



# **BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2015**

## **CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**



## MỤC LỤC

	Trang
<b>I. THÔNG TIN CHUNG:</b> .....	<b>3</b>
1. Thông tin khái quát: .....	3
2. Quá trình phát triển: .....	3
3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh: .....	7
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
<b>II- TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM:</b> .....	<b>15</b>
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:.....	27
4. Tình hình tài chính: .....	32
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu : .....	34
<b>III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc:</b> .....	<b>35</b>
1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh: .....	35
2. Tình hình tài chính: .....	35
3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách quản lý: .....	36
4. Kế hoạch phát triển trong tương lai: .....	37
4.1. Kế hoạch kinh doanh: .....	37
4.2. Kế hoạch xây dựng: .....	37
4.3. Mục tiêu tài chính năm 2016: .....	38
<b>IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty :</b> .....	<b>39</b>
1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty : .....	39
2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám Đốc công ty : .....	40
3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị : .....	40



<b>V. Quản trị công ty :</b> .....	<b>42</b>
<b>1. Hội đồng quản trị :</b> .....	<b>42</b>
<b>2. Ban Kiểm soát :</b> .....	<b>44</b>
<b>3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát :</b> .....	<b>45</b>
<b>VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH:</b> .....	<b>47</b>
<b>1. Ý kiến kiểm toán :</b> .....	<b>47</b>
<b>2. Báo cáo tài chính được kiểm toán :</b> .....	<b>49</b>

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

## CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG NĂM 2015

### 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 : 453.126.750.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu : 453.126.750.000 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.

## SƠ LƯỢC QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

### • NĂM 1999:

+ Công ty TNHH Vạn Phát Hưng thành lập ngày 09/09/1999, với 02 sáng lập viên là ông Võ Anh Tuấn và ông Trần Văn Thành

### • NĂM 2000 – 2002:

+ Thực hiện dự án Khu dân cư Phú Thuận tại đường Hoàng Quốc Việt P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM

+ Thực hiện dự án Khu dân cư Tân Kiểng tại P. Tân Kiểng, Quận 7, TP.HCM

### • NĂM 2003 - 2005:

+ Thực hiện dự án Khu dân cư Phú Mỹ với diện tích 22ha tại P.Phú Mỹ, Quận 7, TP.HCM

+ Thực hiện dự án Khu dân cư Phú Xuân với diện tích 36,4ha tại Xã Phú Xuân, Huyện Nhà Bè, TP.HCM

+ Thực hiện dự án Khu căn hộ Phú Mỹ với diện tích 12.915m<sup>2</sup> thuộc Khu dân cư Phú Mỹ, P.Phú Mỹ, Quận 7



### • NĂM 2006:

+ Chuyển thành Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng vào tháng 10/2006.

### • NĂM 2007 – 2008:

+ Hợp tác đầu tư dự án Khu căn hộ Phú Mỹ Thuận với Công ty CP Phú Mỹ Thuận

+ Hợp tác phân phối dự án Khu dân cư Sài Gòn Mới do Công ty Cổ phần BĐS Sài Gòn Mới làm Chủ đầu tư.

### • NĂM 2009:

+ Niêm yết cổ phiếu trên sàn HOSE ngày 09/09/2009 (mã CK: VPH)

+ Thực hiện dự án Khu dân cư Phú Xuân mở rộng với diện tích 2,8ha tại xã Phú Xuân, Huyện Nhà Bè, TP.HCM



### • NĂM 2010 - NAY:

+ Thực hiện dự án Khu phức hợp La Casa với diện tích 6,1ha tại đường Hoàng Quốc Việt - Đào Trí, P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM

+ Thực hiện dự án Khu dân cư Nhơn Đức với diện tích 40ha tại Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè, TP.HCM

+ Thực hiện dự án Căn hộ Hoàng Quốc Việt tại đường Hoàng Quốc Việt, P Phú Mỹ, Quận 7, TP.HCM



So với thời kỳ đầu công ty vừa mới thành lập, tốc độ phát triển đầu tư 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 Trưng Đông – Quận 2, Dự án Phú Thuận (La Casa), Dự án Nhơn Đức, Dự án Chung cư Hoàng Quốc Việt... với tổng diện tích đầu tư 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, Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng đã thực hiện các đợt tăng vốn điều lệ như sau:

Số lần thay đổi CNĐK	Thời điểm thay đổi trên GCNĐK	Vốn Điều lệ (đồng)
<b>Lần đầu</b>	<b>4/10/2006</b>	<b>135.000.000.000</b>
<b>Lần 1</b>	<b>26/02/2007</b>	<b>165.000.000.000</b>
<b>Lần 2</b>	<b>23/04/2007</b>	<b>173.131.450.000</b>
<b>Lần 3</b>	<b>13/06/2007</b>	<b>200.832.850.000</b>
<b>Lần 4</b>	<b>31/03/2010</b>	<b>240.999.420.000</b>
<b>Lần 5</b>	<b>31/07/2010</b>	<b>277.148.160.000</b>
<b>Lần 6</b>	<b>03/10/2013</b>	<b>302.086.840.000</b>
<b>Lần 7</b>	<b>12/10/2015</b>	<b>453.126.750.000</b>

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:

- 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.
  - 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: 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 Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần 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 Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần 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.

- Mệnh giá cổ phần: 10.000đồng/1 cổ phần
- Số lượng cổ phiếu phát hành: 3.614.874 cổ phiếu tương đương với tổng giá trị cổ phần tính theo mệnh giá là 36.148.740.000 đồng.

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.

Lần 7 : Theo Nghị quyết 26/2015/QĐ-VPH ngày 19/06/2015, Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng chi trả cổ phiếu thưởng do thực hiện tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, tỷ lệ thực hiện 2:1. Cụ thể, mỗi cổ đông sở hữu 02 cổ phiếu sẽ nhận 01 cổ phiếu mới để tăng vốn điều lệ từ 302.086.840.000 đồng (Ba trăm lẻ hai tỷ không trăm tám mươi sáu triệu tám trăm bốn mươi ngàn đồng) lên 453.126.750.000 đồng ( Bốn trăm năm mươi ba tỷ một trăm hai mươi sáu triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng).

- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/1 cổ phần
- Số lượng cổ phiếu phát hành: 15.103.991 cổ phiếu tương đương với tổng giá trị cổ phần tính theo mệnh giá là 151.039.910.000 đồng.

### 3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

#### - Ngành nghề kinh doanh chính:

- + Kinh doanh bất động sản;
- + 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);
- + Xây dựng hạ tầng khu dân cư;

#### - 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:



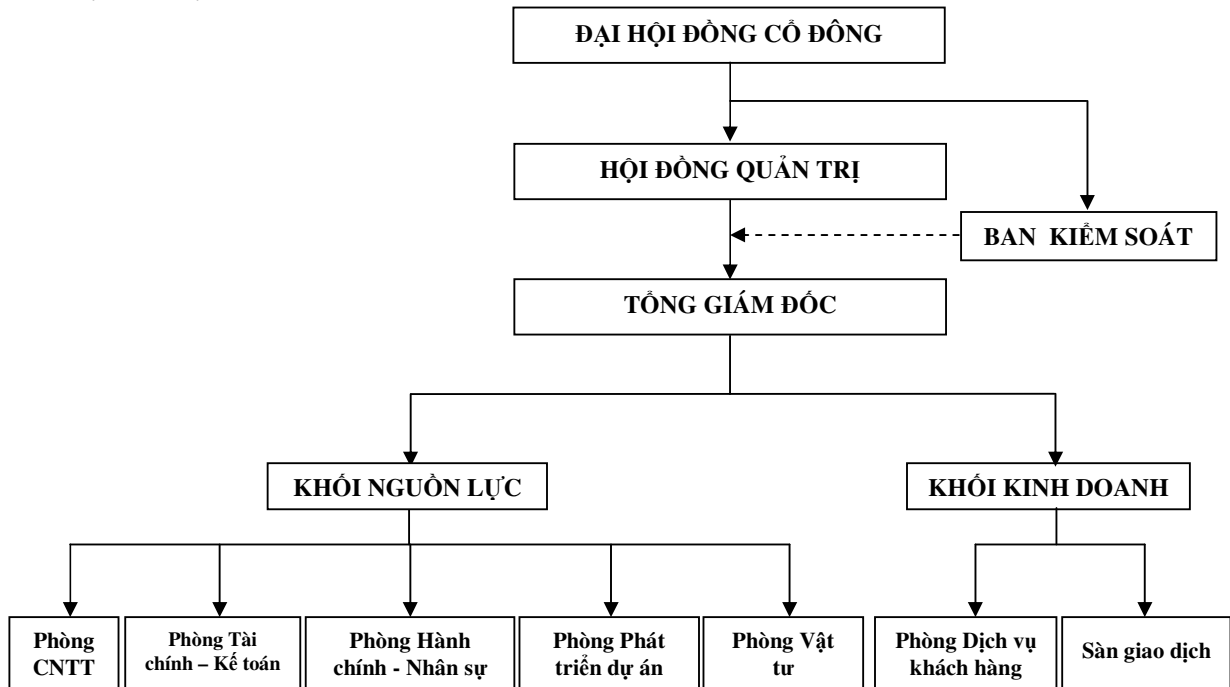
#### Sàn giao dịch bất động sản Vạn Phát Hưng

- 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 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 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 phân 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 (biểu quyết)	Vốn góp dự kiến của VPH (tỷ đồng)	Vốn thực góp của VPH đến 31/12/2015 (tỷ đồng)
<b>ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT</b>						
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	31,00%	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 ; sản lắp 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 họa, 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 : 259.139.595.498 đồng
- + Lợi nhuận thuần sau thuế: 108.616.179.521 đồng

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

(ĐVT: ngàn đồng)

STT	CHỈ TIÊU	Thực hiện năm 2014	Năm 2015		% Thực hiện so với kế hoạch 2015	Mức tăng(+), giảm (-) thực hiện năm 2015 so với thực hiện năm 2014	
			Kế hoạch	Thực hiện		Số tiền	%
<b>1</b>	<b>Doanh thu &amp; các thu nhập khác</b>	<b>291.180.025</b>	<b>675.400.000</b>	<b>716.671.485</b>	<b>106%</b>	<b>425.491.460</b>	<b>146%</b>
-	Doanh thu thuần	279.797.591	626.500.000	259.139.595	41%	-20.657.996	-7%
-	Doanh thu HĐ tài chính	5.773.561	1.000.000	419.069	42%	-5.354.492	-93%
-	Thu nhập khác	5.608.873	47.900.000	457.112.821	954%	451.503.948	8050%
<b>2</b>	<b>Tổng chi phí</b>	<b>285.202.376</b>	<b>571.020.000</b>	<b>566.585.657</b>	<b>99%</b>	<b>281.383.281</b>	<b>99%</b>
-	Giá vốn hàng bán	245.562.512	492.020.000	199.813.141	41%	-45.749.371	-19%
-	Chi phí tài chính	13.662.173	11.500.000	19.292.448	168%	5.630.275	41%
-	Chi phí bán hàng	5.845.690	6.000.000	5.384.768	90%	-460.922	-8%
-	Chi phí quản lý	20.108.000	20.000.000	28.725.762	144%	8.617.762	43%
-	Chi phí khác	24	41.500.000	313.369.538	755%	313.369.514	1305706308%
<b>3</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>5.977.649</b>	<b>104.380.000</b>	<b>150.085.828</b>	<b>144%</b>	<b>144.108.179</b>	<b>2411%</b>
<b>4</b>	<b>Thuế TNDN</b>	<b>3.033.649</b>	<b>22.963.600</b>	<b>41.469.649</b>	<b>181%</b>	<b>38.436.000</b>	<b>1267%</b>
<b>5</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>2.944.000</b>	<b>81.416.400</b>	<b>108.616.179</b>	<b>133%</b>	<b>105.672.179</b>	<b>3589%</b>

Năm 2015, Doanh thu bán thuần của công ty đến chủ yếu từ việc ghi nhận doanh thu căn hộ ở Block 1A- 1B và nền liên kế của dự án La casa tại phường Phú Thuận Quận 7, đã đạt mức 259 tỷ đồng, giảm 7% so với năm 2014. Giá vốn hàng bán cũng biến động cùng chiều với doanh thu xuống còn 199 tỷ đồng với mức giảm 19%. So với năm trước, ngoại trừ chi phí bán hàng giảm 8%, còn lại thì khoản chi phí tài chính, chi phí quản lý đều tăng chủ yếu là do tăng chi phí tái cơ cấu lại khoản nợ vay của ngân hàng trong năm. Tuy nhiên, nhờ việc Công ty đã nỗ lực thương thảo thành công và kịp thời nhận được khoản thu nhập từ khoản bồi thường đối với một phần đất đền bù của dự án Nhơn Đức từ Trường Đại học Sư phạm Thể dục thể thao TP. HCM, đã giúp Công ty thực hiện vượt chỉ tiêu kế hoạch của năm, lợi nhuận sau thuế tăng 133% so với số kế hoạch đã đề ra.

