

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2016
CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG



MỤC LỤC

	Trang
I. THÔNG TIN CHUNG:	3
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:.....	12
6. Các rủi ro:.....	13
II- TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM:	14
1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:	14
2. Tổ chức và nhân sự:	15
3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án:	26
4. Tình hình tài chính:	32
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu :.....	33
III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc:	34
1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:	34
2. Tình hình tài chính:	35
3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách quản lý:	37
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 2017:.....	38
IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty :	39
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
V. Quản trị công ty :	42
1. Hội đồng quản trị :	42
2. Ban Kiểm soát :	45
3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát :	46
VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH:.....	47
1. Ý kiến kiểm toán :	47
2. Báo cáo tài chính được kiểm toán :	49-95

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG NĂM 2016

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 12.915m² 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 trên giấy chứng nhận đăng ký	Thời điểm thay đổi trên giấy chứng nhận đăng ký	Vốn Điều lệ (đồng)
Lần đầu	4/10/2006	135.000.000.000
Lần 1	26/02/2007	165.000.000.000
Lần 2	23/04/2007	173.131.450.000
Lần 3	13/06/2007	200.832.850.000
Lần 4	31/03/2010	240.999.420.000
Lần 5	31/07/2010	277.148.160.000
Lần 6	03/10/2013	302.086.840.000
Lần 7	12/10/2015	453.126.750.000

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

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

- 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.

Hiện nay công ty đang làm thủ tục để điều chỉnh Vốn điều lệ trên giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp từ 453.126.750.000 đồng (Bốn trăm năm mươi ba tỷ một trăm hai mươi sáu triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) lên 529.830.840.000 đồng (Năm trăm hai mươi chín tỷ tám trăm ba mươi triệu tám trăm bốn mươi ngàn đồng). Chi tiết như sau:

- Phát hành cổ phiếu ESOP để trả thù lao cho các thành viên Hội đồng quản trị do hoàn thành vượt chỉ tiêu kế hoạch lợi nhuận 2015, từ nguồn lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp 2015. Tỷ lệ phát hành: 1,68%. Số lượng cổ phiếu thực tế đã phát hành trong Quý III năm 2016 là 760.000 cổ phiếu, tương đương 7.600.000.000 đồng, vốn điều lệ thay đổi từ 453.126.750.000 đồng lên 460.726.750.000 đồng.
- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức và thưởng bằng cổ phiếu tỷ lệ 15%/vốn điều lệ để tăng vốn cổ phần từ lợi nhuận chưa phân phối và các nguồn thuộc vốn chủ sở hữu cho tất cả cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày chốt danh sách cổ đông (ngày 17/10/2016). Số lượng cổ phiếu thực tế đã phát hành trong Quý IV năm 2016 là 6.910.409 cổ phiếu tương đương 69.104.090.000 đồng, vốn điều lệ thay đổi từ 460.726.750.000 đồng lên 529.830.840.000 đồng.

3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

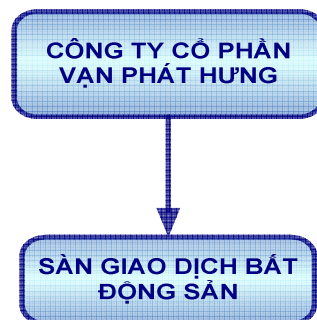
- Ngành nghề kinh doanh chính:

- + 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:



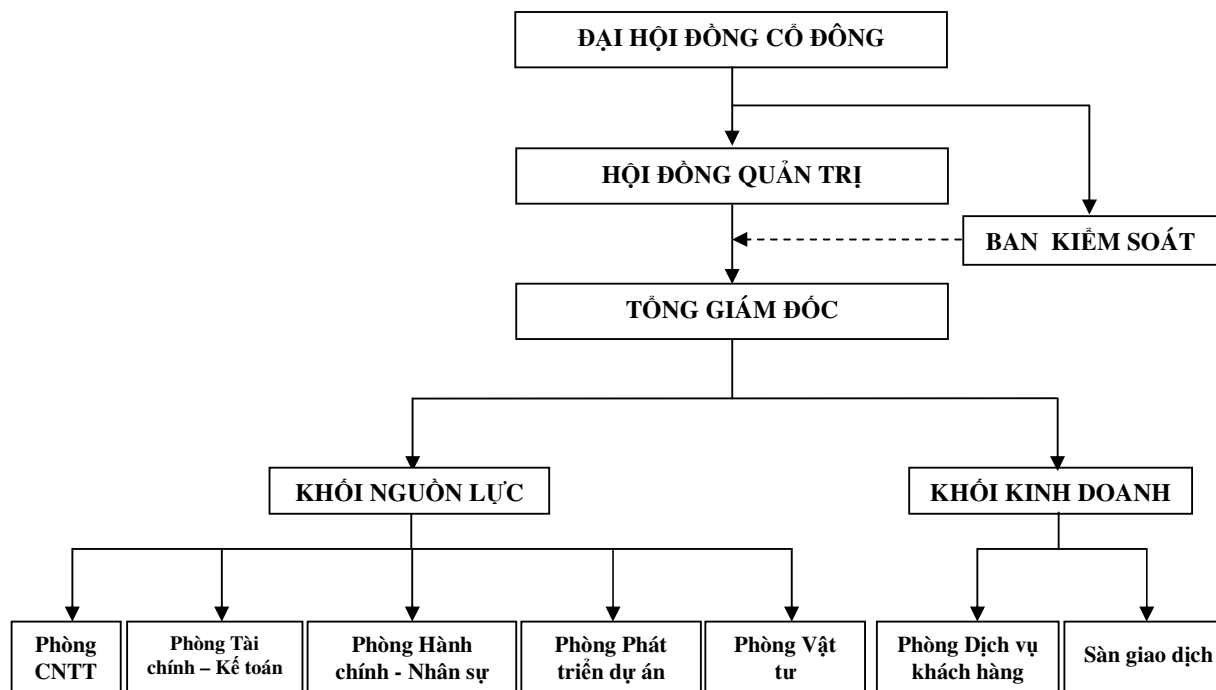
Sàn giao dịch bất động sản Vạn Phát Hưng

- 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 chi 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)
ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT						
1	Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	Quản lý các dự án xây dựng và bất động sản ; cung cấp dịch vụ tư vấn xây dựng; lập và thẩm định các dự án đầu tư ; kiểm định chất lượng công trình, giám sát và thiết kế các công trình xây dựng công nghiệp và dân dụng; thiết kế xây dựng công trình hạ tầng đô thị.	5	40,00%	2	2
2	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nhà Bè (Theo giấy CN ĐKKD Vạn Phát Hưng hiện đã góp 17,40% trên vốn điều lệ)	Kinh doanh Bất động sản ; cung cấp dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản ; kinh doanh vật liệu xây dựng, may mốt 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 ; san lấp mặt bằng ; sản xuất vật liệu xây dựng ; sản xuất, thi công ép cọc-cống bê tông ; mua bán thiết bị xây dựng.	10	40,00%	4	4

5. Định hướng phát triển:

- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:

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

- Chiến lược trung và dài hạn:

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

- Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng của công ty:

Công ty luôn mong muốn góp phần tạo thêm quỹ nhà ở cho cộng đồng và cho xã hội, tạo nên môi trường sống xanh, sạch, đẹp và văn minh.

6. Các rủi ro:

- Rủi ro về luật pháp:

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chịu sự điều chỉnh của Luật Xây dựng, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các Luật khác. Hệ thống quy phạm pháp luật điều chỉnh hoạt động của thị trường bất động sản đã dần hoàn

thiện, tạo điều kiện để thị trường bất động sản phát triển bền vững và lành mạnh, môi trường đầu tư thông thoáng và thuận lợi cho cả nhà đầu tư trong nước và nước ngoài. Tuy nhiên, Luật và các văn bản dưới Luật của Việt Nam đang trong quá trình hoàn thiện, sự thay đổi về mặt chính sách luôn có thể xảy ra và khi xảy ra thì sẽ ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh của doanh nghiệp.

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

- + Trình tự, thủ tục về đất đai, thỏa thuận quy hoạch, phê duyệt dự án quá phức tạp, kéo dài qua nhiều cấp, thông thường công tác chuẩn bị đầu tư thường kéo dài từ 2 đến 3 năm.
- + Tính minh bạch của thị trường bất động sản Việt Nam chưa cao: hầu hết các dự án bất động sản lớn vẫn phải theo cơ chế “xin – cho”, điều chỉnh quy hoạch; chưa có cơ chế cung cấp thông tin thị trường bất động sản một cách hữu hiệu, do đó nhà đầu tư còn gặp nhiều trở ngại và không bình đẳng trong việc tiếp cận dự án phát triển nhà ở và khu đô thị mới, người dân cũng khó khăn khi tìm mua trực tiếp nhà ở.
- + Chưa có cơ chế tài chính bất động sản phù hợp để thúc đẩy thị trường bất động sản Việt Nam phát triển. Hệ thống ngân hàng chưa sẵn sàng cho vay dài hạn, lãi suất vay trung hạn vẫn còn cao dẫn đến thiếu vốn cung cấp cho thị trường bất động sản, nhiều nhà đầu tư lâm vào tình trạng có thể phá sản do hụt vốn.
- + Do việc đầu tư kinh doanh bất động sản trong thời gian qua đã đem lại lợi nhuận cao cho hầu hết các nhà đầu tư đã dẫn đến tình trạng nhiều công ty, ngân hàng, tập đoàn lớn tập trung đầu tư vào lĩnh vực bất động sản, thị trường bất động sản phát triển quá nóng nay thị trường lại rơi vào tình trạng đóng băng, thị trường đầu ra không có, hàng tồn kho tăng cao sẽ dễ dẫn doanh nghiệp đến rủi ro thiếu vốn để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh hoặc thanh toán các khoản nợ đến hạn.

