

Số: 17.130/BCKT-RSM HCM

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Các thành viên Hội đồng Quản trị  
Các thành viên Ban Tổng Giám đốc  
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 16 tháng 03 năm 2017 từ trang 05 đến trang 45, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm 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 của 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 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 làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

### 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

### Vấn đề cần nhấn mạnh


Mặc dù không đưa ra ý kiến ngoại trừ, chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh 2.2 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính, trong đó trình bày việc trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh bị âm 247.729.089.406 VND. Theo hướng dẫn của chuẩn mực kiểm toán Việt Nam, đây là dấu hiệu cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên, nguyên nhân chính là do tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có các khoản nợ phải thu tăng đáng kể so với năm trước như khoản phải thu về bồi thường giải phóng mặt bằng và ký quỹ mua đất; khoản góp vốn đầu tư hợp tác kinh doanh và khoản phải thu do chuyển nhượng dự án phát sinh trong năm. Vào ngày lập báo cáo này, không có lý do nào để Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng các chủ đầu tư sẽ không tiếp tục tài trợ cho hoạt động của Công ty trong tương lai. Do vậy, các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 được soạn thảo trên cơ sở hoạt động liên tục.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC



Lục Thị Vân  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:  
0172-2016-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 03 năm 2017

  
Huỳnh Thị Ngọc Trinh  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:  
2124-2016-026-1

323  
CÔNG TY  
KIỂM TOÁN  
& TƯ VẤN  
RSM VIỆT NAM  
T.P. HỒ CHÍ MINH



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2016	Năm 2015
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	429.248.777.496	259.139.595.498
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		429.248.777.496	259.139.595.498
3. Giá vốn hàng bán	11	6.2	347.868.233.109	199.813.140.619
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		81.380.544.387	59.326.454.879
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21		343.493.238	419.069.445
6. Chi phí tài chính	22	6.3	11.434.916.624	19.292.448.529
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		<i>10.528.339.731</i>	<i>17.540.181.167</i>
7. Chi phí bán hàng	25		889.682.623	5.384.767.766
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.4	33.604.637.846	28.725.762.181
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		35.794.800.532	6.342.545.848
10. Thu nhập khác	31	6.5	216.981.954.116	457.112.820.774
11. Chi phí khác	32	6.6	143.768.537.068	313.369.538.155
12. Lợi nhuận khác	40		73.213.417.048	143.743.282.619
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		109.008.217.580	150.085.828.467
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	22.530.194.239	46.785.351.546
15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.9	5.632.310.462	(5.315.702.600)
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		80.845.712.879	108.616.179.521
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.17.4	1.725	3.038
18. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.17.5	1.725	2.050



**Trần Hoàng Thành Nhân**  
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 03 năm 2017

**Lê Thị Hồng Phượng**  
Kế toán trưởng

**Lê Thị Kim Luyến**  
Người lập biểu