## 2. Tổ chức và nhân sự:

### - Danh sách Ban điều hành

STT	Tên	Năm sinh	Số CMND	Chức danh
<b>I</b>	<b>Hội đồng quản trị</b>			
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
<b>II</b>	<b>Ban Tổng Giám đốc</b>			
1	Trương Thành Nhân	11/07/1981	025203574	Tổng Giám đốc
2	Trần Thu Oanh	01/11/1973	024686225	Phó Tổng Giám đốc
<b>III</b>	<b>Ban Kiểm soát</b>			
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
<b>IV</b>	<b>Giám đốc tài chính</b>			
1	Vũ Ngọc Nam	02/09/1975	271192006	Giám đốc tài chính
<b>IV</b>	<b>Kế toán trưởng</b>			
	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: 4.550.722 cổ phần

Trong đó: + Sở hữu cá nhân: 4.550.722 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	3.271.635
2	Võ Nguyễn Như Nguyễn	Con	2.400.000
3	Võ Phan Khôi Nguyên	Con	2.400.000

- 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: 33.861 cổ phần  
Trong đó: + Sở hữu cá nhân: 33.861 cổ phần  
+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu.
- + Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu: không có
- 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: 5.188 cổ phần
- Trong đó: + Sở hữu cá nhân: 5.188 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 NGUYỆN**

- + 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: 2.400.000 cổ phần
- Trong đó:*
- + *Sở hữu cá nhân: 2.400.000 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	Võ Anh Tuấn	Cha – Chủ tịch HĐQT	4.550.722
2	Võ Phan Khôi Nguyên	Em	2.400.000

**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 Cty 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: 6.372 cổ phần
- Trong đó: Sở hữu cá nhân: 6.372 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	3
2	Trần Thu Hồng	Em	7

- 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, Q.2, TP.HCM.
  - + Điện thoại liên lạc: 0903 002 777
  - + Trình độ học vấn: Đại học
  - + Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán – Kiểm toán.
  - + Quá trình công tác:
    - 1997 - 1999: Kế toán Công ty Xuất Nhập khẩu Công Nghệ Mới thuộc Bộ Khoa học Công nghệ môi trường.
    - 2000 - 2001: Kế toán Công ty TNHH Thương mại – Sản xuất Tiến Phong.
    - Từ 02/02/2001 – 01/04/2004: Kế Toán Công Ty TNHH Vạn Phát Hưng.
    - Từ 01/04/2004 – 01/03/2006: Phó Phòng Kế Toán Cty TNHH Vạn Phát Hưng
    - Từ 01/03/2006 – 08/01/2007: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Vạn Phát Hưng.
    - Từ 08/01/2007- đến nay: Trưởng Ban Kiểm Soát nội bộ Cty CP Vạn 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 phần nắm giữ: 10 cổ phần
- Trong đó: Sở hữu cá nhân: 10 cổ phần*
- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần*
- + 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 CP 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 Cty CP Vạn Phát Hưng .
- + Số cổ phiếu nắm giữ: 829 cổ phần
  - Trong đó: Sở hữu cá nhân: 829 cổ phần*
  - Đại diện sở hữu: 0 cổ phần*
- + 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, 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 31/12/2015: 94 nhân viên

## **CÁC CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG:**

### **a. Chế độ làm việc**

#### Thời gian làm việc:

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

#### Nghỉ phép, nghỉ lễ, tết:

- Người lao động được nghỉ phép 12 ngày/năm. Tùy theo thời gian công tác trong năm, người lao động được hưởng số ngày phép tương ứng, mỗi tháng công tác được hưởng 1 ngày phép. Số ngày nghỉ hàng năm được tăng theo thâm niên làm việc tại cơ quan, cứ đủ 5 năm được tăng thêm 1 ngày.
- 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:**

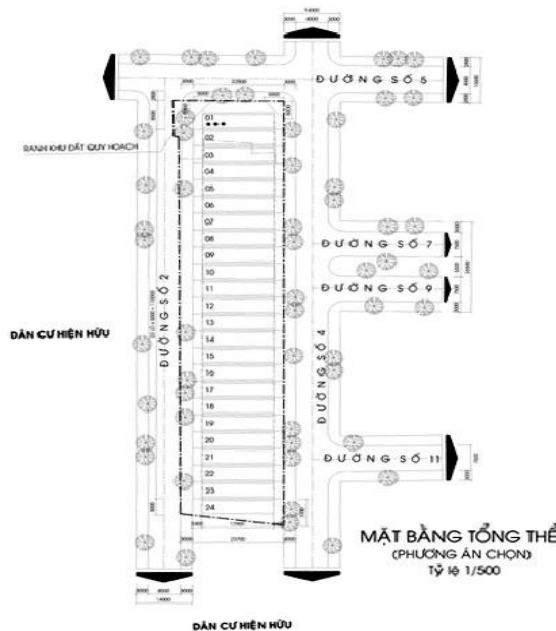
❖ **Khu Dân Cư Tân Kiểng**



Dự án Khu dân cư Tân Kiểng là một trong những dự án đầu tiên mà Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng đầu tư (Tiền thân là Công ty TNHH Vạn Phát Hưng).

Vị trí: Phường Tân Kiểng quận 7 TP. Hồ Chí Minh

Năm hoàn thành: 2002



Tổng diện tích quy hoạch : 3.222.220 m<sup>2</sup>.  
 Trong đó, diện tích đất ở : 2.802.875 m<sup>2</sup>,  
 chiếm 86,89%. Dự án có tổng cộng 24 nền

Tiến độ: dự án đã hoàn tất và Công ty cổ phần Vạn Phát Hưng đã giao toàn bộ 24 quyền sử dụng đất (sổ đỏ) cho khách hàng



❖ **Khu Dân Cư Phú Thuận**



Vị trí: Đường Hoàng Quốc Việt Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. HCM, cách Trung tâm Quận 1, TP.HCM 8Km về hướng Nam

Tổng diện tích: 3,3 ha, Công ty đã đầu tư thi công xây dựng hoàn thành cơ sở hạ tầng kỹ thuật cho dự án như: đường giao thông, điện, cây xanh công viên, cấp thoát nước, hệ thống phòng cháy chữa cháy ...

Tiến độ: Dự án đã hoàn thành vào tháng 8 năm 2003. Công ty đã giao toàn bộ 156 Quyền sử dụng đất (sổ đỏ) cho Khách hàng. Khu dân cư mới Phú Thuận đã và đang phát triển thành Khu

dân cư có nếp sống văn minh, hiện đại.

❖ **Dự án Chung cư cao cấp Phú Mỹ**



Vị trí: Nằm ở góc đường Nguyễn Lương Bằng và Hoàng Quốc Việt thuộc Phường Phú Mỹ, Quận 7, giáp ranh Khu A dự án đô thị mới của Công ty Phú Mỹ Hưng

Năm hoàn thành : 2009

Tổng diện tích dự án: 12.915m<sup>2</sup>

Mật độ xây dựng: 26%

Qui mô khu căn hộ: Gồm 5 block: 482 căn hộ  
+ 2 block cao 20 tầng  
+ 3 block cao 25 tầng



Để kết nối dự án với các tuyến giao thông quan trọng trong khu vực, gia tăng giá trị của dự án và các khoản đầu tư của khách hàng, Công ty đã đầu tư xây dựng Cầu Ông Đội với chiều dài gần 75m, đường dẫn hai bên khoảng 260m, chiều rộng 34m, bốn làn xe cơ giới, hai làn xe thô sơ, hai làn dành cho người đi bộ. Công trình đã hoàn thành và đưa vào sử dụng tháng 07/2007.



❖ **Dự án Khu dân cư Phú Mỹ:**



Vi trí: nằm ở mặt tiền đường Hoàng Quốc Việt góc Nguyễn Lương Bằng thuộc Phường Phú Mỹ, Quận 7, giáp ranh Khu A dự án đô thị mới của Công ty Phú Mỹ Hưng qua rạch Ông Đội.

Quy mô: diện tích 22 ha với 226 căn biệt thự, 240 khu nhà liên kế sân vườn (tổng cộng 466 căn). Hạ tầng cơ sở được thiết kế hoàn thiện, đồng bộ. Xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo công nghệ của Anh, hệ thống đường giao thông trải bê tông nhựa nóng, điện ngầm.

Gồm những dãy nhà biệt thự ven sông, những dãy nhà phố liên kế có sân vườn đa dạng tạo với cảnh quan hài hòa, các khu chung cư cao cấp được đạt yêu cầu mỹ thuật và chất lượng cao. Đặc biệt khu công viên trung tâm kết hợp dãy cây xanh ven rạch Ông Đội đã tạo nên một vẻ đẹp cho khu dân cư này.



Dự án đã hoàn thành xong cơ sở hạ tầng và đã bàn giao nền năm 2005 cho khách hàng (Trong đó có 9 nền tái định cư). Khách hàng đang tiến hành xây dựng nhà với mật độ xây dựng

khoảng 80%.

❖ **Dự án Khu dân cư Phú Xuân**



Vị trí: Đường Huỳnh Tấn Phát, Huyện Nhà Bè, TP. HCM

Tổng diện tích: 39,2 ha

Quy mô:

- + 126 Nhà biệt thự đơn lập
- + 181 Nhà biệt thự song lập
- + 662 Nhà liên kế vườn

Mật độ xây dựng: 29,24%

Tiến độ: Đã bàn giao nền năm 2005, khách hàng đang tiến hành xây dựng nhà với mật độ xây dựng khoản 6 %

Dự án nằm trong khu vực qui hoạch đô thị vành đai nên sự kết nối của dự án với trung tâm thành phố rất gần, chỉ cách 11km đi theo đường Huỳnh Tấn Phát, hoặc sẽ gần hơn nữa nếu đi



sinh sống tại đây thụ hưởng sự ưu đãi và thông thoáng tự nhiên. Cùng với những tiện ích về môi trường xanh, mát, trong khuôn viên dự án Phú Xuân còn được xây dựng công viên cây xanh, trường học, khu vui chơi giải trí, siêu thị,... Đường vành đai nội bộ thông thoáng.

bằng đường Nguyễn Lương Bằng (15B). Một đặc điểm hết sức thuận lợi cho sự phát triển phố thị là gần hệ thống cảng biển Soài Rạp, khu công nghiệp Hiệp Phước, giáp sông Nhà Bè và nối liền các khu dân cư Phú Mỹ, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng.

Môi trường sống được đánh giá rất cao bởi dự án được xây dựng trong khu vực rất nhiều kênh rạch, biển và chỉ cách khu sinh thái Cần Giờ hơn 20 km giúp cho người

#### ❖ Khu nhà ở Nhơn Đức:



Vị trí: Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè

Tổng diện tích: khoảng 40ha

Trong đó:

- Khu Trường Đại học Sư phạm Thể dục thể thao TP. HCM: 22,62 ha
- Khu Trường Đại học tài nguyên & môi trường TP. HCM: 8,08ha
- Khu dân cư: 9,33ha (gồm 371 nhà liên kế)



Tiến độ dự án:

- Năm 2015, Công ty đã ký hợp đồng nhận bồi thường đối với khu đất của hai trường Trường Đại học Sư phạm Thể dục thể thao TP. HCM và Đại học tài nguyên & môi trường TP. HCM
- Đang tiến hành xây dựng và hoàn chỉnh hạ tầng.



❖ **Khu phức hợp La Casa:**



Vị trí: Đường Hoàng Quốc Việt – Đào Trí, P. Phú Thuận, Q.7, TP.HCM

Diện tích: 61.280m<sup>2</sup>

Qui mô:

- Gồm 06 block cao 25 - 35 tầng;
- Khu nhà liên kế: 11.929m<sup>2</sup>, 66 căn;
- Khu đất y tế : 5.100 m<sup>2</sup>;
- 01 khối thương mại Dịch vụ văn

phòng có nhân viên lưu trú, nhà trẻ.



Tiến độ dự án:

Năm 2015, Công ty đã hoàn thành và bàn giao Block 1A-1B và khu nền liên kế trong năm 2015, ký hợp đồng chuyển nhượng Block 5 và Block 2A-2B cho Công ty TNHH đầu tư bất động sản An Gia Phú Thuận.

Hiện nay đang tiến hành thi công xây dựng phần cọc của Block 3, 4 và 6.

❖ **Căn hộ Hoàng Quốc Việt:**



Vị trí: nằm trên đường Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Mỹ, Quận 7. TP HCM, vị trí giao thông thuận lợi, view nhìn sông lớn thoáng mát

Qui mô dự án: diện tích 1.292,5 m<sup>2</sup>, căn hộ gồm 1 block cao 18 tầng, một sàn gồm 9 căn hộ và 2 thang máy, diện tích căn hộ từ 50 đến 71 m<sup>2</sup>

Năm khởi công: 2015

Tiến độ thi công: đang đổ sàn tầng trệt

**b) Các công ty con, công ty liên kết:**

STT	Tên công ty/ Dự án	Tình hình tài chính
<b>A</b>	<b>ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT</b>	
1	Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	Trong năm, Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng kinh doanh bị lỗ, tuy nhiên lũy kế đến thời điểm 31/12/2015 vẫn không bị lỗ do đó VPH không phải lập dự phòng cho khoản đầu tư này..
2	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nhà Bè	Tính đến 31/12/15 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 31/12/2015 là 108 triệu đồng.
3	Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	Trong năm, Công ty này kinh doanh có lãi, lũy kế lợi nhuận sau thuế đến thời điểm 31/12/2015 đạt 27,3 tỷ đồng, VPH không phải lập dự phòng cho khoản đầu tư này.
<b>B</b>	<b>CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ KHÁC (không)</b>	

**4. Tình hình tài chính:**

**a) Tình hình tài chính:**

**ĐVT: đồng**

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	1.712.821.076.199	1.672.576.762.068	-2.35%
Doanh thu thuần	279.797.591.198	259.139.595.498	-7.38%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	392.776.408	6.342.545.848	1514.80%
Lợi nhuận khác	5.584.873.143	143.743.282.619	2473.80%
Lợi nhuận trước thuế	5.977.649.551	150.085.828.467	2410.78%
Lợi nhuận sau thuế	2.944.000.160	108.616.179.521	3589.41%

Ngoại trừ sự sụt giảm không đáng kể của tổng giá trị tài sản (-2,35%) do có sự biến động trong hàng tồn kho, các chỉ tiêu tài chính trong năm 2015 của Công ty đã có sự gia tăng đột biến theo hướng khả quan nhiều hơn so với năm 2014, chính là nhờ vào việc công ty đã nhận được khoản thu nhập khác từ tiền bồi thường một phần đất đã đền bù dự án Nhơn Đức của Trường Đại học sư phạm Thể dục thể thao TP. HCM.