- Rủi ro khác:

Các rủi ro khác như thiên tai, dịch 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 2016:

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:

– Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2016:

- + Tổng doanh thu năm 2016 là: **429.248.777.496** đồng
- + Tổng thu nhập sau thuế: **80.845.712.879** đồng.
- + Lãi cơ bản trên cổ phiếu là: **1.725** đồng.

- Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

(ĐVT: ngàn đồng)

STT	CHỈ TIÊU	Thực hiện năm 2015	Kế hoạch năm 2016	Thực hiện năm 2016	Mức tăng(+), giảm (-) thực hiện 2016 so với thực hiện năm 2015		% Thực hiện so với kế hoạch 2016
					Số tiền	%	
1	Doanh thu & các thu nhập khác	716.671.485	795.171.450	646.574.225	-70.097.260	-9,78%	81,31%
-	Doanh thu thuần	259.139.595	530.971.450	429.248.778	170.109.183	65,64%	80,84%
-	Doanh thu HĐ tài chính	419.069	10.200.000	343.493	-75.576	-18,03%	3,37%
-	Thu nhập khác	457.112.821	254.000.000	216.981.954	-240.130.867	-52,53%	85,43%
2	Tổng chi phí	566.585.657	656.872.700	537.566.008	-29.019.649	-5,12%	81,84%
-	Giá vốn hàng bán	199.813.141	408.372.700	347.868.233	148.055.092	74,10%	85,18%
-	Chi phí tài chính	19.292.448	19.500.000	11.434.917	-7.857.531	-40,73%	58,64%
-	Chi phí bán hàng	5.384.768	13.000.000	889.683	-4.495.085	-83,48%	6,84%
-	Chi phí quản lý	28.725.762	28.000.000	33.604.638	4.878.876	16,98%	120,02%
-	Chi phí khác	313.369.538	188.000.000	143.768.537	-169.601.001	-54,12%	76,47%
3	Lợi nhuận trước thuế	150.085.828	138.298.750	109.008.217	-41.077.611	-27,37%	78,82%
4	Thuế TNDN	41.469.649	27.659.750	28.162.504	-13.307.145	-32,09%	101,82%
5	Lợi nhuận sau thuế	108.616.179	110.639.000	80.845.713	-27.770.466	-25,57%	73,07%

Năm 2016, do dự án Nhơn Đức Khu dân cư: 9,33ha triển khai chậm hơn so với kế hoạch, cho nên mặt dù đã có sự nỗ lực trong việc cắt giảm chi phí, kết quả kinh doanh của công ty vẫn không đạt được như kế hoạch đã đề ra (73,07% so với kế hoạch).

2. Tổ chức và nhân sự:

- Danh sách Ban điều hành

STT	Tên	Năm sinh	Số CMND	Chức danh
I	Hội đồng quản trị			
1	Võ Anh Tuấn	01/01/1959	023501432	Chủ tịch HĐQT
2	Trương Thành Nhân	11/07/1981	025203574	Thành viên HĐQT
3	Vũ Ngọc Nam	02/09/1975	025666888	Thành viên HĐQT
4	Trần Thu Oanh	01/11/1973	024686225	Thành viên HĐQT
5	Võ Nguyễn Như Nguyệt	08/06/1988	381329020	Thành viên HĐQT
II	Ban Tổng Giám đốc			
1	Trương Thành Nhân	11/07/1981	025203574	Tổng Giám đốc
2	Trần Thu Oanh	01/11/1973	024686225	Phó Tổng Giám đốc
III	Ban Kiểm soát			
1	Hoàng Thị Thu Thủy	15/02/1972	024404914	Trưởng Ban kiểm soát
2	Trần Thanh Phương Trang	16/01/1982	321056362	Thành viên Ban kiểm soát
3	Lương Ngọc Đình	21/10/1981	023307334	Thành viên Ban kiểm soát (miễn nhiệm ngày 26/04/2016)
4	Trần Như Sương	16/05/1978	026089614	Thành viên Ban kiểm soát (Bổ nhiệm ngày 26/04/2016)
IV	Giám đốc tài chính			
1	Vũ Ngọc Nam	02/09/1975	271192006	Giám đốc tài chính
IV	Kế toán trưởng			
	Lê Thị Hồng Phượng	14/10/1974	024776756	Kế toán trưởng

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

a. Ông VÕ ANH TUẤN

- + Giới tính: Nam.
- + Số CMND: 023501432 ngày cấp: 20/03/1997 Nơi cấp: CA. TP.HCM
- + Ngày tháng năm sinh: 01/01/1959.
- + Nơi sinh: Cà Mau.
- + Quốc tịch: Việt Nam.
- + Dân tộc: Kinh.
- + Quê quán: Cà Mau.

- + Địa chỉ thường trú: A15 Hoàng Quốc Việt, phường Phú Thuận, Q 7 TP.HCM.
 - + Điện thoại liên lạc: 0903 830 144
 - + Trình độ học vấn: Đại học
 - + Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế chuyên ngành Tài chính Kế toán
 - + Quá trình công tác:
 - 1996 - 1998: Phó Giám đốc Công ty TNHH Thành Danh.
 - 1999 - 2003: Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty TNHH Vạn Phát Hưng.
 - 2004 – Tháng 10/2006: Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Vạn Phát Hưng.
 - 10/2006 – đến nay: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.
 - + Chức vụ hiện tại ở Công ty: Chủ tịch Hội đồng Quản trị.
 - + Số cổ phần nắm giữ: 5.543.830 cổ phần
- Trong đó: + Sở hữu cá nhân: 5.543.830 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	3.762.380
2	Võ Nguyễn Như Nguyễn	Con	2.909.500
3	Võ Phan Khôi Nguyễn	Con	2.760.000
4	Võ Phan Hồng Ngọc	Con	2,760.000

- 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 - Tô 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: 245.940 cổ phần
 Trong đó: + Sở hữu cá nhân: 245.940 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, Q 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: 109.466 cổ phần
- Trong đó: + Sở hữu cá nhân: 109.466 cổ phần*
+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- + Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan: không có
 - + Hành vi vi phạm pháp luật: không có.

d. Ông VÕ NGUYỄN NHƯ NGUYỄN

- + Giới tính: Nam
- + Số CMND: 381329020 Ngày cấp: 22/02/2007 Nơi cấp: CA. Cà Mau
- + Ngày tháng năm sinh: 18/06/1988 Nơi sinh: Cà Mau
- + Quốc tịch: Việt Nam
- + Dân tộc: Kinh
- + Quê quán: Cà Mau
- + Địa chỉ thường trú: A15 Hoàng Quốc Việt, P.Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM.
- + Số điện thoại liên lạc: 0983400600
- + Trình độ học vấn: Đại học
- + Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài Chính
- + Quá trình công tác:
 - Tốt nghiệp trường Đại học California State , Northridge , USA tháng 05/2014.

- Từ tháng 7/2014 đến tháng 01/2015 là nhân viên kiểm định sản phẩm ở Công ty J.D Power and Associates , Westlake Village,USA.
 - + Chức vụ công tác hiện nay ở Công ty: Thành viên HĐQT kiêm Chuyên viên tư vấn tài chính Công Ty CP Vạn Phát Hưng
 - + Số cổ phần nắm giữ: 2.909.500 cổ phần
- Trong đó:*
- + *Sở hữu cá nhân: 2909.500 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	5.543.830
2	Võ Phan Khôi Nguyên	Em	2.760.000
3	Võ Phan Hồng Ngọc	Em	2,760.000

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: 110.827 cổ phần

*Trong đó: Sở hữu cá nhân: 110.827 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	8

- 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: 11 cổ phần

Trong đó: Sở hữu cá nhân: 11 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: 953 cổ phần
 - Trong đó: Sở hữu cá nhân: 953 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

d. TRẦN NHƯ SƯƠNG

- + Giới tính: Nữ

- + Số CMND : 026089814 Ngày cấp:10/09/2015 Nơi cấp: CA. TPHCM.
- + Ngày tháng năm sinh : 16/05/1978
- + Nơi sinh : TP.HCM
- + Quốc tịch : Việt Nam
- + Dân tộc : Kinh
- + Quê quán : Long An
- + Địa chỉ thường trú : 401/18 khu phố 7 đường Huỳnh Tấn Phát thị trấn Nhà Bè, Tp.HCM
- + Điện thoại liên lạc : 0917 160 578
- + Trình độ học vấn : Đại học
- + Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế chuyên ngành Kế toán
- + Quá trình công tác:
- + 2002 –2004 : Kế toán tiền lương Công ty Cổ phần May Nhà Bè
- + 2004 – đến nay : Phòng dịch vụ khách hàng Cty CP Vạn Phát Hưng
- + Chức vụ hiện tại ở Công ty: Trưởng phòng DVKH Cty CP Vạn Phát Hưng.
- + Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không có.
- + Số cổ phiếu nắm giữ: Không
- + Những người có liên quan nắm giữ cổ phần: không
- + Hành vi vi phạm pháp luật: Không.

