chứng khoán Sen Vàng(GLS) với tổng giá trị góp vốn được rút ra là :13.365.000.000 đồng	20/11/2014

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

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

f) 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 TGĐ
- 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 Lương Ngọc Đình : Số cổ phần nắm giữ: 553 cổ phần

b) Hoạt động của Ban kiểm soát:

Trong năm 2014, 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

Việc kiểm tra, kiểm soát được các thành viên Ban kiểm soát thực hiện một cách trực tiếp thông qua kiểm tra hồ sơ chứng từ và gián tiếp thông qua báo cáo của Ban điều hành.

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 2014

+ Ông Trương Thành Nhân :	1.098.430.000 đồng
+ Bà Trần Thu Oanh :	412.510.000 đồng
+ Ông Vũ Ngọc Nam :	380.450.000 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 2014

+ Bà Hoàng Thị Thu Thủy :	431.290.000 đồng
+ Bà Trần Thanh Phương Trang :	0 đồng
+ Bà Phạm Như Uyên :	95.690.000 đồng

(đã nghỉ việc từ ngày 27/10/2014)

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

Stt	Người thực hiện giao dịch	Cổ đông nội bộ/Quan hệ với cổ đông nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Trương Thanh Tâm	Cha	21.800	0,072%	0	0 %	Tiêu dùng cá nhân
2	Võ Anh Tuấn	Chủ Tịch HĐQT	7.633.815	25,27%	6.033.815	19,97%	Chuyển nhượng cho Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn

c) **Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ:** không có

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

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH :



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 (0) 8321 9288
Fax +84 (0) 8321 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 chu 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, bản 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
Số hiệu kiểm toán số: 14-01-319



Nguyễn Vinh 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
Nguyên giá	222		29.946.415.351	29.391.280.997
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11.214.951.390)	(8.329.314.383)
Tài sản cố định vô hình	227		-	-
Nguyên giá	228		30.499.300	30.499.300
Giá trị hao mòn lũy kế	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
Nguyên giá	241		7.174.284.586	7.174.284.586
Giá trị hao mòn lũy kế	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

	Mũ 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	322		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 Luyện
Kế toán

Người duyệt:

Lê Thị Hồng Phương
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		<i>9.602.637.368</i>	<i>25.012.954.029</i>
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.

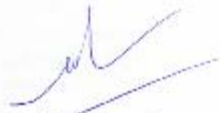
Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

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 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 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)	(324.154.209)
Thu nhập lãi tiền gửi	05		(5.728.167.222)	(13.319.664.384)
Thu nhập cổ tức	05		(8.485.000)	(206.513.600)
Lãi 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	2.887.914.238
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		(5.166.716.397)	(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 HĐQT	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 trung trí nội thất; kinh doanh nhà; lắp đặt công thoát nước; xây dựng đường giao thông; sản xuất ống công 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 cốt bê tông, cọc bê tông cốt thép, gốm sứ, vật liệu chịu lửa, gạch, bột ma tít; sản xuất bê tông khủ 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, công viên; 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 TP HCM 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) Giá 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 giá 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 tái 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 chủ yếu để 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 nên 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 lâm 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:

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

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

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) 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

(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 Giám đốc. 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 nhu 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:

- Tăng 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.

(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.

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 để 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 phân 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 đo sự 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 phân tích 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 được 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 hoá 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/> 1.518.974.368.353	<hr/> 1.499.538.062.734
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(25.130.710.614)	(25.130.710.614)
	<hr/> 1.493.843.657.739	<hr/> 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/> 1.515.402.009.055	<hr/> 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

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

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 1 - 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 VND	31/12/2013 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
	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	-
	<hr/> 466.240.374.290	<hr/> 509.077.822.554
Hoàn trả trong vòng 12 tháng (Thuyết minh số 14)	(108.359.772.394)	(420.077.822.553)
	<hr/> 357.880.601.896	<hr/> 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	-
				<hr/> 466.240.374.290	<hr/> 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	<u>809.137.500</u>	<u>802.474.000</u>

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 cắt 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
	245.562.512.241	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
	5.773.561.062	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
Lỗi từ thanh lý các khoản đầu tư	137.415.994	711.739
Lỗi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	12.945.251	43.697.274
Chi phí khác	2.070.000	117.985.417
	13.662.172.898	27.167.420.402

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
	5.608.873.143	7.558.945.394

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 hoãn 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

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

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
		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)
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)

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 HDHTKD 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 Công ty hoàn trả tiền mượn	-	40.320.000
			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 số 08 - 2015

33. Nghĩa vụ xây dựng

Công ty mua kết cấu thép của đơn vị bên ngoài và đang được chuyển giao cho khách hàng theo hợp đồng. Khách hàng được quyền tạm thanh đầu thầu phụ để xây dựng. Nghĩa vụ xây dựng không được ghi nhận vào năm này; tài chính nêu trên là Công ty tự xây dựng xây dựng công trình theo kế hoạch mua, và theo các đơn vị đầu và chi phí vẫn được và được ghi nhận của trên phương pháp dồn tích hoàn thành.

Ngày 19 tháng 02 năm 2015

Người lập

Lã Thị Ngọc Loan
Kế toán

Ngày lập

Lã Thị Công Phượng
Kế toán trưởng


Trương Thành Nhân
Tổng Giám đốc

Ngày 07 tháng 04 năm 2015


Trương Thành Nhân
TRƯỞNG THÀNH NHÂN