**b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu**

Các chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	Ghi chú
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			<i>Chỉ tiêu năm 2014 được điều chỉnh theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/14</i>
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	1,83 lần	1,89 lần	
+ Hệ số thanh toán nhanh: (TSLĐ - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	0,19 lần	0,58 lần	
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	71,5%	64,4%	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	2,51 lần	1,81 lần	
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
+ Vòng quay hàng tồn kho:	0,165 vòng	0,209 vòng	
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	16,34%	15,5%	
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	1,05%	41,9%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,60%	18,22%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,17%	6,50%	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,14%	2,45%	

Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán năm 2015 đều tăng so với năm 2014 là do trong năm Công ty nhận bồi thường đất đã đền bù làm hàng tồn kho giảm, lượng tiền mặt tăng. Công ty đã thực hiện trả bớt các khoản vay ngắn hạn đã góp phần làm các chỉ tiêu về cơ cấu vốn giảm. Các chỉ tiêu về năng lực hoạt động vẫn còn ở mức thấp là đặc trưng của ngành kinh doanh bất động sản do vòng đời của các dự án thường kéo dài và công ty không phải là một ngoại lệ. Tuy nhiên, trong năm 2015 các chỉ tiêu này của công ty đã có sự cải thiện đáng kể. Các chỉ tiêu tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu, trên Doanh thu thuần, ... đều tăng cho thấy công ty hoạt động có hiệu quả trong năm.

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

**a) Cổ phần:**

Tổng số cổ phần đang lưu hành đến 31/12/2015 là 45.312.675 cổ phần, toàn bộ là số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do .

**b) Cơ cấu cổ đông góp vốn tính đến ngày 22/02/2016:**

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	8,999,297	19.86%	4	0	4
	- Trong nước:	8,999,297	19.86%	4	0	4
	- Ngoài nước:		0.00%	0		
3	Cổ đông lớn sở hữu từ 5% trở lên	14,400,063	31.78%	5	2	3
	- Trong nước:	9,874,653	21.79%	4	1	3
	- Ngoài nước:	4,525,410	9.99%	1	1	0
4	Công đoàn Công ty			0	0	0
	- Trong nước:			0		
	- Ngoài nước:			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	21,913,315	48.36%	1,412	43	1,369
	- Trong nước:	19,637,466	43.34%	1,394	39	1,355
	- Ngoài nước:	2,275,849	5.02%	18	4	14
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>45,312,675</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,421</b>	<b>45</b>	<b>1,376</b>
	- Trong nước:	38,511,416	84.99%	1,402	40	1,362
	- Ngoài nước:	6,801,259	15.01%	19	5	14

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

Công ty đã tăng vốn điều lệ từ 302.086.840.000 đồng lên 453.126.750.000 đồng bằng cách phát hành 15.103.991 cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu tương đương với tổng giá trị cổ phần tính theo mệnh giá là 151.039.910.000 đồng cho cổ đông hiện hữu theo danh chốt ngày 20/07/2015.

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

**e) 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 2015, kinh tế vĩ mô đã có dấu hiệu khởi sắc, thị trường đang trong giai đoạn phục hồi và thanh khoản của sản phẩm đã gia tăng đáng kể. Tuy nhiên năm 2015 vẫn còn nhiều khó khăn đối với bất động sản, đặc biệt là tính cạnh tranh cao, giá bán còn thấp trong khi chi phí cao (đặc biệt là tiền sử dụng đất), hàng tồn kho tăng, trong khi tín dụng bất động sản vẫn còn 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. Trước bối cảnh trên, bằng sự đoàn kết và nỗ lực của của ban điều hành, sự chỉ đạo kịp thời của Hội đồng Quản trị, và sự đồng lòng giữa các phòng ban/bộ phận của Công ty, Công ty đã vượt qua được thời điểm khó khăn đồng thời đã đạt được những kết quả kinh doanh tương đối khả quan.

#### 2. Tình hình tài chính:

##### a) Tình hình tài sản:

Năm 2015 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 do đó tổng tài sản có biến động giảm tuy nhiên không đáng kể.

(ĐVT: đồng)

Chỉ tiêu	Số tại ngày 31/12/2015	Số tại ngày 31/12/2014	Tăng (+), giảm (-) so với đầu năm	
			Giá trị	Tỷ lệ
<b>A. Tài sản ngắn hạn</b>	<b>1,536,575,320,510</b>	<b>1,583,576,550,639</b>	<b>-47,001,230,129</b>	<b>-2.97%</b>
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	208,593,643,003	5,792,436,695	202,801,206,308	3501.14%
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	131,753,500	624,025,800	-492,272,300	-78.89%
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	264,221,639,148	152,885,466,910	111,336,172,238	72.82%
IV. Hàng tồn kho	1,061,277,481,523	1,419,300,757,739	-358,023,276,216	-25.23%
V. Tài sản ngắn hạn khác	2,350,803,336	4,973,863,495	-2,623,060,159	-52.74%
<b>B. Tài sản dài hạn</b>	<b>136,001,441,558</b>	<b>129,244,525,560</b>	<b>6,756,915,998</b>	<b>5.23%</b>
I. Các khoản phải thu dài hạn	53,032,104	0	53,032,104	
II. Tài sản cố định	18,890,341,780	18,731,463,961	158,877,819	0.85%
III. Bất động sản đầu tư	4,105,285,037	4,583,570,681	-478,285,644	-10.43%
IV. Tài sản dở dang dài hạn	74,699,560,000	75,042,298,291	-342,738,291	-0.46%
V. Đầu tư tài chính dài hạn	14,592,136,620	14,592,136,620	0	0.00%
VI. Tài sản dài hạn khác	23,661,086,017	16,295,056,007	7,366,030,010	45.20%
<b>Tổng cộng tài sản</b>	<b>1,672,576,762,068</b>	<b>1,712,821,076,199</b>	<b>-40,244,314,131</b>	<b>-2.35%</b>



**b) Tình hình nợ phải trả:**

- Tình hình nợ hiện tại, biến động lớn về các khoản nợ trong năm 2015:

(ĐVT: đồng)

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>a) Vay ngắn hạn</b>	<b>63,274,377,963</b>	<b>185,969,583,963</b>
- Vay Ngân Hàng	22,000,000,000	33,650,000,000
+ Ngân hàng No & PTNT- CN Thành Đô	22,000,000,000	27,650,000,000
+ Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam- CN TPHCM		6,000,000,000
- Vay cá nhân, công ty khác	41,274,377,963	152,319,583,963
<b>b) Nợ dài hạn đến hạn trả</b>	<b>152,630,685,262</b>	<b>108,359,772,394</b>
- Ngân hàng No & PTNT- CN Chợ Lớn	130,198,685,265	78,359,772,395
- Ngân hàng No & PTNT- CN Nam Sài Gòn	21,699,999,997	29,999,999,999
- Ngân hàng No & PTNT- CN Thành Đô	732,000,000	
<b>c) Vay dài hạn</b>	<b>263,174,500,005</b>	<b>357,539,000,005</b>
- Ngân hàng No & PTNT- CN Chợ Lớn	202,539,000,000	280,539,000,000
- Ngân hàng No & PTNT- CN Nam Sài Gòn	57,800,000,005	77,000,000,005
- Ngân hàng No & PTNT- CN Thành Đô	2,835,500,000	
<b>d) Nợ dài hạn</b>		<b>341,601,891</b>
- Ban quản trị nhà chung cư Phú Mỹ		341,601,891
<b>Cộng</b>	<b>479,079,563,230</b>	<b>652,209,958,253</b>

Trong năm, công ty đã thực hiện trả một phần vay và nợ phải trả đến hạn.

**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 2016, tình hình thị trường đang có xu hướng khả quan, nhu cầu và tính thanh khoản tương đối tốt. 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:

STT	Tên Dự án	Diện tích bán (m <sup>2</sup> )	Đơn giá (ngàn đồng/m <sup>2</sup> )	Doanh số chưa VAT (ngàn đồng)	Ghi chú
1	Bán căn hộ La Casa Block1A& 1B	1.350	21.000	28.350.000	
2	Bán đất nền dự án La Casa	1.180	22.000	25.960.000	
3	Bán căn hộ La Casa Block3,4,6	15.000	24.000	360.000.000	
4	Nhượng một phần đất dự án Nhơn Đức cho trường Đại học Tài Nguyên và Môi trường TP.HCM với quy mô khoảng 8ha, trong đó giá trị hợp đồng tương ứng với phần diện tích Công ty đã đền bù khoảng 6,7ha là 169 tỷ đồng	80.000		169.000.000	Đã ký hợp đồng tháng 03/2016
5	Bán một phần Đất nền dự án Nhơn Đức	15.000	9.000	135.000.000	
6	Bán căn hộ Chung cư Hoàng Quốc Việt	3.000	20.000	60.000.000	
7	Chuyển nhượng/thanh lý đất dự án Quận 9	20.000	2.000	40.000.000	
	<b>Tổng cộng</b>			<b>818.310.000</b>	

*Nguồn: Tài liệu ĐHCĐ thường niên công ty CP Vạn Phát Hưng năm 2016*

Tổng doanh số bán trong năm 2016 dự kiến sẽ đạt khoảng 818,3 tỷ đồng.

##### 4.2. Kế hoạch xây dựng:

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

- Tiếp tục thi công hoàn thiện cơ sở hạ tầng dự án Nhơn Đức, Nhà Bè.
- Hoàn tất phần hầm và phần thân (phần xây thô) Chung cư Hoàng Quốc Việt, Quận 7

- Hoàn tất phần móng, cọc, tầng hầm và 10% phần thân Block 3-4-6 Khu phức hợp La casa, Quận 7.

STT	Tên Dự án	Thời gian, % hoàn thành	Chi phí thi công
1	Dự án Nhơn Đức - Đầu tư cơ sở hạ tầng	Tháng 12/2016; 100%	30 tỷ đồng
2	Dự án Chung cư Hoàng Quốc Việt - Hoàn tầng hầm - Thi công phần thân (phần thô)	Tháng 03/2016; 100% Tháng 12/2016; 90%	5 tỷ đồng 40 tỷ đồng
3	Dự án Khu phức hợp La Casa Block 3-4-6 - Hoàn thiện phần móng, cọc, hầm - Thi công phần thân (phần thô)	Tháng 10/2016; 100% Tháng 12/2016; 10%	180 tỷ đồng 50 tỷ đồng

Nguồn: Tài liệu ĐHCD thường niên Công ty CP VPH năm 2016

#### 4.3. Mục tiêu tài chính năm 2016:

Đơn vị tính: đồng

Stt	Chỉ tiêu	Số tiền
1	Doanh thu	530.971.450.000
2	Các khoản giảm trừ	0
3	Doanh thu thuần (3 = 1-2)	530.971.450.000
4	Giá vốn hàng bán	408.372.700.000
5	Lợi nhuận gộp (5 = 3 - 4)	122.598.750.000
6	Doanh thu hoạt động tài chính	10.200.000.000
7	Chi phí tài chính	19.500.000.000
8	Chi phí bán hàng	13.000.000.000
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	28.000.000.000
10	Lợi nhuận thuần từ HĐKD [10 = 5 + (6 - 7) - (8 + 9)]	72.298.750.000
11	Thu nhập khác	254.000.000.000
12	Chi phí khác	189.000.000.000
13	Lợi nhuận khác	66.000.000.000
14	Tổng TN kế toán trước thuế (13 = 10 + 11 - 12)	138.298.750.000
15	Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.659.750.000
16	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	0
17	TN sau thuế TNDN (16 = 13 - 14 - 15)	110.639.000.000

Nguồn: Tài liệu ĐHCD thường niên Công ty CP VPH năm 2016

#### **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 2015 là một năm thị trường bất động sản có dấu hiệu hồi phục khá tốt, tuy nhiên thanh khoản mới chỉ tập trung ở một số phân khúc sản phẩm có diện tích vừa và nhỏ với giá cả trung bình khá hoặc các sản phẩm có vị trí đẹp gần trung tâm thành phố; chính sách tiền tệ vẫn còn thắt chặt đối với lĩnh vực bất động sản, nên các doanh nghiệp tiếp cận nguồn tín dụng còn 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 tìm hướng đi cho riêng mình, trong đó có những doanh nghiệp đã phải chấp nhận hợp tác hoặc bán rẻ sản phẩm của mình 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 đã tự tìm cho mình một hướng đi riêng, trong đó có việc chuyển nhượng một phần dự án La Casa và nhượng lại một phần đất tại dự án Nhơn đức cho các trường Đại học. Hội đồng Quản trị năm 2015 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.

Trong năm 2015, Hội đồng Quản trị đã chỉ đạo Ban điều hành các công việc chính như:

- Đàm phán và hoàn tất việc giảm lãi vay với các khoản dư nợ vay trung dài hạn xuống còn 8%/năm và áp dụng đến năm 2017.