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

Bà Lê Thị Hồng Phượng

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

- + Trình độ học vấn: Đại học
- + Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản trị kinh doanh, 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 31/12/2016: 97 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 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

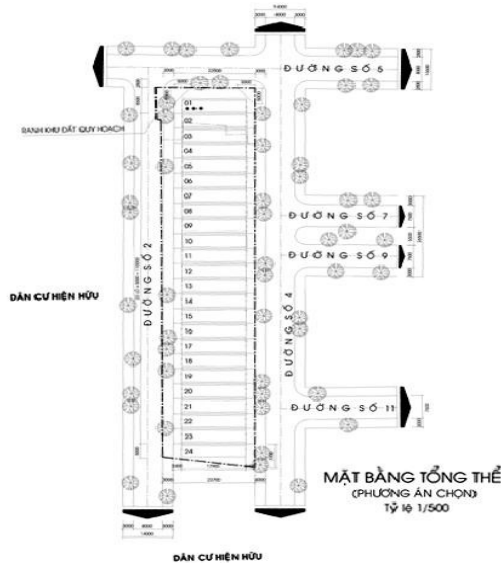


Dự án Khu dân cư Tân Kiểng là một trong những dự án đầu tiên mà Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng đầu tư (Tiền thân là Công ty TNHH Vạn Phát Hưng).

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

Năm hoàn thành: 2002

Tổng diện tích quy hoạch : 3.222.220 m². Trong đó, diện tích đất ở : 2.802.875 m², 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: 12.915m²

Mật độ xây dựng: 26%

Qui mô: 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:



Vị 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 liền kề 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 dây 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 (mật độ xây dựng 85%)

Hiện nay công ty đang thực hiện thi công hạ tuyến cấp ngầm dự án Phú Mỹ và đầu tư chỉnh trang thêm hạ tầng dự án Phú Mỹ, để chuẩn bị mở rộng dự án, dự kiến sẽ xin Quy hoạch bổ sung thêm 6.000m² đất ở đối với dự án này.

❖ Dự án Khu dân cư Phú Xuân



Vị trí: Đường Huỳnh Tấn Phát, Huyện Nhà Bè

Tổng diện tích: 39,2 ha

Quy mô:

- + 126 Nhà biệt thự đơn lập
- + 181 Nhà biệt thự song lập
- + 662 Nhà liền kề vườn

Mật độ xây dựng: 29,24%

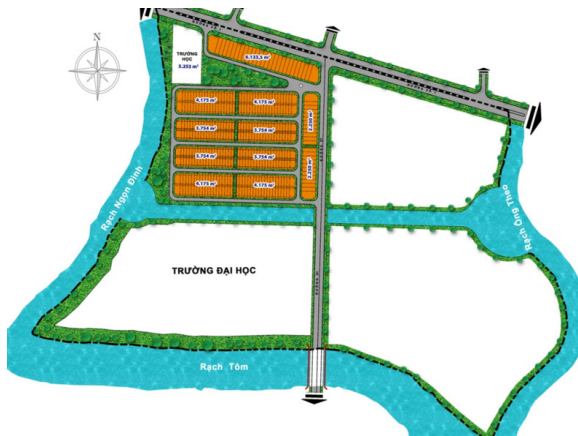
Tiến độ: Đã bàn giao nền năm 2005, khách hàng đang tiến hành xây dựng nhà với mật độ xây dựng khoảng 30 %.



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 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 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.

❖ 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: 61.280m²

Qui mô:

- 6 khối cao 25 - 35 tầng;
- Khu nhà liên kế: 11.929m², 66 căn;
- Khu đất y tế : 5.100 m²;
- 1 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

Năm 2016 chuyển nhượng Block 5 và Block 2A-2B cho Công ty TNHH đầu tư bất động sản An Gia Phú Thuận.

Tháng 2/2017, Công ty đã ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng tiếp khối 3, khối 4, khối 6 và khối thương mại dịch vụ với tổng giá trị hợp đồng đặt cọc bao gồm thuế giá trị gia tăng 912 tỷ đồng.



❖ **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 m², 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 m²

Năm khởi công: 2015

Tiến độ thi công: đang thi công gần xong phần thô, chuẩn bị giao nhà vào tháng 12/2017.

b) Các công ty con, công ty liên kết:

STT	Tên công ty/ Dự án	Tình hình tài chính
A	ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT	
1	Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	Trong năm, Công ty này kinh doanh có lãi, lợi nhuận sau thuế đạt 415 triệu đồng, lãi lũy kế đạt 480 triệu đồng. Công ty không phải lập dự phòng cho khoản đầu tư này.
2	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nhà Bè	Tính đến 31/12/16 Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nhà Bè lỗ lũy kế 360 triệu đồng. VPH đã lập dự phòng khoản lỗ của khoản đầu tư này lũy kế đến 31/12/2016 là 108 triệu đồng.
3	Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	Trong năm, Công ty này kinh doanh có lãi, lợi nhuận sau thuế đạt 6,8 tỷ đồng, lãi lũy kế đạt 12,3 tỷ sau khi chia lãi cho các cổ đông. Công ty không phải lập dự phòng cho khoản đầu tư này.
B	CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ KHÁC (không)	

4. Tình hình tài chính:

a) Tình hình tài chính:

ĐVT: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	1.672.576.762.068	1.748.112.969.704	4,52%
Doanh thu thuần	259.139.595.498	429.248.777.496	65,64%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	6.342.545.848	35.794.800.532	464,36%
Lợi nhuận khác	143.743.282.619	73.213.417.048	-49,07%
Lợi nhuận trước thuế	150.085.828.467	109.008.217.580	-27,37%
Lợi nhuận sau thuế	108.616.179.521	80.845.712.879	-25,57%

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	1,89 lần	1,92 lần	
+ Hệ số thanh toán nhanh: (TSLĐ - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	0,58 lần	0,78 lần	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	64,4%	62,7%	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,81 lần	1,68 lần	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho:	0, 209 vòng	0, 344 vòng	
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	15,5%	24,6%	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	41,9%	18,83%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	18,22%	12,40%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	6,50%	4,62%	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	2,45%	8,34%	

Tuy lợi nhuận sau thuế của Công ty giảm 25,57% so với năm trước nhưng các chỉ tiêu về khả năng thanh toán, hệ số nợ, vòng hàng tồn kho đều có sự cải thiện đáng kể: các chỉ tiêu về khả năng thanh toán đều tăng, hệ số nợ giảm, vòng quay hàng tồn kho tăng đều cho thấy tình hình tài chính của công ty khá quan hơn so với năm trước.

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 31/12/2016 là 52.983.084 cổ phần, toàn bộ là số lượng cổ phần được chuyển nhượng tự do.

b) Cơ cấu cổ đông góp vốn tính đến ngày 24/02/2017:

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	10.189.524	19,23%	3	0	3
	- Trong nước:	10.189.524	19,23%	3	0	3
	- Ngoài nước:		0,00%	0		
3	Cổ đông lớn sở hữu từ 5% trở lên	19.469.571	36,75%	6	2	4
	- Trong nước:	14.265.350	26,92%	5	1	4
	- Ngoài nước:	5.204.221	9,82%	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	23.323.989	44,02%	1.648	44	1.604
	- Trong nước:	20.723.674	39,11%	1.628	39	1.589
	- Ngoài nước:	2.600.315	4,91%	20	5	15
	TỔNG CỘNG	52.983.084	100,00%	1.657	46	1.611
	- Trong nước:	45.178.548	85,27%	1.636	40	1.596
	- Ngoài nước:	7.804.536	14,73%	21	6	15

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

Trong năm 2016, Công ty đã có 2 đợt phát hành cổ phiếu:

- **Đợt 1:** Phát hành cổ phiếu ESOP để trả thù lao cho các thành viên Hội đồng quản trị do hoàn thành vượt chỉ tiêu kế hoạch lợi nhuận 2015, từ nguồn lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp 2015. Tỷ lệ phát hành: 1,68%. Số lượng cổ phiếu thực tế đã phát hành trong Quý III năm 2016 là 760.000 cổ phiếu, tương đương 7.600.000.000 đồng.
- **Đợt 2:** Phát hành cổ phiếu trả cổ tức và thưởng bằng cổ phiếu tỷ lệ 15%/vốn điều lệ để tăng vốn cổ phần từ lợi nhuận chưa phân phối và các nguồn thuộc vốn chủ sở hữu cho tất cả cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày chốt danh sách cổ đông (ngày 17/10/2016). Số lượng cổ phiếu thực tế đã phát hành trong Quý IV năm 2016 là 6.910.409 cổ phiếu tương đương 69.104.090.000 đồng.

Hiện công ty đang làm thủ tục để điều chỉnh vốn điều lệ trên giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp từ 453.126.750.000 đồng (Bốn trăm năm mươi ba tỷ một trăm hai mươi sáu triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) lên 529.830.840.000 đồng (Năm trăm hai mươi chín tỷ tám trăm ba mươi triệu tám trăm bốn mươi ngàn đồng).

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 2016 kinh tế vĩ mô đã dần ổn định, thị trường bất động sản đang trong giai đoạn khởi sắc, giá bán bất động sản tương đối tốt (nhất là thị trường bất động sản đất nền ở các quận tiếp giáp trung tâm có mức độ tăng giá cao) và thanh khoản của sản phẩm cũng khá tốt. Tuy nhiên năm 2016 vẫn còn nhiều khó khăn đối với nhiều công ty bất động sản vì tính cạnh tranh của sản phẩm ngày càng rất cao, nhất là thị trường căn hộ. 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, duy trì doanh thu ổn định, giảm chi phí,... Tuy kết quả lợi nhuận sau thuế chỉ đạt 73,07% so với số kế hoạch đã đề ra, cũng phần nào chứng tỏ những nỗ lực của Ban Tổng giám đốc nói riêng và Công ty nói chung.

2. Tình hình tài chính:

a) Tình hình tài sản:

Năm 2016 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 đầy nhanh tiến độ thi công của các dự án đang thực hiện .