- Chuyển nhượng Khối để Block2 (bao gồm phần cọc) dự án La Casa cho Công ty An Gia với tổng giá trị chuyển nhượng khoảng 184 tỷ đồng.

- Hoàn tất các thủ tục pháp lý liên quan đến việc xin phê duyệt điều chỉnh 1/500 dự án La Casa để điều chỉnh quy hoạch tổng thể dự án, tăng thêm số lượng căn hộ và diện tích bán được của căn hộ cũng như phần diện tích có chức năng thương mại; đồng thời điều chỉnh từ chức năng giáo dục chuyển thành chức năng y tế.

- Hoàn tất các thủ tục pháp lý liên quan đến việc xin phê duyệt điều chỉnh 1/500 dự án Nhơn Đức từ khu dân cư sang một phần là đất giáo dục Đại học và một phần là đất khu dân cư.

- Đã hoàn tất đàm phán và ký kết hợp đồng nhượng lại khoảng 22ha đất tại dự án Nhơn Đức cho trường Đại học Sư phạm Thể dục Thể thao TP.HCM với giá trị khoảng 489 tỷ đồng.

- Đang đàm phán để hoàn tất chuyển nhượng khoảng 8ha đất tại dự án Nhơn Đức cho trường Đại học Tài nguyên Môi trường TP.HCM với giá trị khoảng 169 tỷ đồng.

- Đang hoàn tất các khâu cuối cùng việc điều chỉnh chức năng dự án Cao ốc Văn phòng Công ty tại Hoàng Quốc Việt sang chức năng Căn hộ.

**Tình hình tài chính của công ty đến thời điểm 31/12/2015 như sau:**

* Tổng tài sản	:	1.672.576.762.068 đồng
+ Tài sản ngắn hạn	:	1.536.575.320.510 đồng
+ Tài sản dài hạn	:	136.001.441.558 đồng
* Tổng nguồn vốn	:	1.672.576.762.068 đồng
+ Nợ phải trả	:	1.076.536.831.405 đồng
+ Vốn chủ sở hữu	:	596.039.930.663 đồng

**Tình hình thực hiện so với kế hoạch:** Công ty đã hoàn thành 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

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

Theo nhận định của Hội đồng Quản trị thì trong năm 2016, tình hình kinh tế sẽ vẫn ổn định, trong đó lĩnh vực bất động sản nói chung vẫn duy trì được tính thanh khoản so với năm 2015, 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 vẫn còn rất 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 sẽ 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 tiếp giáp với dự án Nhơn Đức hiện nay vì nó có khả năng gia tăng giá trị cao khi mà hai trường Đại học được hình thành và khi các trục đường huyết mạch được kết nối với khu vực này trong tương lai gần. Các dự án chính hiện nay Công ty tập trung đầu tư năm 2016 là:
  - + Đầu tư và đóng tiền sử dụng đất Block 3-4-6 Dự án Khu Phức hợp La Casa tọa lạc tại Phường Phú Thuận, Quận 7.
  - + Đầu tư và đóng tiền sử dụng đất Dự án Khu dân cư Nhơn Đức tại huyện Nhà Bè (khoảng 10ha)
  - + Đầu tư mở rộng Dự án Khu dân cư Nhơn Đức tại huyện Nhà Bè thêm khoảng 30ha (đền bù giải tỏa và chấp thuận đầu tư của dự án).
- Đối với công tác bán hàng:
  - + Hoàn tất việc ký hợp đồng nhượng 8ha đất tại dự án Nhơn Đức cho trường Đại học Tài nguyên Môi trường Tp.HCM.
  - + Bán khoảng 150 nền đất tại dự án Khu dân cư Nhơn Đức, Nhà Bè.
  - + Bán khoảng 150 căn hộ tại dự án Khu phức hợp La Casa Block 3-4-6 tại Phường Phú Thuận, Quận 7.
  - + Bên cạnh đó sẽ tiếp tục bán các sản phẩm căn hộ và đất nền còn tồn của dự án La Casa; bán các căn hộ còn lại 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 xây dựng: Thi công Block 3-4-6, khu phức hợp La Casa; tiếp tục hoàn thiện thi công hạ tầng dự án Nhơn Đức và thi công Chung cư Hoàng Quốc Việt, Quận 7.
- Đối với công tác pháp lý: hoàn tất thủ tục đóng tiền sử dụng đất dự án La Casa và dự án Nhơn Đức; hoàn tất thủ tục pháp lý chuyển đổi từ chức năng Văn phòng sang căn hộ cho Chung cư Hoàng Quốc Việt; xin chấp thuận đầu tư mở rộng dự án Nhơn Đức;

hoàn thiện các thủ tục pháp lý còn lại của dự án La Casa và dự án Nhơn Đức; 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 220 tỷ đồng, gồm hai đợt:

+ Đợt 1: Phát hành trả thù lao cho HĐQT khoảng 7,6 tỷ đồng và phát hành cho cổ đông hiện hữu khoảng 100,7 tỷ đồng với tỷ lệ 9:2. Giá phát hành là 10.000 đồng/cổ phần, nhằm tăng thêm vốn chủ sở hữu, đáp ứng đủ nhu cầu vốn theo quy định của các dự án hiện đã và đang triển khai, đồng thời thu về một khoản tiền đáng kể để bổ sung vốn cho các dự án và các hoạt động khác của Công ty...

+ Đợt 2: Phát hành tăng vốn điều lệ cho cổ đông hiện hữu khoảng 112 tỷ đồng với tỷ lệ 5:1 bằng hình thức thưởng cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối và/hoặc các nguồn vốn khác của Công ty, nhằm tăng tính thanh khoản và tăng lợi ích cho cổ đông.

## 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	4.550.722	10,04%	Chủ tịch HĐQT	Tham gia điều hành
2	Trương Thành Nhân	33.861	0,07%	Thành viên HĐQT	Tham gia điều hành
3	Vũ Ngọc Nam	5.188	0,01%	Thành viên HĐQT	Tham gia điều hành
4	Trần Thu Oanh	6.372	0,01%	Thành viên HĐQT	Tham gia điều hành
5	Võ Nguyễn Như Nguyễn	2.400.000	5,30%	Thành viên HĐQT	
	<b>Cộng</b>	<b>6.996.143</b>	<b>15,43%</b>		

#### 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

**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:**

- Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Tấn Lực

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

**c) Hoạt động của Hội đồng quản trị:**

Trong năm 2015 HĐQT đã họp 22 phiên họp chi tiết như sau:

STT	NGÀY	SỐ BIÊN BẢN	NỘI DUNG BIÊN BẢN
1	09/02/2015	01/2015/BB-VPH	HĐQT thông qua việc chuyển nhượng cho Cty CP đầu tư & PT BĐS An Gia QSDĐ khối 2 DA La Casa
2	10/02/2015	02/2015/BB-VPH	HĐQT thông qua việc chuyển nhượng cho Cty CP đầu tư & PT BĐS An Gia phần cọc khối 2 DA La Casa
3	09/03/2015	03/2015/BB-VPH	HĐQT thông qua việc miễn nhiệm Ông Đỗ Văn Bá Phó chủ tịch HĐQT và bầu bổ sung thành viên HĐQT Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn từ ngày 09/03/2015
4	31/03/2015	04/2015/BB-VPH	Biên bản họp Đại hội cổ đông thường niên 2015 Công Ty Vạn Phát Hưng
5	16/04/2015	05/2015/BB-VPH	Biên bản họp Đại hội cổ đông lấy ý kiến bằng văn bản thay đổi, bổ sung ngành nghề của công ty
6	12/05/2015	06/2015/BB-VPH	HĐQT thống nhất việc xin ý kiến cổ đông bằng văn bản thông qua việc điều chỉnh phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ đã thông qua tại Nghị Quyết ĐHĐCĐ số 03/15/NQ-VPH ngày 31/03/15
7	21/05/2015	07/2015/BB-VPH	Biên bản họp Đại hội cổ đông lấy ý kiến bằng văn bản thay đổi, bổ sung ngành nghề của công ty
8	02/06/2015	08/2015/BB-VPH	HĐQT bàn về gia hạn mức vốn lưu động Cty tại NH NN&PTNT CN Thành Đô
9	22/06/2015	09/2015/BB-VPH	HĐQT Thông qua chủ trương đầu tư DA KDC Nhơn Đức, huyện Nhà Bè & Dự án Hoàng Quốc Việt Q7.



10	22/06/2015	10/2015/BB-VPH	HDQT chọn Công ty TNHH kiểm toán DTL thực hiện soát xét BCTC bán niên 2015 & kiểm toán BCTC 2015
11	05/08/2015	11/2015/BB-VPH	HDQT thống nhất hủy bỏ thỏa thuận đền bù đất Q9 giữa Cty VPH và Ông Quách Tấn Xuân...
12	12/08/2015	12/2015/BB-VPH	HDQT thống nhất thay đổi chủ thể ký hợp đồng Cty CP đầu tư & PT BĐS An Gia cho Cty TNHH đầu tư BĐS An Gia Phú Thuận
13	19/08/2015	13/2015/BB-VPH	HDQT bổ sung hồ sơ thế chấp tín dụng tại NH NN&PTNT CN Thành Đô để vay vốn lưu động
14	20/08/2015	14/2015/BB-VPH	HDQT ký hợp đồng bồi thường mặt bằng XD Trường ĐHSPT DTT..thuộc DA Nhơn Đức
15	14/09/2015	15/2015/BB-VPH	Biên bản họp Đại hội cổ đông lấy ý kiến thông qua chủ trương tăng vốn điều lệ Công ty theo hình thức phát hành 15.103.991 cổ phiếu thưởng để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu
16	14/09/2015	16/2015/BB-VPH	HDQT họp về thông qua chủ trương đăng ký tăng vốn điều lệ Công ty
17	22/09/2015	17/2015/BB-VPH	HDQT họp xin vay vốn trung dài hạn Cty CP VPH tại NH NN&PTNT Chi nhánh Thành Đô
18	05/10/2015	17A/2015/BB-VPH	HDQT thống nhất cho Cty CP XD Thuận Hưng nhận chuyển nhượng 70% cổ phần của Cty CP Tân Lực
19	09/10/2015	18/2015/BB-VPH	HDQT họp bảo lãnh Cty CP XD Thuận Hưng vay vốn tại NH NN&PTNT Chi nhánh Chợ Lớn
20	17/11/2015	19/2015/BB-VPH	HDQT thống nhất đền bù bằng hình thức chuyển nhượng QSDĐ với các hộ dân DA Nhơn Đức...
21	18/11/2015	20/2015/BB-VPH	HDQT xin vay vốn trung hạn 380 tỷ tại NH NN&PTNT CN Chợ Lớn
22	21/12/2015	21/2015/BB-VPH	HDQT bảo lãnh Công ty BĐS Sài Gòn Mới vay 50 tỷ tại NHNN&PTNT - CN Chợ Lớn

**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 TGD
- Ông VŨ NGỌC NAM – Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc tài chính

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

## 2. Ban Kiểm soát

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

- Bà Hoàng Thị Thu Thủy : Số cổ phần nắm giữ: 10 cổ phần
- Bà Trần Thanh Phương Trang : Số cổ phần nắm giữ: 0 cổ phần
- Bà Lương Ngọc Đình : Số cổ phần nắm giữ: 829 cổ phần

**b) Hoạt động của Ban kiểm soát:**

Trong năm 2015, 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 2015**

+ Ông Trương Thành Nhân :	1.102.320.000 đồng
+ Bà Trần Thu Oanh :	413.522.826 đồng
+ Ông Vũ Ngọc Nam :	374.611.474 đồng
+ Võ Nguyễn Như Nguyễn	230.000.000 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 :	435.020.000 đồng
+ Bà Trần Thanh Phương Trang :	0 đồng
+ Bà Lương Ngọc Đình :	305.424.565 đồng

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

Stt	Người thực hiện giao dịch	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	Võ Anh Tuấn	Chủ Tịch HĐQT	7.633.815	25,27%	4.550.722	10,04%	Chuyển nhượng cho Con, nhận cp thưởng
2	Võ Nguyễn Như Nguyễn	Thành viên HĐQT (Con của Chủ Tịch HĐQT)	0	0%	2.400.000	5,29 %	Nhận chuyển nhượng từ Cha, nhận cp thưởng
3	Võ Phan Khôi Nguyễn	Con của Chủ Tịch HĐQT	0	0%	2.400.000	5,29%	Nhận chuyển nhượng từ Cha, nhận cp thưởng

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

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

## **VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH :**

### **1. Ý kiến kiểm toán:**

**Số: 16.130/BCKT-DTL**

### **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Các cổ đông**

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

#### **Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 03 năm 2016 từ trang 05 đến trang 37, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính. Báo cáo tài chính kèm theo không phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

#### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, 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 về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

#### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán 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 đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, 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 Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm 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 Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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

### **Ý kiến của kiểm toán viên**

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm 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 vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, 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.

### **Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính của Công ty cổ phần Vạn Phát Hưng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính này tại ngày 18 tháng 03 năm 2015.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2016

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DTL**  
**KT.TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**

**LỤC THỊ VÂN**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số: 0172-2013-026-1  
(*Đã ký*)

**KIỂM TOÁN VIÊN**

**NGUYỄN CHÁNH THÀNH**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số: 0544-2013-026-1  
(*Đã ký*)

**2. Báo cáo tài chính được kiểm toán:**

Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1,536,575,320,510</b>	<b>1,583,576,550,639</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	5.1	<b>208,593,643,003</b>	<b>5,792,436,695</b>
1. Tiền	111		208,593,643,003	5,792,436,695
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>131,753,500</b>	<b>624,025,800</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5.2	1,440,929,839	1,866,718,000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(1,309,176,339)	(1,242,692,200)
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>264,221,639,148</b>	<b>152,885,466,910</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	28,051,847,111	45,165,880,956
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	25,658,106,015	27,389,171,626
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		3,300,000,000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	207,335,951,022	80,454,679,328
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(124,265,000)	(124,265,000)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	5.7	<b>1,061,277,481,523</b>	<b>1,419,300,757,739</b>
1. Hàng tồn kho	141		1,105,861,439,339	1,444,431,468,353
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(44,583,957,816)	(25,130,710,614)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2,350,803,336</b>	<b>4,973,863,495</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		212,557,581	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		39,765,097	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		2,098,480,658	4,973,863,495
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>136,001,441,558</b>	<b>129,244,525,560</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>53,032,104</b>	-
1. Phải thu dài hạn khác	216		53,032,104	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>18,890,341,780</b>	<b>18,731,463,961</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	18,890,341,780	18,731,463,961
- Nguyên giá	222		32,003,386,138	29,946,415,351
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(13,113,044,358)	(11,214,951,390)
3. 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)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	5.10	<b>4,105,285,037</b>	<b>4,583,570,681</b>
- Nguyên giá	231		7,174,284,586	7,174,284,586
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(3,068,999,549)	(2,590,713,905)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>74,699,560,000</b>	<b>75,042,298,291</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	5.8	74,699,560,000	74,542,900,000
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	499,398,291
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	5.2	<b>14,592,136,620</b>	<b>14,592,136,620</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		14,700,000,000	14,700,000,000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(107,863,380)	(107,863,380)



<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>23,661,086,017</b>	<b>16,295,056,007</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		3,003,554,692	927,627,282
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	5.16	20,657,531,325	15,341,828,725
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	25,600,000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>1,672,576,762,068</b>	<b>1,712,821,076,199</b>
<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Th. minh</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1,076,536,831,405</b>	<b>1,225,262,325,057</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>812,476,998,356</b>	<b>866,497,085,117</b>
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	12,441,380,631	17,308,264,094
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		86,335,786,672	88,263,048,723
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.13	89,597,776,709	46,082,719,352
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.14	211,910,100,837	273,179,337,757
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.15	192,410,101,355	142,977,667,904
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.11	215,905,063,225	294,329,356,357
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3,876,788,927	4,356,690,930
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>264,059,833,049</b>	<b>358,765,239,940</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337		75,500,544	75,500,544
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.11	263,174,500,005	357,880,601,896
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342		809,832,500	809,137,500
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	5.17	<b>596,039,930,663</b>	<b>487,558,751,142</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>596,039,930,663</b>	<b>487,558,751,142</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		453,126,750,000	302,086,840,000
+ Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		453,126,750,000	302,086,840,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		14,913,554,718	166,088,464,718
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		10,714,959,901	10,714,959,901
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		117,284,666,044	8,668,486,523
+ LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		8,668,486,523	5,724,486,363
+ LNST chưa phân phối kỳ này	421b		108,616,179,521	2,944,000,160
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>1,672,576,762,068</b>	<b>1,712,821,076,199</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2016

**NGƯỜI LẬP BIỂU**

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**Lê Thị Kim Luyến**  
(Đã ký)

**Lê Thị Hồng Phượng**  
(Đã ký)

**TRƯƠNG THÀNH NHÂN**  
(Đã ký)

Mẫu số B 02 - DN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	259,139,595,498	281,381,591,198
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	1,584,000,000
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		259,139,595,498	279,797,591,198
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	199,813,140,619	245,562,512,241
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		59,326,454,879	34,235,078,957
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	419,069,445	5,773,561,062
7. Chi phí tài chính	22	6.4	19,292,448,529	13,662,172,898
- Trong đó, chi phí lãi vay	23		17,540,181,167	9,607,637,368
8. Chi phí bán hàng	24	6.5	5,384,767,766	5,845,690,396
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.6	28,725,762,181	20,108,000,317
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		6,342,545,848	392,776,408
11. Thu nhập khác	31	6.7	457,112,820,774	5,608,873,143
12. Chi phí khác	32	6.8	313,369,538,155	24,000,000
13. Lợi nhuận khác	40		143,743,282,619	5,584,873,143
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		150,085,828,467	5,977,649,551
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.10	46,785,351,546	5,095,023,807
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.11	(5,315,702,600)	(2,061,374,416)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		108,616,179,521	2,944,000,160
18. Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phần	70	5.17.4	3,038	97

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2016

**NGƯỜI LẬP BIỂU**

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

Lê Thị Kim Luyến  
(Đã ký)

Lê Thị Hồng Phượng  
(Đã ký)

TRƯƠNG THÀNH NHÂN  
(Đã ký)

Mẫu số B 03 - DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MS	Th. minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>		-		
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	01		150,085,828,467	5,977,649,551
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao TSCĐ và BDSĐT	02		3,574,254,198	3,806,268,297
- Các khoản dự phòng	03		19,519,731,341	121,089,843
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		40,582,817	(5,817,418,046)
- Chi phí lãi vay	06		67,902,966,437	9,607,637,368
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>241,123,363,260</b>	<b>13,695,227,013</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(118,694,047,572)	7,456,692,985
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		338,413,369,014	64,677,413,415
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		59,227,087,183	(29,518,262,458)
- Tăng giảm chi phí trả trước	12		(2,288,484,991)	2,493,740,667
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		425,788,161	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(131,582,093,950)	(5,166,716,597)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(8,099,504,957)	(5,219,459,803)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(135,000,000)	(511,551,315)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>378,390,476,148</b>	<b>47,907,083,907</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(2,418,292,000)	(1,613,923,746)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		(459,652,262)	218,181,818
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	5,346,000,000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		419,069,445	1,768,459,868
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(2,458,874,817)</b>	<b>5,718,717,940</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	(9,671,513,635)
2. Tiền thu từ đi vay	33	7.1	62,568,300,000	65,607,780,490
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	7.2	(235,698,695,023)	(105,387,343,175)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(173,130,395,023)</b>	<b>(49,451,076,320)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>202,801,206,308</b>	<b>4,174,725,527</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>5,792,436,695</b>	<b>1,617,711,168</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	5.1	<b>208,593,643,003</b>	<b>5,792,436,695</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2016

NGƯỜI LẬP BIỂU  
Lê Thị Kim Luyên  
(Đã ký)

KẾ TOÁN TRƯỞNG  
Lê Thị Hồng Phượng  
(Đã ký)

TỔNG GIÁM ĐỐC  
TRƯƠNG THÀNH NHÂN  
(Đã ký)

Mẫu số B 09 – DN

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng trước đây là Công ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Vạn Phát Hưng. Ngày 04 tháng 10 năm 2006, Công ty được chuyển đổi thành công ty cổ phần có tên gọi là Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103005360 ngày 04 tháng 10 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301822194 vào ngày 12 tháng 10 năm 2015.

Ngày 31 tháng 08 năm 2009, Công ty chính thức được cấp phép đăng ký và niêm yết giao dịch chứng khoán tại Trung tâm giao dịch chứng khoán Hồ Chí Minh theo Quyết định số 104/QĐ-SGDHCM ngày 31 tháng 08 năm 2009 và Thông báo số 517/TB-SGDHCM ngày 03 tháng 09 năm 2009 của Sở Giao dịch chứng khoán Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 453.126.750.000 đồng.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.

**Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 95 nhân viên (31 tháng 12 năm 2014 là 102 nhân viên).**

#### 1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản, xây dựng nhà các loại.

#### 1.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: Kinh doanh nhà, cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh, cho thuê kho, bãi đỗ xe;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: Kinh doanh nhà, cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh, cho thuê kho, bãi đỗ xe;
- Xây dựng nhà các loại: Xây dựng dân dụng;
- Chuẩn bị mặt bằng: San lấp mặt bằng;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng: Mua bán vật liệu xây dựng hàng trang trí nội thất;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí: lắp đặt cống thoát nước (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở) (trừ lắp đặt các thiết bị lạnh (thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hòa không khí, làm lạnh nước) sử dụng ga lạnh r22 trong lĩnh vực chế biến thủy sản.

#### 1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

#### 1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty có các công ty liên kết như sau:

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nhà Bè	Khu phố 03 Đường Bến Nghé, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh	31%	17,4%	31%
Công ty Cổ phần Xây Dựng Thuận Hưng	89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh	40%	40%	40%
Công ty Cổ phần Quản Lý Việt Hưng	89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh	40%	40%	40%

### 2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

#### 2.1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

#### 2.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam.

#### 2.3. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam, theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

### 3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 3.1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam.

#### 3.2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam

Công ty tuân thủ Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015. Trong năm Công ty đã áp dụng các hướng dẫn kế toán mới của Bộ Tài chính như được trình bày tại mục 4.1 dưới đây.

#### **4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

##### **4.1. Áp dụng các Hướng dẫn kế toán mới**

Năm 2015 là năm đầu tiên Công ty áp dụng Chế độ kế toán Việt Nam sửa đổi theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính (TT200).

TT200 yêu cầu trình bày lại thông tin so sánh trên báo cáo tài chính năm 2015 đối với các chỉ tiêu có sự thay đổi giữa TT200 và Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 03 năm 2006 của Bộ Tài chính. Do đó, Công ty đã thực hiện việc trình bày lại một số thông tin so sánh trên báo cáo tài chính năm 2015 để phù hợp với việc trình bày các số liệu của năm hiện hành như đã nêu tại mục 4.22

##### **4.2. Các ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

##### **4.3. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi tiết kiệm, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các khoản tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán “Báo cáo lưu chuyển tiền tệ”

##### **4.4. Nợ phải thu**

###### ***Nguyên tắc ghi nhận***

Các khoản nợ phải thu được phân loại là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác theo nguyên tắc là: Phải thu khách hàng là các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ các giao dịch mua bán; Phải thu nội bộ là khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên với đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc; Các khoản phải thu còn lại được phân loại là phải thu khác.

Các khoản nợ phải thu được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tắc và theo từng đối tượng.

Các khoản nợ phải thu thỏa mãn định nghĩa là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế cuối kỳ.

Nợ phải thu chỉ được ghi nhận tới mức có thể thu hồi.

###### ***Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi***

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán hoặc các khoản nợ có bằng chứng chắc chắn là không thu được. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng phải thu khó đòi được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

#### 4.5. Hàng tồn kho

##### ***Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho***

Hàng tồn kho được hạch toán theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hạch toán theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Hàng tồn kho tại công ty chủ yếu là các dự án bất động sản. Dự án bất động sản đang xây dựng để bán được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc giải phóng mặt bằng, đền bù giải tỏa và xây dựng bao gồm các chi phí đi vay. Giá trị thuần có thể thực hiện được bao gồm giá bán hiện hành trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành căn hộ hoặc dự án dân cư và các chi phí bán hàng và tiếp thị ước tính.

##### ***Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho***

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

##### ***Phương pháp hạch toán hàng tồn kho***

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên

##### ***Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho***

Cuối năm tài chính, khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc thì phải lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho.

#### 4.6. Tài sản cố định hữu hình

##### ***Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu***

Tài sản cố định hữu hình được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

##### ***Phương pháp khấu hao***

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

- |                                  |             |
|----------------------------------|-------------|
| ▪ Nhà cửa, vật kiến trúc         | 05 – 06 năm |
| ▪ Máy móc thiết bị               | 05 – 10 năm |
| ▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn | 04 – 08 năm |
| ▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý      | 03 – 05 năm |



#### **4.7. Bất động sản đầu tư**

##### ***Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư***

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá. Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

##### ***Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư***

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Thời gian khấu hao ước tính cho bất động sản đầu tư cho thuê là vật kiến trúc là 15 năm.

#### **4.8. Chi phí đi vay**

##### ***Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay***

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

#### **4.9. Đầu tư tài chính**

##### ***Chứng khoán kinh doanh***

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán và các công cụ tài chính khác nắm giữ vì mục đích kinh doanh (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời) tại thời điểm báo cáo.

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

##### ***Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác***

##### ***Đầu tư vào công ty liên kết***

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên kết khi Công ty nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư mà không có thỏa thuận khác.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua cộng (+) các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

### **Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính**

#### *Đối với các khoản đầu tư chứng khoán*

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 (Thông tư 228) và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 sửa đổi, bổ sung Thông tư 228 của Bộ Tài chính. Theo đó, Công ty được yêu cầu trích lập dự phòng cho các khoản chứng khoán đầu tư tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

#### *Đối với các khoản đầu tư khác*

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư khác được lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của các khoản đầu tư này giảm xuống thấp hơn giá gốc, việc trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 (Thông tư 228) và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 sửa đổi, bổ sung Thông tư 228 của Bộ Tài chính.

#### **4.10. Nợ phải trả**

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Phải trả nội bộ là các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

#### **4.11. Chi phí phải trả**

Chi phí phải trả là các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng thực tế chưa chi trả như chi phí lãi vay, chi phí đầu tư xây dựng dự án được ghi nhận căn cứ vào các thông tin có được vào thời điểm cuối năm và các ước tính dựa vào thống kê kinh nghiệm.