(ĐVT: đồng)

Chỉ tiêu	Số tại ngày 31/12/2016	Số tại ngày 31/12/2015	Tăng (+), giảm (-)	
			Giá trị	Tỷ lệ
A. Tài sản ngắn hạn	1.564.987.370.482	1.536.575.320.510	28.412.049.972	1,85%
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	61.345.666.844	208.593.643.003	- 147.247.976.15 9	-70,59%
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	131.753.500	131.753.500	0	0,00%
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	540.547.236.764	264.221.639.148	276.325.597.61 6	104,58%
IV. Hàng tồn kho	960.466.818.033	1.061.277.481.52 3	- 100.810.663.49 0	-9,50%
V. Tài sản ngắn hạn khác	2.495.895.341	2.350.803.336	145.092.005	6,17%
B. Tài sản dài hạn	183.125.599.222	136.001.441.558	47.124.157.664	34,65%
I. Các khoản phải thu dài hạn	50.053.032.104	53.032.104	50.000.000.000	94282,51 %
II. Tài sản cố định	19.625.154.778	18.890.341.780	734.812.998	3,89%
III. Bất động sản đầu tư	6.546.407.917	4.105.285.037	2.441.122.880	59,46%
IV. Tài sản dở dang dài hạn	74.800.900.000	74.699.560.000	101.340.000	0,14%
V. Đầu tư tài chính dài hạn	14.592.136.620	14.592.136.620	0	0,00%
VI. Tài sản dài hạn khác	17.507.967.803	23.661.086.017	-6.153.118.214	-26,01%
Tổng cộng tài sản	1.748.112.969.74	1.672.576.762.08	75.536.207.636	4,52%

Trong năm, chỉ tiêu các khoản phải thu ngắn hạn đã có sự gia tăng đáng kể (104,58%) chủ yếu là do khoản phải thu nhận bồi thường một phần dự án Nhơn Đức từ Trường Đại học Tài nguyên môi trường và Đại học sư phạm thể dục thể thao, và phần phải thu còn lại của khoản

tiền chuyển nhượng khối 2 và khối 5 từ Công ty TNHH đầu tư bất động sản An gia Phú Thuận. Chỉ tiêu các khoản phải thu dài hạn cũng có sự gia tăng đáng kể (94282,51%) là do khoản phải thu do công ty thực hiện góp vốn thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty CP TM DV DL C.T.C. Về hàng tồn kho, tuy trong năm Công ty tập trung chủ yếu thực hiện đầu tư xây dựng phần cọc khối 3,4 6 và phần hầm mở rộng dự án La casa nhưng do sự sụt giảm đáng kể ở chi phí tương ứng với doanh thu chuyển nhượng khối 2 và khối 2 dự án La Casa và giảm chi phí bồi thường dự án Nhơn Đức tương ứng phần thu nhận bồi thường, nên hàng tồn kho đã có sự sụt giảm tương ứng tỷ lệ 9,5% so với năm 2015.

b) Tình hình nợ phải trả:

- **Tình hình nợ hiện tại, biến động lớn về các khoản nợ trong năm 2016:**

(ĐVT: đồng)

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
a) Vay ngắn hạn	149.151.377.963	63.274.377.963
- Vay Ngân Hàng	26.550.000.000	22.000.000.000
+ Ngân hàng No & PTNT- CN Thành Đô	26.550.000.000	22.000.000.000
- Vay cá nhân, công ty khác	122.601.377.963	41.274.377.963
b) Nợ dài hạn đến hạn trả	203.489.030.739	152.630.685.262
- Ngân hàng No & PTNT- CN Chợ Lớn	145.983.970.434	130.198.685.265
- Ngân hàng No & PTNT- CN Nam Sài Gòn	56.450.000.001	21.699.999.997
- Ngân hàng No & PTNT- CN Thành Đô	1.055.060.304	732.000.000
c) Vay dài hạn	253.911.983.477	263.174.500.005
- Ngân hàng No & PTNT- CN Chợ Lớn	250.893.165.933	202.539.000.000
- Ngân hàng No & PTNT- CN Nam Sài Gòn		57.800.000.005
- Ngân hàng No & PTNT- CN Thành Đô	3.018.817.544	2.835.500.000
d) Nợ dài hạn		
Cộng	606.552.392.179	479.079.563.230

Trong năm, Ngoài khoản việc công ty đã thực hiện trả một phần vay và nợ phải trả đến hạn, Công ty đã thực hiện vay dài hạn từ Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT Chi nhánh Chợ Lớn để thực hiện đầu tư xây dựng khối 3, 4,6 dự án La Casa với tổng hạn mức là 380 tỷ đồng, trong năm Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty số tiền vay là 148,35 tỷ đồng

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 2017, 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:

ST T	Tên D.A	Diện tích bán (m ²)	Đơn giá (ngàn đồng/m ²)	Doanh số chưa VAT (ngàn đồng)	Ghi chú
1	Bán căn hộ La Casa Block1A& 1B	900	20.000	18.000.000	
2	Bán đất nền dự án La Casa	539	26.900	14.500.000	
3	Chuyển nhượng Block3,4,6 và Khu TM dự án La Casa			846.750.000	
4	Bán 35% Đất nền dự án Nhơn Đức	14.000	11.500	161.000.000	
5	Bán Đất 40% nền dự án Phú Mỹ	2.400	40.000	96.000.000	
6	Bán 35% Đất nền dự án CTC, Quận 9	4.200	16.000	67.200.000	
7	Bán căn hộ và Officetel Chung cư Hoàng Quốc Việt	1.778	18.000	32.000.000	
8	Chuyển nhượng/thanh lý đất dự án Quận 9	20.000	2.000	40.000.000	
	Tổng cộng			1.275.450.000	

Nguồn: Tài liệu ĐHCĐ thường niên công ty CP Vạn Phát Hưng năm2017

Tổng doanh số bán trong năm 2017 dự kiến sẽ đạt khoảng 1.275 tỷ đồng.

4.2. Kế hoạch xây dựng:

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

- + Thi công xây dựng nhà ở dự án Nhơn Đức, Nhà Bè;
- + Thi công hoàn thiện Chung cư Hoàng Quốc Việt, Quận 7;
- + Hạ tuyến cáp ngầm dự án Phú Mỹ và đầu tư chỉnh trang thêm hạ tầng dự án Phú Mỹ;
- + San lấp một phần dự án Nhơn Đức mở rộng.

ST T	Tên D.A	Thời gian, % hoàn thành	Chi phí thi công
1	Dự án Nhơn Đức - Thi công xây dựng toàn bộ phần cọc - Thi công phần nhà thô	Tháng 10/2017; 100% Tháng 12/2017; 30%	50 tỷ đồng 80 tỷ đồng
2	Dự án Chung cư Hoàng Quốc Việt - Thi công phần thân và hoàn thiện	Tháng 11/2017; 100%	30 tỷ đồng
3	Dự án Phú Mỹ - Hạ tuyến cáp ngầm - Chi phí hạ tầng, cảnh quan,...	Tháng 06/2017; 100% Tháng 09/2017; 100%	40 tỷ đồng 7 tỷ đồng
4	Dự án Nhơn Đức mở rộng - San lấp một phần dự án	Tháng 12/2017; 25%	30 tỷ đồng

Nguồn: Tài liệu ĐHCĐ thường niên Công ty CP VPH năm 2017

4.3. Mục tiêu tài chính năm 2017:

Đơn vị tính: đồng

Stt	Chỉ tiêu	Số tiền
1	Doanh thu	873.100.000.000
2	Các khoản giảm trừ	-
3	Doanh thu thuần (3 = 1-2)	873.100.000.000
4	Giá vốn hàng bán	611.505.882.000
5	Lợi nhuận gộp (5 = 3 - 4)	261.594.118.000
6	Doanh thu hoạt động tài chính	5.250.000.000
7	Chi phí tài chính	12.750.000.000
8	Chi phí bán hàng	10.000.000.000
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	33.000.000.000
10	Lợi nhuận thuần từ HĐKD[10 = 5 + (6 - 7) - (8 + 9)]	211.094.118.000
11	Thu nhập khác	35.000.000.000
12	Chi phí khác	33.500.000.000
13	Lợi nhuận khác (13=11-12)	1.500.000.000
14	Tổng TN kế toán trước thuế (14 = 10 +113)	212.594.118.000
15	Chi phí thuế TNDN hiện hành	42.518.823.600
16	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-
17	TN sau thuế TNDN (17 = 14 -15 - 16)	170.075.294.400

Nguồn: Tài liệu ĐHCĐ thường niên Công ty CP VPH năm 2017

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 2016 là một năm thị trường bất động sản khá sôi động; thị trường đất nền vẫn là kênh hấp dẫn nhất đối với nhà đầu tư, nhất là thị trường đất nền có diện tích nhỏ ở các quận tiếp giáp với trung tâm như quận 2, quận 9, Thủ Đức, Nhà Bè, Hóc Môn,... thị trường này có mức độ tăng giá trung bình từ 30% đến trên 50% trong năm vừa qua. Đối với thị trường căn hộ thanh khoản cũng tập trung nhiều 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 chưa nới rộng đối với lĩnh vực bất động sản, nên các doanh nghiệp tiếp cận nguồn tín dụng còn khó khăn,... trong khi hàng tồn kho và nợ vay của các doanh nghiệp bất động sản vẫn ở mức cao; tỷ lệ nợ vay đến hạn trả 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, theo đánh giá của HĐQT thì những năm tới thị trường căn hộ có giá trung bình khá trở lên sẽ chứa ẩn nhiều rủi ro, vì vậy Vạn Phát Hưng đã tìm cho mình một hướng đi riêng, trong đó có việc tiếp tục tìm đối tác chuyển nhượng phần căn hộ dự án La Casa và mở rộng đầu tư đất liền kề dự án Nhơn Đức. Hội đồng Quản trị năm 2016 đã chỉ đạo Ban Tổng Giám Đốc công ty hoạt động đúng định hướng, bám sát tình hình thị trường, tiếp tục 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 2016, Hội đồng Quản trị đã chỉ đạo Ban điều hành các công việc chính như:

- Hoàn tất thủ tục việc Ngân hàng cấp thêm khoản tín dụng 380 tỷ đồng cho Cty;
- Hoàn tất thủ tục pháp lý và đóng tiền sử dụng đất dự án La Casa;
- Hoàn tất việc cấp chủ quyền cho 66 nền đất La Casa và chủ quyền các Block 2,3,4,5,6; đang hoàn tất việc cấp chủ quyền cho các căn hộ thuộc Block 1A&1B;
- Đền bù dứt điểm phần diện tích bán cho trường Đại học Tài Nguyên và Môi trường TP.HCM;
- Hoàn tất thủ tục chấp thuận đầu tư lại 9,3ha đất dự Án Nhơn Đức;

- Hoàn tất thủ tục phê duyệt lại 1/500 dự án Nhơn Đức;
- Đang thực hiện thủ tục đóng tiền sử dụng đất 9,3ha dự án Nhơn Đức;
- Hoàn tất việc thủ tục pháp lý và đóng tiền sử dụng đất cho việc điều chỉnh chức năng dự án Cao ốc Văn phòng Công ty sang chức năng Căn hộ tại dự án Hoàng Quốc Việt;
- Hoàn tất quy hoạch 1/500 và giấy phép xây dựng dự án Hoàng Quốc Việt;
- Cơ bản hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng Khối đế Block 2 và Khối đế Block 5 (bao gồm phần cọc) dự án La Casa cho Công ty An Gia Phú Thuận;
- Hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và giao đất khoảng 8ha tại dự án Nhơn Đức cho trường Đại học Tài nguyên Môi trường TP.HCM.

Tình hình tài chính của công ty đến thời điểm 31/12/2016 như sau:

* Tổng tài sản	:	1.748.112.969.704 đồng
+ Tài sản ngắn hạn	:	1.564.987.370.482 đồng
+ Tài sản dài hạn	:	183.125.599.222 đồng
* Tổng nguồn vốn	:	1.748.112.969.704 đồng
+ Nợ phải trả	:	1.095.880.577.920 đồng
+ Vốn chủ sở hữu	:	652.232.391.784 đồng

Tình hình thực hiện so với kế hoạch: Công ty đã hoàn thành một số các chỉ tiêu kế hoạch đã đề ra. Riêng chỉ tiêu lợi nhuận, Công ty chỉ đạt được 73,07% so với kế hoạch.

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 2017, tình hình kinh tế trong nước sẽ vẫn ổn định, trong đó lĩnh vực bất động sản nói chung vẫn duy trì được tính thanh khoản so với năm 2016, nhưng sẽ chỉ tập trung nhiều là phân khúc các sản phẩm đất nền và căn hộ có diện tích & 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, đang có nhu cầu về nhà ở hoặc các sản phẩm có vị trí đẹp, gần trung tâm, thuận tiện về kết nối giao thông. Tuy nhiên, thực trạng chung hiện nay của các doanh nghiệp bất động sản là hàng tồn kho lớn nhưng chưa có nhiều phân khúc sản phẩm phù hợp với nhu cầu thị trường; đối với sản phẩm đất nền luôn được người Việt ưa chuộng hơn, trong khi các sản phẩm này lại không nhiều mà phần lớn tập trung ở phân khúc căn hộ hạng khá trở lên, hiện nay phân khúc này đã dần bị bão hòa do vậy đầu ra các sản phẩm này trong thời gian tới sẽ bị cạnh tranh gay gắt, sẽ gặp không ít khó khăn và tiềm ẩn nhiều rủi ro. Chính sách tiền tệ về việc cấp vốn và tái cấp vốn cho

bất động sản sẽ ngày càng bị siết lại về điều kiện được cấp vốn, do đó các chủ đầu tư sẽ còn gặp nhiều khó khăn về vốn. Vì vậy:

- Đối với công tác đầu tư: trước nhận định về thị trường bất động sản trong thời gian tới, HĐQT Công ty đã thay đổi định hướng đầu tư bằng việc tiếp tục bán dự án La Casa (Block 3-4-6 và khối thương mại) với giá trị khoảng 910 tỷ đồng, nhằm hiện thực hóa lợi nhuận và dùng nguồn tiền thu về để đầu tư các dự án mới hiệu quả hơn, ít rủi ro hơn. Các dự án chính hiện nay Công ty tập trung đầu tư năm 2017 là::

+ Đầu tư xây nhà thô Dự án Khu dân cư Nhơn Đức tại huyện Nhà Bè (9,3ha) để phục vụ công tác bán hàng năm 2017.

+ Đầu tư mở rộng thêm dự án Nhơn Đức 30 ha tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, tiếp giáp với dự án Nhơn Đức hiện nay vì nó có khả năng gia tăng giá trị rất 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;

+ Liên danh với một đối tác triển khai đầu tư một dự án BT tại TP.HCM với quy mô khoảng 400 tỷ đến 500 tỷ đồng;

+ Thành lập một pháp nhân mới để chuyên đầu tư các dự án mới và làm các dự án BT với vốn điều lệ là 200 tỷ đồng, trong đó Vạn Phát Hưng sẽ nắm giữ từ 70% đến 80% vốn điều lệ của pháp nhân này. Pháp nhân này cũng sẽ là chủ đầu tư trực tiếp dự Nhơn Đức mở rộng tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, với quy mô khoảng 30ha và làm các dự án Liên danh BT;

+ Mua lại Công ty Cổ Phần CTC 114 tỷ đồng (mua dự án CTC, Quận 9);

+ Hoàn thiện dự án chung cư Hoàng Quốc Việt;

+ Đầu tư thêm dự án Phú Mỹ, Quận 7 (hạng mục hạ cấp ngầm tuyến điện);

Điều chỉnh dòng 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, có khả năng bán hàng thu hồi vốn tốt và tỷ suất sinh lợi cao.

- Đối với công tác bán hàng:

+ Chuyển nhượng tiếp một phần dự án La Casa (Block 3-4-6 và khối thương mại) với giá trị khoảng 910 tỷ đồng;

+ Bán khoảng 130 sản phẩm (nền đất và nhà xây thô) tại dự án Khu dân cư Nhơn Đức, Nhà Bè;

+ Bán khoảng 45 sản phẩm tại dự án CTC, Quận 9, TP.HCM;

+ Bán khoảng 15 sản phẩm thuộc hạng mục hạ cấp ngầm dự án Phú Mỹ;

+ Bán các sản phẩm còn tồn dự án La Casa, Hoàng Quốc Việt,.. chuyển nhượng dự án Quận 2, 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 tập trung nguồn lực tài chính để tái cơ cấu nguồn vốn, giảm bớt tỷ lệ nợ vay, đồng thời bổ sung nguồn vốn cho các dự án trọng điểm mà công ty đang và sẽ thực hiện.

- Đối với công tác thi công xây dựng:

+ Thi công xây dựng nhà ở dự án Nhơn Đức, Nhà Bè;

+ Thi công hoàn thiện Chung cư Hoàng Quốc Việt, Quận 7;

+ Hạ tuyến cáp ngầm dự án Phú Mỹ và đầu tư chỉnh trang thêm hạ tầng dự án Phú Mỹ;

+ San lấp một phần dự án Nhơn Đức mở rộng.

- Đối với công tác pháp lý:

+ Hoàn tất thủ tục đóng tiền sử dụng đất cho khối thương mại dự án La Casa;

+ Hoàn tất việc cấp sổ hồng căn hộ cho Block 1A&1B dự án La Casa;

+ Hoàn tất thủ tục đóng tiền sử dụng đất dự án Nhơn Đức 9,3ha;

+ Xin chấp thuận đầu tư mở rộng dự án Nhơn Đức;...

- Đối với công tác phát hành: Dự kiến Công ty sẽ phát hành tăng vốn điều lệ thêm khoảng 226,8 tỷ đồng, gồm hai đợt:

+ Đợt 1: Phát hành khoảng 106 tỷ đồng cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 5:1, 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 mới và các hoạt động khác của Công ty...