#### **4.12. Dự phòng trợ cấp thôi việc**

Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2009, Công ty và các nhân viên phải đóng vào quỹ bảo hiểm thất nghiệp do Bảo hiểm Xã hội Việt Nam quản lý. Mức đóng mỗi bên được tính bằng 1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của nhân viên hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ quy định trong từng thời kỳ. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp, Công ty không phải lập dự phòng trợ cấp thôi việc cho thời gian làm việc của nhân viên sau ngày 01 tháng 01 năm 2009. Tuy nhiên, trợ cấp thôi việc phải trả cho các nhân viên đủ điều kiện hiện có tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2015 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.

#### **4.13. Vốn chủ sở hữu**

##### ***Vốn đầu tư của chủ sở hữu***

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

##### ***Thặng dư vốn cổ phần***

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

### **Cổ tức**

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

### **Quỹ dự trữ**

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo quy định trong Điều lệ Công ty.

### **Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

## **4.14. Doanh thu, thu nhập khác**

### **Doanh thu bất động sản**

Doanh thu bán 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 trên tổng chi phí ước tính của hợp đồng.

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 kết 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 đất nền để xây nhà với giá thỏa thuận. Doanh thu trong giai đoạn này được ghi nhận khi chuyển giao nền đất cho khách hàng. Giai đoạn thứ 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. Công ty cho phép khách hàng chuyển nhượng được quy định trong hợp đồng cho những người khác để hưởng lợi và chịu rủi ro gắn liền với nền đất.

### **Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

### **Doanh thu hợp đồng xây dựng**

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng như trình bày dưới đây.

### **Lãi tiền gửi**

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

#### **Thu nhập đầu tư**

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

#### **4.15. Hợp đồng xây dựng**

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán theo tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy thì không một khoản lợi nhuận nào được ghi nhận, kể cả khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng.

#### **4.16. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

#### **4.17. Chi phí tài chính**

Chi phí lãi vay kể cả số trích trước được ghi nhận đầy đủ trong báo cáo tài chính.

#### **4.18. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp ghi nhận đầy đủ các chi phí phát sinh trong kỳ.

#### **4.19. Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

#### **4.20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

#### **4.21. Thuế**

##### ***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

*Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành*

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 22%.

*Chi phí thuế TNDN hoãn lại*

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất (và các luật thuế) có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

### **Thuế giá trị gia tăng**

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa bất động sản và dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo mức thuế suất 10%.

### **Các loại thuế khác**

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

### **4.22. Số liệu so sánh**

Các số liệu so sánh dưới đây đã được báo cáo lại theo quy định tại Thông tư 200/2014/TT-BTC (TT200) ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp:

Bảng cân đối kế toán (Trích):

	<b>Đầu năm</b> (Được báo cáo lại)	<b>VND</b> <b>Đầu năm</b> (Đã được báo cáo trước đây)
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-	1.866.718.000
Chứng khoán kinh doanh	1.866.718.000	-
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	-	(1.242.692.200)
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(1.242.692.200)	-
Hàng tồn kho	1.444.431.468.353	1.518.974.368.353
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	74.542.900.000	-
Quỹ dự phòng tài chính	-	9.460.644.884
Quỹ đầu tư phát triển	9.460.644.884	-

Việc báo cáo lại các thông tin so sánh nêu trên là do có sự thay đổi giữa TT200 và các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo QĐ15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, cụ thể như sau:

Tên chỉ tiêu	TT200	CMKT & Chế độ kế toán doanh nghiệp theo QĐ15/2006/QĐ-BTC
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	Trình bày là Chứng khoán kinh doanh	Trình bày là Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	Trình bày là Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	Trình bày là Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	Trình bày là Tài sản dở dang dài hạn	Trình bày là Hàng tồn kho
Quỹ dự phòng tài chính	Trình bày là quỹ đầu tư phát triển	Trình bày là quỹ dự phòng tài chính

### **4.23. Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định tài chính và hoạt động.

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<b>Cuối năm</b>	<b>VND Đầu năm</b>
Tiền mặt	1.980.603.235	974.336.551
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	<u>206.613.039.768</u>	<u>4.818.100.144</u>
<b>Cộng</b>	<b><u>208.593.643.003</u></b>	<b><u>5.792.436.695</u></b>

(Xem trang tiếp theo)

## 5.2. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được chi tiết như sau:

	Cuối năm			Đầu năm			VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	
Đầu tư cổ phiếu:							
Cổ phiếu Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á	1.440.800.000	131.688.000	(1.309.112.000)	1.440.800.000	378.072.000	(1.062.728.000)	
Cổ phiếu Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín	129.839	65.500	(64.339)	425.918.000	245.953.800	(179.964.200)	
<b>Cộng</b>	<b>1.440.929.839</b>	<b>131.753.500</b>	<b>(1.309.176.339)</b>	<b>1.866.718.000</b>	<b>624.025.800</b>	<b>(1.242.692.200)</b>	

Đầu tư vào công ty liên kết được chi tiết như sau:

	Cuối năm			Đầu năm			VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (d)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (d)	
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nhà Bè (a)	8.700.000.000	(107.863.380)	-	8.700.000.000	(107.863.380)	-	
Công ty Cổ phần Xây Dựng Thuận Hưng (b)	4.000.000.000	-	-	4.000.000.000	-	-	
Công ty Cổ phần Quản Lý Việt Hưng (c)	2.000.000.000	-	-	2.000.000.000	-	-	
<b>Cộng</b>	<b>14.700.000.000</b>	<b>(107.863.380)</b>	<b>-</b>	<b>14.700.000.000</b>	<b>(107.863.380)</b>	<b>-</b>	

(a) Khoản đầu tư 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 thành lập tại 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 này chiếm 40% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng (“Công ty Thuận Hưng”), một công ty 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.

(Xem trang tiếp theo)



(c) Khoản đầu tư 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 tại Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty Việt Hưng là quản lý các dự án xây dựng và bất động sản, cung cấp các 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.

(d) Tại ngày báo cáo, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trên không có thông tin trên thị trường.

### 5.3. Phải thu của khách hàng ngắn hạn

	Cuối năm	VND Đầu năm
Phải thu khách hàng	28.051.847.111	45.165.880.956
<b>Cộng</b>	<b>28.051.847.111</b>	<b>45.165.880.956</b>
Trong đó, phải thu của khách hàng là các bên liên quan – Xem thêm mục 9:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	26.400.000	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	50.200.712	-
Công ty Cổ phần quản lý Việt Hưng	132.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>208.600.712</b>	<b>-</b>

### 5.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Cuối năm	VND Đầu năm
Các chủ đất đền bù dự án Quận 2 (Bình Trưng Đông)	16.282.600.000	10.282.600.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	6.708.446.549	14.966.740.473
Nhà cung cấp khác	2.667.059.466	2.139.831.153
<b>Cộng</b>	<b>25.658.106.015</b>	<b>27.389.171.626</b>
Trong đó, trả trước cho người bán là các bên liên quan – Xem thêm mục 9:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	6.708.446.549	14.966.740.473

### 5.5. Phải thu khác ngắn hạn

	Cuối năm		Đầu năm		VND
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	
Tạm ứng nhân viên (*)	187.201.254.611	(124.265.000)	66.037.799.511	(124.265.000)	
Phải thu tiền từ thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh	12.170.473.515	-	12.170.473.515	-	
Phải thu tiền huỷ thực hiện hợp đồng mua nền dự án Quận 9	632.890.000	-	632.890.000	-	
Các khoản phải thu khác	7.331.332.896	-	1.613.516.302	-	
<b>Cộng</b>	<b>207.335.951.022</b>	<b>(124.265.000)</b>	<b>80.454.679.328</b>	<b>(124.265.000)</b>	

(Xem trang tiếp theo)

	<b>Cuối năm</b>	<b>VND Đầu năm</b>
Trong đó, phải thu khác là các bên liên quan – Xem thêm mục 9:		
Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận	12.170.473.515	12.170.473.515
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CTC	632.890.000	632.890.000
Công ty Cổ phần quản lý Việt Hưng	300.000.000	-
Ông Võ Anh Tuấn	148.572.000	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	100.120.761	95.464.789
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	-	236.753.175
<b>Cộng</b>	<b><u>13.352.056.276</u></b>	<b><u>13.135.581.479</u></b>

(\*) Các số dư 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 2015, khoản tạm ứng cho nhân viên với số tiền là 185.782.990.511 đồng được ông Võ Anh Tuấn, Chủ tịch Hội Đồng Quản trị của Công ty bảo lãnh thanh toán – Xem thêm mục 9

#### 5.6. Nợ xấu

	<b>Cuối năm</b>		<b>Đầu năm</b>		<b>VND</b>
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	
Tạm ứng cho ông Dương Ngọc Dũng	124.265.000	-	124.265.000	-	
<b>Cộng</b>	<b><u>124.265.000</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>124.265.000</u></b>	<b><u>-</u></b>	

(Xem trang tiếp theo)

**5.7. Hàng tồn kho**

	<b>Cuối năm</b>		<b>Đầu năm</b>		<b>VND</b>
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
	Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.103.339.524.041	(44.583.957.816)	1.440.859.109.055	(25.130.710.614)
Hàng hóa bất động sản	1.742.048.198	-	2.627.448.198	-	
Hàng hóa khác	779.867.100	-	944.911.100	-	
<b>Cộng</b>	<b>1.105.861.439.339</b>	<b>(44.583.957.816)</b>	<b>1.444.431.468.353</b>	<b>(25.130.710.614)</b>	

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang như sau:

	<b>Cuối năm</b>		<b>Đầu năm</b>		<b>VND</b>
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	
	Dự án khu chung cư Phú Thuận (Lacasa) (a)	577.144.276.354	577.144.276.354	690.521.347.429	690.521.347.429
Dự án khu dân cư Nhơn Đức (b)	287.674.519.226	287.674.519.226	505.166.312.979	505.166.312.979	
Dự án khu dân cư Phú Mỹ	11.434.821.373	11.434.821.373	9.071.350.838	9.071.350.838	
Dự án khu dân cư Phú Xuân 2	67.906.362.844	23.322.405.028	69.799.715.457	44.669.004.843	
Dự án khu dân cư Quận 2 (c)	89.183.333.451	89.183.333.451	84.608.556.815	84.608.556.815	
Dự án Quận 9 (c)	33.221.820.777	33.221.820.777	59.765.120.777	59.765.120.777	
Chung cư Hoàng Quốc Việt (d)	29.825.459.320	29.825.459.320	18.180.743.752	18.180.743.752	
Dự án khác	6.948.930.696	6.948.930.696	3.745.961.008	3.745.961.008	
<b>Cộng</b>	<b>1.103.339.524.041</b>	<b>1.058.755.566.225</b>	<b>1.440.859.109.055</b>	<b>1.415.728.398.441</b>	

(a) Tại ngày 31/12/2015, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang này được thế chấp tại các Ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty – Xem thêm mục 5.11.

(b) Tại ngày 31/12/2015, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang này được thế chấp tại các Ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty và khoản vay của Công ty Cổ phần Xây Dựng Thuận Hưng – Một công ty liên kết – Xem thêm mục 5.11

(c) Tại ngày 31/12/2015, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang này được thế chấp tại các Ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của công ty liên quan là Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ CTC và khoản vay của công ty liên kết là Công ty Cổ phần Xây Dựng Thuận Hưng.

(d) Tại ngày 31/12/2015, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang này được thế chấp tại các Ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Thuận Hưng – Xem thêm mục 5.11.



## 5.8. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	Cuối năm		Đầu năm		VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	
Dự án khu dân cư Hiệp Phước	42.150.900.000	42.150.900.000	42.150.900.000	42.150.900.000	
Dự án khu dân cư Phú Mỹ	32.312.000.000	32.312.000.000	32.312.000.000	32.312.000.000	
Dự án Bệnh viện	156.660.000	156.660.000	-	-	
Nhà trẻ Phú Xuân	80.000.000	80.000.000	80.000.000	80.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>74.699.560.000</b>	<b>74.699.560.000</b>	<b>74.542.900.000</b>	<b>74.542.900.000</b>	

(Xem trang tiếp theo)



**5.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	VND
					Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số dư đầu năm	21.521.406.977	6.007.238.481	891.349.461	1.526.420.432	29.946.415.351
Mua trong năm	-	5.699.107.727	33.300.000	-	5.732.407.727
Thanh lý, nhượng bán	-	(3.589.053.740)	(86.383.200)	-	(3.675.436.940)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>21.521.406.977</b>	<b>8.117.292.468</b>	<b>838.266.261</b>	<b>1.526.420.432</b>	<b>32.003.386.138</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số dư đầu năm	7.392.554.280	1.762.481.326	781.326.107	1.278.589.677	11.214.951.390
Khấu hao trong năm	2.217.990.696	587.932.164	54.632.864	235.412.830	3.095.968.554
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.111.492.386)	(86.383.200)	-	(1.197.875.586)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>9.610.544.976</b>	<b>1.238.921.104</b>	<b>749.575.771</b>	<b>1.514.002.507</b>	<b>13.113.044.358</b>
Giá trị còn lại:					
Tại ngày đầu năm	14.128.852.697	4.244.757.155	110.023.354	247.830.755	18.731.463.961
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>11.910.862.001</b>	<b>6.878.371.364</b>	<b>88.690.490</b>	<b>12.417.925</b>	<b>18.890.341.780</b>

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay là 5.606.935.722 đồng – Xem thêm mục 5.11.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 2.196.079.736 đồng.

**5.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

	<b>VND</b>
Khoản mục	Tàng hàm dự án chung cư Lacasa
Nguyên giá:	
Số dư đầu năm	7.174.284.586
<b>Số dư cuối năm</b>	<b><u>7.174.284.586</u></b>
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số dư đầu năm	2.590.713.905
Khấu hao trong năm	478.285.644
<b>Số dư cuối năm</b>	<b><u>3.068.999.549</u></b>
Giá trị còn lại:	
Tại ngày đầu năm	4.583.570.681
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b><u>4.105.285.037</u></b>

(Xem trang tiếp theo)



5.11. Vay và nợ thuê tài chính

	Cuối năm		Trong năm		Đầu năm		VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn	63.274.377.963	63.274.377.963	58.878.800.000	181.574.006.000	185.969.583.963	185.969.583.963	
Vay dài hạn đến hạn trả	152.630.685.262	152.630.685.262	98.054.000.000	53.783.087.132	108.359.772.394	108.359.772.394	
Vay dài hạn	263.174.500.005	263.174.500.005	3.689.500.000	98.054.000.000	357.539.000.005	357.539.000.005	
Nợ dài hạn	-	-	-	341.601.891	341.601.891	341.601.891	
<b>Cộng</b>	<b>479.079.563.230</b>	<b>479.079.563.230</b>	<b>160.622.300.000</b>	<b>333.752.695.023</b>	<b>652.209.958.253</b>	<b>652.209.958.253</b>	

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

	Loại tiền	Lãi suất (tháng)	VND	
			Cuối năm	Đầu năm
<i>Khoản vay cá nhân:</i>				
Ông Trần Ngọc Nam	VND	1,25% (thuần)	16.000.000.000	50.000.000.000 (*)
Bà Trần Thị Hạ	VND	1,25% (thuần)	-	27.000.000.000
Ông Trần Minh Hòa	VND	1,12-1,14%	2.000.000.000	20.503.000.000 (*)
Ông Trương Thành Nhân	VND	1,08% (thuần)	4.000.000.000	4.769.270.000 (*)
Bà Lương Ngọc Đình	VND	1%-1,17% (thuần)	2.300.000.000	- (*)
Cá nhân khác	VND	1%-1,17% (thuần)	8.874.377.963	29.845.377.963 (*)
<b>Cộng</b>			<b>33.174.377.963</b>	<b>132.117.647.963</b>
<i>Khoản vay từ ngân hàng và các công ty khác:</i>				
Ngân hàng TNHH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Thành Đô	VND	0,75%-1,00%	22.000.000.000	27.650.000.000 (a)
Công ty Bất động sản Việt Phú An	VND	-	-	12.101.936.000 (*)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại chúng Việt Nam	VND	-	-	6.000.000.000
Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh	VND	1,00%	8.000.000.000	8.000.000.000 (*)
Công đoàn Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng	VND	1,00% (thuần)	100.000.000	100.000.000 (*)
<b>Cộng</b>			<b>30.100.000.000</b>	<b>53.851.936.000</b>
<b>Cộng các khoản vay ngắn hạn</b>			<b>63.274.377.963</b>	<b>185.969.583.963</b>



**Các khoản vay dài hạn và nợ dài hạn:**

	<b>Loại tiền</b>	<b>Lãi suất (tháng)</b>	<b>Năm đáo hạn</b>	<b>Cuối năm</b>	<b>VND Đầu năm</b>	
<i>Khoản vay dài hạn:</i>						
Ngân hàng TNHH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Chợ Lớn	VND	0,67%	2018	202.539.000.000	280.539.000.000	(b)
Ngân hàng TNHH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Nam Sài Gòn	VND	0,67%	2017	57.800.000.005	77.000.000.005	(c)
Ngân hàng TNHH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Thành Đô	VND	0,83%	2020	2.835.500.000	-	(d)
<i>Nợ dài hạn:</i>						
Ban Quản trị chung cư Phú Mỹ				-	341.601.891	
<b>Cộng</b>				<b><u>263.174.500.005</u></b>	<b><u>357.880.601.896</u></b>	
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>						
Ngân hàng TNHH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Chợ Lớn				130.198.685.265	78.359.772.395	
Ngân hàng TNHH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Nam Sài Gòn				21.699.999.997	29.999.999.999	
Ngân hàng TNHH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Thành Đô				732.000.000	-	
<b>Cộng</b>				<b><u>152.630.685.262</u></b>	<b><u>108.359.772.394</u></b>	
				<b>Cuối năm</b>	<b>VND Đầu năm</b>	
<i>Trong đó, vay các bên liên quan – Xem thêm mục 9:</i>						
Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh				8.000.000.000	8.000.000.000	
Ông Trương Thành Nhân				4.000.000.000	4.769.270.000	
<b>Cộng</b>				<b><u>12.000.000.000</u></b>	<b><u>12.769.270.000</u></b>	

Thông tin về tài sản đảm bảo cho các khoản vay như sau:

(a) Khoản vay được đảm bảo bằng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc 18 thửa đất tờ bản đồ số 2 tại xã Phú Xuân huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh, thuộc sở hữu của bên thứ ba trị giá 24.080.000.000 đồng

(b) Vay dài hạn từ Ngân hàng TNHH Nông nghiệp và Phát Triển Nông Thôn – Chi nhánh Chợ Lớn là các khoản vay có hạn mức tín dụng 400.000.000.000 đồng. Khoản vay được đồng bảo đảm với khoản vay mà ngân hàng này cấp cho Công ty liên kết là Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng bằng chi phí sản xuất kinh doanh dở dang có giá trị ghi sổ là 864.818.795.580 đồng – Xem thêm mục 5.7.

(c) Vay dài hạn từ Ngân hàng TNHH Nông nghiệp và Phát Triển Nông Thôn – Chi nhánh Nam Sài Gòn là các khoản vay có hạn mức tín dụng 200.000.000.000 đồng. Khoản vay được đồng bảo đảm với khoản vay từ Ngân hàng TNHH 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 tại ngày 31/12/2015 là 577.144.276.354 đồng – Xem thêm mục 5.7.

(d) Vay dài hạn từ Ngân hàng TNHH Nông nghiệp và Phát Triển Nông Thôn – Chi nhánh Thành Đô là các khoản vay có hạn mức tín dụng 6.000.000.000 đồng. Khoản vay được đảm bảo bằng xe ô tô con hiệu INFINITI và xe ô tô con hiệu MAZDACX5 – Xem thêm mục 5.9

(\*) Là các khoản vay không có tài sản đảm bảo.

#### 5.12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Cuối năm		Đầu năm		VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Công ty TNHH Thiên Bích	-	-	6.071.513.635	6.071.513.635	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây Dựng Việt Phú An	-	-	1.452.617.000	1.452.617.000	
Các đối tượng nhận đền bù dự án Nhơn Đức	6.067.500.000	6.067.500.000	5.158.000.000	5.158.000.000	
Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh	2.926.456.308	2.926.456.308	-	-	
Phải trả cho các đối tượng khác	3.447.424.323	3.447.424.323	4.626.133.459	4.626.133.459	
<b>Cộng</b>	<b>12.441.380.631</b>	<b>12.441.380.631</b>	<b>17.308.264.094</b>	<b>17.308.264.094</b>	
Trong đó, phải trả người bán là các bên liên quan – Xem thêm mục 9:					
Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh	2.926.456.308	2.926.456.308	309.839.112	309.839.112	
Công ty Cổ phần quản lý Việt Hưng	1.042.510.555	1.042.510.555	1.028.154.825	1.028.154.825	
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	17.938.000	17.938.000	35.646.000	35.646.000	
<b>Cộng</b>	<b>3.986.904.863</b>	<b>3.986.904.863</b>	<b>1.373.639.937</b>	<b>1.373.639.937</b>	

#### 5.13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp và cần trừ trong năm	VND
				Cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	9.302.126.193	12.208.491.722	1.858.871.805	19.651.746.110
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.598.316.184	46.785.351.546	10.974.887.794	45.408.779.936
Thuế thu nhập cá nhân	4.350.886.069	1.501.380.761	5.624.062.798	228.204.032
Các loại thuế khác	22.831.390.906	3.221.607.817	1.743.952.092	24.309.046.631
<b>Cộng</b>	<b>46.082.719.352</b>	<b>63.716.831.846</b>	<b>20.201.774.489</b>	<b>89.597.776.709</b>

(Xem trang tiếp theo)

**5.14. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<b>Cuối năm</b>	<b>VND Đầu năm</b>
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn thành phẩm bất động sản đã bán	211.820.100.837	272.979.337.757
Các khoản trích trước khác	90.000.000	200.000.000
<b>Cộng</b>	<b>211.910.100.837</b>	<b>273.179.337.757</b>

Chi phí trích trước tạm tính giá vốn thành phẩm bất động sản đã bán chi tiết như sau:

	<b>Cuối năm</b>	<b>VND Đầu năm</b>
Lãi vay	107.843.945.268	171.523.072.781
Dự án Nhơn Đức - ĐH TDDT	31.816.227.400	-
Dự án dân cư Phú Xuân 2	25.051.027.616	25.051.027.616
Dự án chung cư La casa	17.501.304.698	45.424.103.585
Dự án dân cư Phú Mỹ	15.298.849.468	15.298.849.468
Dự án dân cư Phú Xuân	6.522.507.182	6.522.506.990
Dự án đất nền La casa	5.682.928.833	7.056.466.945
Dự án chung cư Phú Mỹ	2.103.310.372	2.103.310.372
<b>Cộng</b>	<b>211.820.100.837</b>	<b>272.979.337.757</b>

**5.15. Phải trả ngắn hạn khác**

	<b>Cuối năm</b>	<b>VND Đầu năm</b>
Kinh phí công đoàn	-	9.101.000
Bảo hiểm xã hội	48.521.359	123.765.295
Bảo hiểm y tế	1.417.500	41.598.608
Bảo hiểm thất nghiệp	250.000	17.115.604
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	77.976.302.150	36.751.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác (*)	114.383.610.346	106.035.087.397
<b>Cộng</b>	<b>192.410.101.355</b>	<b>142.977.667.904</b>

(\*) Chi tiết các khoản phải trả, phải nộp khác như sau:

Thu mượn các công ty liên kết	42.490.461.600	14.985.461.600
Phải trả hợp tác dự án Quận 2	32.048.333.000	51.748.333.000
Phí bảo trì còn phải trả	12.584.839.329	16.154.145.434
Phải trả hợp đồng giữ chỗ Dự án Nhơn Đức	10.490.992.000	11.190.992.000
Phải trả hợp đồng giữ chỗ căn hộ Hoàng Quốc Việt	5.418.426.000	-
Phải trả lãi cho khoản đầu tư dự án Quận 2 (*)	4.749.853.000	-
Phải trả hợp đồng giữ chỗ Dự án Phú Mỹ	1.800.000.000	1.800.000.000
Phải trả do thanh lý hợp đồng Lacasa	1.605.523.453	4.894.224.220
Tạm ứng từ các thành viên HĐQT	1.000.000.000	1.000.000.000
Cổ tức còn phải trả cho Cổ đông	87.480.000	87.480.000
Phải trả phải nộp khác	2.107.701.964	4.174.451.143
<b>Cộng</b>	<b>114.383.610.346</b>	<b>106.035.087.397</b>

	<b>Cuối năm</b>	<b>VND Đầu năm</b>
Trong đó, phải trả khác là bên liên quan – Xem thêm mục 9:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	60.790.314.600	48.235.461.600
Công ty Cổ phần TM Dịch vụ Du lịch CTC	18.148.333.000	18.148.333.000
Ông Trương Thành Nhân	1.000.000.000	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	350.000.000	350.000.000
<b>Cộng</b>	<b>80.288.647.600</b>	<b>66.733.794.600</b>

Khoản phải trả này chịu lãi suất 0,89%/tháng (Năm 2014 là 1,00%/tháng).