+ Đợt 2: Phát hành tăng vốn điều lệ cho cổ đông hiện hữu khoảng 120,8 tỷ đồng với tỷ lệ 100:19 bằng hình thức chia cổ tức 15% bằng cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối và/hoặc thưởng cổ phiếu 4% từ 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	5.543.830	10,46%	Chủ tịch HĐQT	Tham gia điều hành
2	Trương Thành Nhân	245.940	0,46%	Thành viên HĐQT	Tham gia điều hành
3	Vũ Ngọc Nam	109.466	0,21%	Thành viên HĐQT	Tham gia điều hành
4	Trần Thu Oanh	110.827	0,21%	Thành viên HĐQT	Tham gia điều hành
5	Võ Nguyễn Như Nguyễn	2.909.500	5,49%	Thành viên HĐQT	
	Cộng	8.919.563	16,83%		

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 tiêu ban thuộc Hội đồng quản trị: Chưa thành lập tiêu ban

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Trong năm 2016 HĐQT đã họp 20 phiên họp chi tiết như sau:

STT	NGÀY	SỐ BIÊN BẢN	NỘI DUNG BIÊN BẢN
1	07/01/2016	01/2016/BB-VPH	HĐQT thông qua việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với khu đất thuộc DA của Công ty CP Phát Triển Hạ Tầng SG tọa lạc tại xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè
2	22/01/2016	02/2016/BB-VPH	HĐQT họp bàn về việc tổ chức Đại hội cổ đông năm 2016
3	24/02/2016	03/2016/BB-VPH	HĐQT thông qua việc đồng ý nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị Lan Hương 01 căn hộ thuộc chung cư Ngọc Khánh tại Quận Ba Đình, Hà Nội
4	26/04/2016	04/2016/BB-VPH	Biên bản họp Đại hội cổ đông thường niên 2016 Công Ty Vạn Phát Hưng
5	26/04/2016	05/2016/BB-VPH	Biên bản họp bầu CT.HĐQT, bổ nhiệm TGD nhiệm kỳ 2016-2021, phân công trách nhiệm thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2016
6	26/04/2016	06/2016/BB-VPH	Ban kiểm Soát họp nhiệm kỳ 2016-2021 để bầu Trưởng BKS và phân công trách nhiệm
7	16/06/2016	07/2016/BB-VPH	HĐQT họp bàn về việc thế chấp tài sản để bảo lãnh cho Công ty CP TM DV DL C.T.C vay vốn tại ngân hàng NN&PTNT CN Chợ Lớn
8	16/06/2016	08/2016/BB-VPH	HĐQT bàn về việc bảo lãnh cho ông Trương Thành Nhân vay vốn tại ngân hàng NN&PTNT CN Chợ Lớn
9	22/06/2016	09/2016/BB-VPH	HĐQT thông qua việc hủy bỏ chào bán cổ phiếu cho CĐ hiện hữu, điều chỉnh phương án phân phối lợi nhuận năm 2015
10	22/06/2016	10/2016/BB-VPH	HĐQT chọn Công ty TNHH kiểm toán DTL thực hiện soát xét BCTC bán niên 2016 & kiểm toán BCTC 2016
11	26/07/2016	11/2016/BB-VPH	HĐQT họp và thống nhất thông qua việc triển khai thực hiện phương án phát hành và hồ sơ đăng ký phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ.
12	26/07/2016	12/2016/BB-VPH	HĐQT 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	02/08/2016	13/2016/BB-VPH	HĐQT họp về việc xin hạn mức vay vốn lưu động tại NH NN&PTNT CN Thành Đô
14	29/09/2015	14/2016/BB-VPH	HĐQT họp bàn về việc chốt danh sách cổ đông để nhận cổ tức năm 2015
15	29/09/2016	15/2016/BB-VPH	HĐQT họp bàn về việc thế chấp tài sản để bảo lãnh cho Công ty Kim Cương Xanh vay vốn tại ngân hàng NN&PTNT CN Chợ Lớn
16	16/11/2016	16/2016/BB-VPH	HĐQT họp bàn về việc thế chấp tài sản để bảo lãnh cho Công ty CP XD Thuận Hưng vay vốn tại ngân hàng NN&PTNT CN Chợ Lớn
17	29/11/2016	17/2016/BB-VPH	HĐQT họp thông qua điều chỉnh đăng ký chứng khoán tại TT Lưu Ký Chứng khoán VN và thay đổi đăng ký niêm yết chứng khoán tại Sở GDCK TPHCM
18	18/11/2016	18/2016/BB-VPH	HĐQT họp thông qua việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất block 2 & 5 cho Công ty TNHH ĐT BĐS An Gia Phú Thuận
19	12/12/2016	19/2016/BB-VPH	HĐQT họp bàn về việc thế chấp dự án La Casa để vay vốn thi công dự án Block 3,4,6 La Casa tại ngân hàng NN&PTNT CN Chợ Lớn và CN Nam Sài Gòn
20	26/12/2016	20/2016/BB-VPH	HĐQT họp bàn về việc thế chấp tài sản để bảo lãnh cho Công ty CP BĐS Sài Gòn Mới vay vốn tại ngân hàng NN&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: 11 cổ phần
- Bà Trần Thanh Phương Trang : Số cổ phần nắm giữ: 0 cổ phần
- Bà Lương Ngọc Đình: số cổ phần nắm giữ: 953 cổ phần (miễn nhiệm ngày 26/04/16)
- Bà Trần Như Sương Số cổ phần nắm giữ: 0 cổ phần (bỏ nhiệm ngày 26/04/16)

b) Hoạt động của Ban kiểm soát:

Trong năm 2016, 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:**

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 lương.

Thu nhập được hưởng trong năm 2016

+ Ông Trương Thành Nhân :	1.430.200.000 đồng
+ Bà Trần Thu Oanh :	867.675.000 đồng
+ Ông Vũ Ngọc Nam :	798.075.000 đồng

Thù lao năm 2015 được hưởng trong năm 2016

+ Ông Võ Anh Tuấn :	2.700.000.000 đồng
+ Ông Trương Thành Nhân :	1.800.000.000 đồng
+ Bà Trần Thu Oanh :	900.000.000 đồng
+ Ông Vũ Ngọc Nam :	900.000.000 đồng
+ Võ Nguyễn Như Nguyễn	1.300.000.000 đồng

Căn cứ kết quả lợi nhuận năm 2016 đạt được là 80,84 tỷ đồng/110,6 tỷ đồng, chỉ đạt được 73,1% kế hoạch lợi nhuận nên Hội đồng quản trị không hưởng thù lao.

- **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 2016

+ Bà Hoàng Thị Thu Thủy :	792.900.000 đồng
+ Bà Trần Thanh Phương Trang :	0 đồng
+ Bà Lương Ngọc Đình :	144.205.000 đồng
(miễn nhiệm ngày 26/04/2016)	
+ Bà Trần Như Sương :	212.206.000 đồng
(bổ nhiệm ngày 26/04/2016)	

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

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

Huỳnh Thị Ngọc Trinh

Kiểm toán viên

Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
2124-2016-026-1

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán:

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2016	Tại ngày 01/01/2016
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1,564,987,370,482	1,536,575,320,510
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		61,345,666,844	208,593,643,003
1. Tiền	111	5.1	61,345,666,844	208,593,643,003
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	131,753,500	131,753,500
Chứng khoán kinh doanh	121		1,440,929,839	1,440,929,839
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(1,309,176,339)	(1,309,176,339)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		540,547,236,764	264,221,639,148
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	145,622,893,387	28,051,847,111
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	19,618,310,327	25,658,106,015
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		1,000,000,000	3,300,000,000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	374,430,298,050	207,335,951,022
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(124,265,000)	(124,265,000)
IV. Hàng tồn kho	140	5.6	960,466,818,033	1,061,277,481,523
1. Hàng tồn kho	141		1,005,050,775,849	1,105,861,439,339
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(44,583,957,816)	(44,583,957,816)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2,495,895,341	2,350,803,336
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	212,557,581
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		70,700,000	39,765,097
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.12	2,425,195,341	2,098,480,658
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		183,125,599,222	136,001,441,558
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		50,053,032,104	53,032,104
1. Phải thu dài hạn	216			53,032,104

hạn khác			50,053,032,104	
II. Tài sản cố định	220		19,625,154,778	18,890,341,780
Tài sản cố định hữu				
1. hình	221	5.8	19,625,154,778	18,890,341,780
Nguyên giá	222		35,748,605,215	32,003,386,138
Giá trị hao mòn				
lũy kế	223		(16,123,450,437)	(13,113,044,358)
Tài sản cố định				
2. 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)
III. Bất động sản đầu	230	5.9	6,546,407,917	4,105,285,037
 tư				
1. Nguyên giá	231		10,418,071,830	7,174,284,586
Giá trị hao mòn				
2. lũy kế	232		(3,871,663,913)	(3,068,999,549)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		74,800,900,000	74,699,560,000
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang				
1. dài hạn	241	5.7	74,542,900,000	74,699,560,000
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		258,000,000	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.2	14,592,136,620	14,592,136,620
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)
VI. Tài sản dài hạn	260		17,507,967,803	23,661,086,017
khác				
Chi phí trả trước dài				
1. hạn	261		2,482,746,940	3,003,554,692
Tài sản thuế thu nhập				
2. hoãn lại	262	5.16	15,025,220,863	20,657,531,325
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1,748,112,969,704	1,672,576,762,068
NGUỒN VỐN				
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1,095,880,577,920	1,076,536,831,405
I. Nợ ngắn hạn	310		840,763,093,899	812,476,998,356
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	5.10	41,955,047,777	12,441,380,631
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.11	104,078,187,804	86,335,786,672
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.12	96,049,252,654	89,597,776,709

4.	Phải trả người lao động	314		1,001,390,818	-
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.13	180,167,303,197	211,910,100,837
6.	Phải trả ngắn hạn khác	319	5.14	59,892,532,062	192,410,101,355
7.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.15	352,640,408,702	215,905,063,225
8.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4,978,970,885	3,876,788,927
II. Nợ dài hạn		330		255,117,484,021	264,059,833,049
1.	Phải trả dài hạn khác	337	5.13	75,500,544	75,500,544
2.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.15	253,911,983,477	263,174,500,005
3.	Dự phòng phải trả dài hạn	342		1,130,000,000	809,832,500
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		400		652,232,391,784	596,039,930,663
I. Vốn chủ sở hữu		410	5.17	652,232,391,784	596,039,930,663
1.	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		529,830,840,000	453,126,750,000
	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		529,830,840,000	453,126,750,000
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		14,913,554,718	14,913,554,718
3.	Quỹ đầu tư phát triển	418		10,714,959,901	10,714,959,901
4.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		96,773,037,165	117,284,666,044
	LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		17,544,238,544	8,668,486,523
	LNST chưa phân phối kỳ này	421b		79,228,798,621	108,616,179,521
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)		440		1,748,112,969,704	1,672,576,762,068