**5.16. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	<b>Cuối năm</b>	<b>VND Đầu năm</b>
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	22%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	20.657.531.325	15.341.828.725
<b>Cộng</b>	<b><u>20.657.531.325</u></b>	<b><u>15.341.828.725</u></b>

(Xem trang tiếp theo)

**5.17. Vốn chủ sở hữu****5.17.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				VND
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	302.086.840.000	166.088.464.718	10.714.959.901	5.724.486.363	484.614.750.982
Lãi trong năm trước	-	-	-	2.944.000.160	2.944.000.160
Số dư đầu năm nay	302.086.840.000	166.088.464.718	10.714.959.901	8.668.486.523	487.558.751.142
Tăng vốn trong năm nay	151.039.910.000	(151.039.910.000)	-	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	108.616.179.521	108.616.179.521
Giảm khác	-	(135.000.000)	-	-	(135.000.000)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>453.126.750.000</b>	<b>14.913.554.718</b>	<b>10.714.959.901</b>	<b>117.284.666.044</b>	<b>596.039.930.663</b>

**5.17.2. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư của chủ sở hữu:		
Vốn góp đầu năm	302.086.840.000	302.086.840.000
Vốn góp tăng trong năm	151.039.910.000	-
Vốn góp cuối năm	453.126.750.000	302.086.840.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

**5.17.3. Cổ phiếu**

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	45.312.675	30.208.684
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng:	45.312.675	30.208.684
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành:	45.312.675	30.208.684

Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phần

(Xem trang tiếp theo)

**5.17.4. Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phần**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	108.616.179.521	2.944.000.160
Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm	35.753.711	30.208.684
<b>Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phần (EPS)</b>	<b>3.038</b>	<b>97</b>

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH**

**6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán chung cư và đất nền	209.365.047.561	238.045.673.936
Doanh thu hợp đồng xây dựng	40.579.577.671	34.940.229.424
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.320.655.175	4.396.023.151
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	960.000.000	960.000.000
Doanh thu bán hàng hoá	914.315.091	292.800.000
Doanh thu cho thuê thiết bị	-	2.746.864.687
<b>Cộng</b>	<b>259.139.595.498</b>	<b>281.381.591.198</b>

Trong đó, doanh thu đối với các bên có liên quan  
– Xem thêm mục 8:

Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	105.600.000	105.600.000
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	253.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	67.134.684	67.439.781
<b>Cộng</b>	<b>425.734.684</b>	<b>173.039.781</b>

**6.2. Giá vốn hàng bán**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí đầu tư bất động sản	132.573.068.128	204.866.316.670
Hợp đồng xây dựng	40.579.576.762	34.940.229.431
Cung cấp dịch vụ	5.678.518.883	2.948.133.068
Hàng hóa đã bán	1.050.444.000	266.200.000
Thiết bị cho thuê	-	2.063.347.428
Khấu hao bất động sản đầu tư	478.285.644	478.285.644
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	19.453.247.202	-
<b>Cộng</b>	<b>199.813.140.619</b>	<b>245.562.512.241</b>

**6.3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	281.655.445	16.747.017
Lãi cho vay từ bên thứ ba	132.126.000	5.711.420.205
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	-	36.908.840
Cổ tức	-	8.485.000
Khác	5.288.000	-
<b>Cộng</b>	<b>419.069.445</b>	<b>5.773.561.062</b>

**6.4. Chi phí tài chính**

	<b>Năm nay</b>	<b>VND Năm trước</b>
Lãi tiền vay	17.540.181.167	9.607.637.368
Chi phí lãi cho khách hàng thanh toán trước hạn	1.368.668.187	3.020.951.262
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn và dài hạn	246.380.300	157.998.683
Chi phí tài chính khác	137.218.875	875.585.585
<b>Cộng</b>	<b><u>19.292.448.529</u></b>	<b><u>13.662.172.898</u></b>

**6.5. Chi phí bán hàng**

	<b>Năm nay</b>	<b>VND Năm trước</b>
Chi phí khấu hao	-	3.244.182.017
Chi phí hoa hồng môi giới	4.901.860.153	2.060.482.640
Chi phí quảng cáo	305.062.182	76.100.000
Chi phí khác bằng tiền	177.845.431	464.925.739
<b>Cộng</b>	<b><u>5.384.767.766</u></b>	<b><u>5.845.690.396</u></b>

**6.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<b>Năm nay</b>	<b>VND Năm trước</b>
Chi phí nhân viên	15.378.093.989	13.739.993.999
Chi phí vật liệu quản lý	692.933.884	824.664.860
Công cụ dụng cụ	231.322.172	263.800.187
Khấu hao TSCĐ	2.411.033.889	1.052.916.925
Thuế, phí và lệ phí	2.309.027.788	2.156.364.158
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.872.260.270	1.099.965.508
Chi phí khác bằng tiền	5.831.090.189	970.294.680
<b>Cộng</b>	<b><u>28.725.762.181</u></b>	<b><u>20.108.000.317</u></b>

**6.7. Thu nhập khác**

	<b>Năm nay</b>	<b>VND Năm trước</b>
Thu từ tiền bồi thường giải phóng mặt bằng (*)	450.000.000.000	-
Tiền đền bù nhận được do việc bị thu hồi đất	3.538.599.500	3.160.929.430
Tiền phạt khách hàng chậm thanh toán hoặc vi phạm hợp đồng	2.499.500.644	1.214.031.200
Thu từ thanh lý TSCĐ	-	218.181.818
Thu nhập khác	1.074.720.630	1.015.730.695
<b>Cộng</b>	<b><u>457.112.820.774</u></b>	<b><u>5.608.873.143</u></b>

(\*) Đây là khoản tiền nhận được từ việc bồi thường giải phóng mặt bằng để xây dựng Trường Đại học Sư phạm Thể dục thể thao TP. Hồ Chí Minh ("Trường Đại học Thể dục thể thao"). Theo Quyết định thu hồi – giao đất để đầu tư xây dựng trường Đại học Tài Nguyên Môi Trường và Đại học Sư phạm Thể dục thể thao TP. Hồ Chí Minh số 6593/QĐ-UBND ngày 08 tháng 12 năm 2015, và hợp đồng bồi thường số 02/2015/VPH-SPTDTT ngày 09 tháng 12 năm 2015 ký kết giữa Công ty và Trường Đại học Thể dục thể thao, Công ty được nhận một khoản bồi thường là 489.207.722.000 đồng tương ứng với phần diện tích 192.576 m<sup>2</sup> thuộc dự án Nhơn Đức. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty đã được nhận đền bù số tiền 450.000.000.000 đồng tương ứng với diện tích 177.142 m<sup>2</sup>, số còn lại sẽ được nhận khi có quyết định bàn giao phần diện tích còn lại.



**6.8. Chi phí khác**

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí tương ứng với khoản thu tiền bồi thường giải phóng mặt bằng (*)	306.869.337.597	-
Thuế GTGT đầu vào không được khấu trừ của dự án Nhơn Đức	4.153.167.102	-
Các khoản phạt	1.867.081.194	-
Lỗi thanh lý, nhượng bán TSCĐ	459.652.262	-
Chi phí khác	20.300.000	24.000.000
<b>Cộng</b>	<b>313.369.538.155</b>	<b>24.000.000</b>

(\*) Đây là khoản chi phí liên quan đến việc đền bù giải phóng mặt bằng tương ứng với phần diện tích 177.142 m<sup>2</sup> (đã được giao lại cho trường Đại học Thể dục thể thao như đã trình bày ở mục 6.7).

**6.9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.050.444.000	266.200.000
Chi phí nhân công	14.843.341.789	13.424.849.477
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.574.254.198	1.588.277.601
Chi phí lãi vay	54.865.998.270	90.756.935.543
Chi phí dịch vụ mua ngoài	105.161.036.081	30.470.213.716
Chi phí khác bằng tiền	13.425.534.270	9.614.836.313
<b>Cộng</b>	<b>192.920.608.608</b>	<b>146.121.312.650</b>

**6.10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	45.470.124.168	5.095.023.807
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	1.315.227.378	-
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>46.785.351.546</b>	<b>5.095.023.807</b>

Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành được xác định như sau:

	Năm nay	VND Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	150.085.828.467	5.977.649.551
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	66.135.321.629	18.001.577.616
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(9.538.767.512)	(820.028.046)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chính	206.682.382.583	23.159.199.121
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	22%	22%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính	45.470.124.168	5.095.023.807
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước	1.315.227.378	-
<b>Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b>	<b>46.785.351.546</b>	<b>5.095.023.807</b>

**6.11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(5.315.702.600)	(2.061.374.416)
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>(5.315.702.600)</b>	<b>(2.061.374.416)</b>

**7. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ**

**7.1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ**

	Năm nay	VND Năm trước
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	62.568.300.000	65.607.780.490

**7.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ**

	Năm nay	VND Năm trước
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	235.698.695.023	105.387.343.175

**8. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh vì Công ty chỉ có hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

Công ty không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động của Công ty hoàn toàn tại thành phố Hồ Chí Minh, do đó không có sự khác nhau về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực địa lý cần thiết phải thuyết minh.

**9. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN**

Trong năm, Công ty đã có giao dịch trọng yếu với các đơn vị và cá nhân dưới đây được xác định là các bên liên quan theo định nghĩa của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 26:

Danh sách các bên liên quan

1. Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè
2. Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng
3. Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng
4. Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch vụ CTC
5. Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận
6. Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới
7. Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh
8. Ông Võ Anh Tuấn
9. Ông Trương Thành Nhân

Mối quan hệ

- Công ty liên kết  
 Công ty liên kết  
 Công ty liên kết  
 Công ty liên quan  
 Công ty liên quan  
 Công ty liên quan  
 Công ty liên quan  
 Công ty liên quan  
 Chủ tịch HĐQT  
 Thành viên HĐQT kiêm  
 Tổng Giám đốc

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, số dư phải thu (phải trả) với các bên liên quan như sau:

	Cuối năm	VND Đầu năm
Phải thu - Xem thêm mục 5.3:		
Công ty Cổ phần xây dựng Thuận Hưng	26.400.000	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	50.200.712	-
Công ty Cổ phần quản lý Việt Hưng	132.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>208.600.712</b>	<b>-</b>

	Cuối năm	VND Đầu năm
Ứng trước cho người bán – Xem thêm mục 5.4:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	6.708.446.549	14.966.740.473

(Xem trang tiếp theo)

	Cuối năm	VND Đầu năm
Phải thu khác – Xem thêm mục 5.5:		
Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận	12.170.473.515	12.170.473.515
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CTC	632.890.000	632.890.000
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	300.000.000	0
Ông Võ Anh Tuấn	148.572.000	0
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	100.120.761	95.464.789
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	-	236.753.175
<b>Cộng</b>	<b><u>13.352.056.276</u></b>	<b><u>13.135.581.479</u></b>
	<b>Cuối năm</b>	<b>VND Đầu năm</b>
Bảo lãnh thanh toán – Xem thêm mục 5.5:		
Ông Võ Anh Tuấn	185.782.990.511	53.013.000.000
	<b>Cuối năm</b>	<b>VND Đầu năm</b>
Phải trả - Xem thêm mục 5.12:		
Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh	(2.926.456.308)	(309.839.112)
Công ty Cổ phần quản lý Việt Hưng	(1.042.510.555)	(1.028.154.825)
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	(17.938.000)	(35.646.000)
<b>Cộng</b>	<b><u>(3.986.904.863)</u></b>	<b><u>(1.373.639.937)</u></b>
	<b>Cuối năm</b>	<b>VND Đầu năm</b>
Vay – Xem thêm mục 5.11		
Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh	(8.000.000.000)	(8.000.000.000)
Ông Trương Thành Nhân	(4.000.000.000)	(4.769.270.000)
<b>Cộng</b>	<b><u>(12.000.000.000)</u></b>	<b><u>(12.769.270.000)</u></b>
	<b>Cuối năm</b>	<b>VND Đầu năm</b>
Phải trả ngắn hạn khác – Xem thêm mục 5.14:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	(60.790.314.600)	(48.235.461.600)
Công ty Cổ phần TM Dịch vụ Du lịch CTC	(18.148.333.000)	(18.148.333.000)
Ông Trương Thành Nhân	(1.000.000.000)	-
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	(350.000.000)	(350.000.000)
<b>Cộng</b>	<b><u>(80.288.647.600)</u></b>	<b><u>(66.733.794.600)</u></b>
Bản chất các giao dịch quan trọng và giá trị giao dịch với các bên có liên quan trong năm như sau:		
	<b>Năm nay</b>	<b>VND Năm trước</b>
Bán hàng – Xem thêm mục 6.1:		
Các công ty liên kết	358.600.000	190.747.781
Các công ty được kiểm soát bởi các thành viên quản lý chủ chốt	67.134.684	-
<b>Cộng</b>	<b><u>425.734.684</u></b>	<b><u>190.747.781</u></b>
	<b>Năm nay</b>	<b>VND Năm trước</b>
Mua dịch vụ xây dựng, quản lý, tư vấn giám sát:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng - Công ty liên kết	57.155.293.924	61.193.236.800
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng- Công ty liên kết	2.968.375.906	1.702.555.514
Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh - Công ty liên quan	4.651.362.827	1.875.610.211
<b>Cộng</b>	<b><u>64.775.032.657</u></b>	<b><u>64.771.402.525</u></b>



	Năm nay	VND Năm trước
Thu từ đi mượn:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng - Công ty liên kết	57.490.000.000	42.616.661.600
Ông Trương Thành Nhân	3.700.300.000	1.000.000.000
Ông Võ Anh Tuấn	1.200.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>62.390.300.000</b>	<b>43.616.661.600</b>

	Năm nay	VND Năm trước
Chi cho mượn:		
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng - Công ty liên kết	650.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>650.000.000</b>	<b>-</b>

Thù lao Hội đồng quản trị và thu nhập của Ban Tổng Giám đốc được chi tiết như sau:

	Năm nay	VND Năm trước
Thu nhập Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	1.890.454.300	1.892.390.000

**10. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Theo điều 11 Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên số 03/15/NQ-VPH ngày 31 tháng 03 năm 2015 của Công ty thì Đại hội cổ đông đã thông qua kế hoạch nhượng một phần dự án Nhơn Đức cho trường Đại học Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh.

Công ty đã tiến hành thủ tục nhượng phần đất trên cho trường Đại học Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh, trong đó phần giá trị nhận được tương ứng với diện tích đã đền bù của Công ty là 169.581.773.000 đồng. Ngày 28 tháng 03 năm 2016, Công ty đã nhận đợt thanh toán đầu tiên với số tiền là 50 tỷ đồng.

**11. PHÊ DUYỆT PHÁT HÀNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 được Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt và phát hành vào ngày 28 tháng 03 năm 2016.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2016

**NGƯỜI LẬP BIỂU**

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**LÊ THỊ KIM LUYẾN**  
(Đã ký)

**LÊ THỊ HỒNG PHƯỢNG**  
(Đã ký)

**TRƯƠNG THÀNH NHÂN**  
(Đã ký)

Ngày 20 tháng 04 năm 2016

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**TRƯƠNG THÀNH NHÂN**