Trương 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 Luyện
Người lập biểu

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

ĐVT: đồng

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

Trương Thành Nhân
Tổng Giám đốc (đã ký)
TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 03 năm 2017

Lê Thị Hồng Phượng
Kế toán trưởng

Lê Thị Kim Luyện
Người lập biểu

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT
HÙNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú
Thuận,

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 2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2016	Năm 2015
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1		-		
· Lợi nhuận trước thuế	01		109,008,217,580	150,085,828,467
2				
· Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	6.7	4,232,110,431	3,574,254,198
Các khoản dự phòng	03		-	19,519,731,341
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(449,746,863)	40,582,817
Chi phí lãi vay	06	6.3	10,528,339,731	17,540,181,167
3 Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		123,318,920,879	190,760,577,990
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(321,050,936,740)	(118,694,047,572)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		127,795,487,748	388,776,154,284
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(99,802,645,434)	60,317,025,829
Tăng giảm chi phí trả trước	12		733,365,333	(2,288,484,991)
Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	425,788,161
Tiền lãi vay đã trả	14		(58,196,131,649)	(131,582,093,950)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	5.12	(20,527,149,543)	(8,099,504,957)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(135,000,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(247,729,089,406)	379,480,414,794
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
· 1 Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(4,497,823,622)	(5,985,792,000)
· 2 Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		181,818,182	2,017,909,092

3	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		343,493,238	419,069,445
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(3,972,512,202)	(3,548,813,463)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH					
1					
	Tiền thu từ đi vay	33	7.2	321,414,165,933	62,568,300,000
2					
	Tiền trả nợ gốc vay	34	7.3	(193,941,336,984)	(235,698,695,023)
3	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	5.17.2	(23,019,203,500)	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		104,453,625,449	(173,130,395,023)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM					
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	50		(147,247,976,159)	202,801,206,308
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi	60		208,593,643,003	5,792,436,695
	ngoại tệ	61		-	-
	TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70	5.1	61,345,666,844	208,593,643,003

Trương Thành Nhân
Tổng Giám đốc (đã ký)
TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 03
năm 2017

Lê Thị Hồng Phượng
Kế toán trưởng

Lê Thị Kim Luyến
Người lập biểu

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 VND.

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 2016 là 97 nhân viên (31/12/2015: 95 nhân viên).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3. Ngành nghề kinh doanh

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;
- 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 công thoát nước (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở), lắp đặt các thiết bị lạnh (trừ 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.

(Xem tiếp trang sau)

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH, KỲ KẾ TOÁN VÀ ĐƠN VỊ TIỀN TỆ

2.1. 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 doanh nghiệp 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.

2.2. Giả định về tính hoạt động liên tục

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. Nguyên nhân chủ yếu là do trong năm, nguồn tiền thu từ nhận bồi thường chuyển nhượng một phần dự án Nhon Đức của trường Đại Học Tài Nguyên Môi Trường về chậm (do nguồn kinh phí để trả tiền bồi thường này được chi trả từ ngân sách nhà nước); Khoản thu từ chuyển nhượng khối 2 và khối 5 dự án La casa còn lại và khoản góp vốn đầu tư hợp tác kinh doanh. Ngoài ra, Công ty đã ký thành công 3 hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng khối 3,4,6 và khối thương mại dịch vụ thuộc dự án La casa vào ngày 15 tháng 02 năm 2017 và ngày 21 tháng 02 năm 2017 với tổng giá trị là 912.009.157.888 VND. Phần lớn nguồn thu của các hợp đồng này sẽ được thu trong năm 2017. Do vậy, tại ngày phát hành báo cáo tài chính năm 2016, không có lý do gì để Ban Tổng Giám đốc tin rằng Công ty có lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh bị âm như đề cập ở trên sẽ ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Do đó, báo cáo tài

chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 vẫn được soạn thảo trên cơ sở Công ty tiếp tục hoạt động liên tục.

2.3. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Công ty tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1. 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 2016 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016. 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.

4.2. Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng.

4.3. 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 và 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 và 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 tài chính dài hạn

Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn 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 tổn thất đầu tư tài chính dài hạn nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch theo phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích tối đa cho mỗi khoản đầu tư bằng số vốn đã đầu tư.

4.4. Các khoản phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản nợ phải thu bao gồm các khoản phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được trình bày theo giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác sau khi trừ với các khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

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 ghi nhận 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.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc giải phóng mặt bằng, đền bù giải tỏa, chi phí tiền sử dụng đất, chi phí xây dựng, chi phí đi vay... để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc bán hàng.

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.

4.6. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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 của Công ty là nhà cửa, vật kiến trúc có thời gian khấu hao từ 14 – 15 năm.

4.8. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Bên góp vốn ghi nhận tài sản đóng góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải thu khác; Bên nhận góp vốn ghi nhận tài sản các bên góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải trả khác.

Nguyên tắc phân chia doanh thu, chi phí của hợp đồng:

Lợi nhuận ròng của dự án sẽ được phân chia tương ứng theo tỷ lệ góp vốn thực tế của mỗi bên. Trong trường hợp dự án bị lỗ, hai bên sẽ chịu phần lỗ tương ứng theo tỷ lệ góp vốn thực tế của mỗi bên.

Tài sản đảm bảo cho khoản lỗ của dự án là tất cả giá trị của dự án và phần góp vốn tiền mặt của hai bên.

Thời điểm phân chia lợi nhuận là thời điểm sau khi hoàn thành báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của dự án đã được kiểm toán và hai bên đồng ý.

4.9. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán, 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; 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.

4.10. 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.

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

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

4.11. Chi phí phải trả ngắn hạn

Các khoản chi phí phải trả ngắn hạn được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo và trích trước chi phí để tạm tính giá vốn thành phẩm bất động sản đã bán.

4.12. 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.

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.

4.13. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

Đối với việc ghi nhận doanh thu căn hộ, doanh thu được hạch toán khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau đây:

- Công ty chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu căn hộ cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý căn hộ như người sở hữu căn hộ hoặc quyền kiểm soát căn hộ;
- Doanh thu xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán căn hộ; và
- Xác định chi phí liên quan đến giao dịch bán căn hộ.

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.

4.14. 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.

4.15. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ bán ra trong kỳ 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.

4.16. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu là chi phí đi vay vốn.

4.17. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng).

4.18. 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 20%.

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 thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (lỗ tính thuế) tại thời điểm giao dịch.

4.19.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi giảm đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí để tính lãi, lỗ của kỳ phát sinh.

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 quy 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.

4.20. 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.

4.21. 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.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

5.1. Tiền

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Tiền mặt	3.441.082.576	1.980.603.235
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	57.904.584.268	206.613.039.768
Cộng	<u>61.345.666.844</u>	<u>208.593.643.003</u>

(Xem tiếp trang sau)

5.2. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2016			Tại ngày 01/01/2016		
	VND			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	792.440.000	(1.309.112.000)	1.440.800.000	131.688.000	(1.309.112.000)
Cổ phiếu Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín	129.839	142.823	(64.339)	129.839	65.500	(64.339)
	1.440.929.839	792.582.823	(1.309.176.339)	1.440.929.839	131.753.500	(1.309.176.339)
Cộng	9	792.582.823	9	9	131.753.500	9

(*) Công ty đã xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư trên cơ sở giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán và số lượng cổ phiếu mà Công ty đang nắm giữ.

(Xem tiếp trang sau)

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

	Tại ngày 31/12/2016			Tại ngày 01/01/2016		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (**)	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý (**)	Dự phòng
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		-
Cộng	14.700.000.000		(107.863.380)	14.700.000.000		(107.863.380)

(a) Khoản đầu tư này chiếm 31% vốn cổ phần 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.

(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.

(**) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản An Gia Phú Thuận	55.588.700.000	-
Các khách hàng khác	54.726.914.256	27.843.246.399
Phải thu khách hàng là các bên liên quan – Xem thêm mục 9	35.307.279.131	208.600.712
Cộng	<u>145.622.893.387</u>	<u>28.051.847.111</u>

Phải thu khách hàng khác là các khách hàng có số dư dưới 10% tổng nợ phải thu ngắn hạn của khách hàng.

5.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Trả trước cho người bán:		
Ông Trần Hưng Long (chủ đất đền bù dự án Quận 2)	17.282.600.000	16.282.600.000
Nhà cung cấp khác	2.319.515.697	2.667.059.466
Trả trước cho người bán là các bên liên quan – xem thêm mục 9	16.194.630	6.708.446.549
Cộng	<u>19.618.310.327</u>	<u>25.658.106.015</u>

(Xem tiếp trang sau)

5.5. Phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2016		Tại ngày 01/01/2016	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Tạm ứng nhân viên (*)	149.373.969.551	(124.265.000)	174.809.639.611	(124.265.000)
Phải thu khoản tiền bồi thường giải phóng mặt bằng tại dự án Nhơn Đức:	131.436.773.000	-	-	-
<i>Trường ĐH Sư phạm Thể dục Thể thao TP. Hồ Chí Minh</i>	10.082.700.000	-	-	-
<i>Trường ĐH Tài Nguyên Môi trường</i>	121.354.073.000	-	-	-
Ký quỹ mua đất dự án Nhơn Đức	50.000.000.000	-	-	-
Phải thu từ cho mượn (*)	15.459.750.000	-	5.487.000.000	-
Các khoản phải thu khác	1.672.392.284	-	2.477.222.896	-
Cộng	341.140.616.164	(124.265.000)	181.447.875.746	(124.265.000)
Phải thu ngắn hạn khác của bên liên quan:				
Tạm ứng (*)	14.316.939.700	-	12.391.615.000	-
Phải thu tiền từ thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh	8.191.973.515	-	8.191.973.515	-
Phải thu từ cho mượn	6.310.000.000	-	632.890.000	-
Phải thu tiền góp vốn mua căn hộ	3.978.500.000	-	3.978.500.000	-
Phải thu ngắn hạn khác	492.268.671	-	693.096.761	-
Cộng phải thu ngắn hạn khác của bên liên quan	33.289.681.886	-	25.888.075.276	-
- Xem thêm mục 9				
Tổng cộng phải thu ngắn hạn khác	374.430.298.050	(124.265.000)	207.335.951.022	(124.265.000)
Dài hạn:				
Phải thu góp vốn thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh với bên liên quan – Xem thêm mục 9 (**)	50.000.000.000	-	-	-
Phải thu khác	53.032.104	-	53.032.104	-
Tổng cộng phải thu dài hạn khác	50.053.032.104	-	53.032.104	-

(*) Trong đó, tạm ứng cho nhân viên mua quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cùng với khoản chi cho cá nhân bên ngoài mượn để mua các quyền sử dụng đất có giá trị lần lượt là 153.073.802.436 VND và 5.252.750.000 VND đã được ông Võ Anh Tuấn, Chủ tịch Hội Đồng Quản trị của Công ty bảo lãnh thanh toán trong trường hợp giá trị thu hồi thấp hơn giá trị tạm ứng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, các quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở được hình thành từ nguồn tạm ứng và nguồn Công ty cho mượn nêu trên chưa được chuyển giao cho Công ty nên chưa thể ghi giảm tạm ứng cũng như tăng giá trị tài sản tương ứng. Các quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở này cũng đang được dùng để thế chấp cho các khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TNHH Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn - Chi nhánh Chợ Lớn – Xem thêm mục 5.15. Đồng thời, các quyền sử dụng đất này cũng được dùng để thế chấp cho các khoản vay của công ty liên kết là Công ty Cổ phần Xây Dựng Thuận Hưng và khoản vay của ông Trương Thành Nhân – Tổng Giám đốc Công ty.

(**) Góp vốn hợp tác kinh doanh 50 tỷ VND theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HĐHT/VPH-CTC ngày 31 tháng 10 năm 2016, Công ty hợp tác với Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CTC để đầu tư xây dựng Dự án khu nhà ở diện tích 24.209 m² tại Phường Long Trường, Quận 9, TP. Hồ Chí Minh với thời gian thực hiện dự án là 02 năm. Công ty cam kết góp 50% vốn đầu tư theo tiến độ của dự án.

(Xem tiếp trang sau)

5.6. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2016		Tại ngày 01/01/2016	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	998.194.477.749	(44.583.957.816)	1.103.339.524.041	(44.583.957.816)
Hàng hóa bất động sản	6.093.920.000	-	1.742.048.198	-
Hàng hóa khác	762.378.100	-	779.867.100	-
Cộng	1.005.050.775.849	(44.583.957.816)	1.105.861.439.339	(44.583.957.816)

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

	Tại ngày 31/12/2016		Tại ngày 01/01/2016	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án khu dân cư Phú Thuận (Lacasa) (a)	549.887.688.832	-	577.144.276.354	-
Dự án khu dân cư Nhơn Đức (b)	184.986.400.581	-	287.674.519.226	-
Dự án khu dân cư Quận 2 (c)	92.545.524.451	-	89.183.333.451	-
Dự án khu dân cư Phú Xuân 2	67.906.362.844	(44.583.957.816)	67.906.362.844	(44.583.957.816)
Chung cư Hoàng Quốc Việt (d)	45.784.558.786	-	29.825.459.320	-
Dự án khu dân cư Phú Mỹ	20.259.473.731	-	11.434.821.373	-
Dự án Quận 9 (c)	33.221.820.777	-	33.221.820.777	-
Dự án khác	3.602.647.747	-	6.948.930.696	-
Cộng	998.194.477.749	(44.583.957.816)	1.103.339.524.041	(44.583.957.816)

(a) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, giá trị dự án này được thế chấp tại các Ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty – Xem thêm mục 5.15.

(b) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, giá trị dự án, 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 liên kết là Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng – Xem thêm mục 5.15.

- (c) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, giá trị dự án này được thế chấp tại các Ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của bên liên quan là Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch vụ CTC và Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng.
- (d) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, giá trị dự án này được thế chấp tại các Ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của công ty liên kết là Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng.

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

	Tại ngày 31/12/2016		Tại ngày 01/01/2016	
	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 khác	80.000.000	80.000.000	236.660.000	236.660.000
Cộng	74.542.900.000	74.542.900.000	74.699.560.000	74.699.560.000

Đây là các dự án Công ty đang tạm dừng triển khai để tập trung đầu tư vốn vào các dự án khác.

(Xem tiếp trang sau)

5.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:					
Tại ngày 01/01/2016	21.521.406.977	8.117.292.468	838.266.261	1.526.420.432	32.003.386.138
Mua trong năm	723.200.000	2.174.279.090	35.400.000	1.306.944.532	4.239.823.622
Thanh lý, nhượng bán	-	(494.604.545)	-	-	(494.604.545)
Tại ngày 31/12/2016	22.244.606.977	9.796.967.013	873.666.261	2.833.364.964	35.748.605.215
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Tại ngày 01/01/2016	9.610.544.976	1.238.921.104	749.575.771	1.514.002.507	13.113.044.358
Khấu hao trong năm	2.263.190.665	1.087.173.285	48.512.218	30.569.899	3.429.446.067
Thanh lý, nhượng bán	-	(419.039.988)	-	-	(419.039.988)
Tại ngày 31/12/2016	11.873.735.641	1.907.054.401	798.087.989	1.544.572.406	16.123.450.437
Giá trị còn lại:					
Tại ngày 01/01/2016	11.910.862.001	6.878.371.364	88.690.490	12.417.925	18.890.341.780
Tại ngày 31/12/2016	10.370.871.336	7.889.912.612	75.578.272	1.288.792.558	19.625.154.778

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay là 6.950.044.079 VND – Xem thêm mục 5.15.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 3.234.576.326 VND.

5.9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Tăng trong năm		Giảm trong năm	
	Tại ngày 01/01/2016 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 31/12/2016 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê:				
Nguyên giá:				
Cơ sở hạ tầng	7.174.284.586	3.243.787.244	-	10.418.071.830
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Cơ sở hạ tầng	3.068.999.549	802.664.364	-	3.871.663.913
Giá trị còn lại:				
Cơ sở hạ tầng	4.105.285.037			6.546.407.917

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê để thuyết minh trong báo cáo tài chính do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá.

5.10. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2016 VND		Tại ngày 01/01/2016 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm mục 9	34.418.388.093	34.418.388.093	3.986.904.863	3.986.904.863
Phải trả cho các đối tượng khác	7.536.659.684	7.536.659.684	8.454.475.768	8.454.475.768
Cộng	41.955.047.777	41.955.047.777	12.441.380.631	12.441.380.631

5.11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Là các khoản khách hàng thanh toán trước theo tiến độ hợp đồng để mua căn hộ hoặc đất nền.

(Xem tiếp trang sau)

5.12. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 01/01/2016		Trong năm		Tại ngày 31/12/2016	
	VND		VND		VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	19.651.746.110	9.686.878.511	14.578.963.009	-	14.759.661.612
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.098.480.658	45.408.779.936	22.856.908.922	20.527.149.543	2.425.195.341	47.738.539.315
Thuế thu nhập cá nhân	-	228.204.032	2.077.693.707	744.262.544	-	1.561.635.195
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	77.013.406.281	77.013.406.281	-	-
Các loại thuế khác	-	77.541.939	677.684.156	655.187.937	-	100.038.158
Các khoản phí, lệ phí	-	24.231.504.692	33.628.209.482	25.970.335.800	-	31.889.378.374
Cộng	<u>2.098.480.658</u>	<u>89.597.776.709</u>	<u>145.940.781.059</u>	<u>139.489.305.114</u>	<u>2.425.195.341</u>	<u>96.049.252.654</u>

(Xem tiếp trang sau)

5.13. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn thành phẩm BDS đã bán	180.092.303.197	211.820.100.837
Các khoản trích trước khác	75.000.000	90.000.000
Cộng	<u>180.167.303.197</u>	<u>211.910.100.837</u>

Chi phí trích trước tạm tính giá vốn thành phẩm BDS đã bán được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Lãi vay	90.248.104.852	107.843.945.268
Dự án Nhơn Đức - Đại học Thể dục Thể thao	25.936.188.651	31.816.227.400
Dự án dân cư Phú Xuân 2	25.051.027.616	25.051.027.616
Dự án dân cư Phú Mỹ	15.298.849.468	15.298.849.468
Dự án Nhơn Đức - Đại học Tài nguyên Môi trường	9.049.608.911	-
Dự án dân cư Phú Xuân	6.522.507.182	6.522.507.182
Dự án chung cư La casa	4.730.662.199	17.501.304.698
Dự án chung cư Phú Mỹ	2.103.310.372	2.103.310.372
Dự án đất nền La casa	1.152.043.946	5.682.928.833
Cộng	<u>180.092.303.197</u>	<u>211.820.100.837</u>

(Xem tiếp trang sau)

5.14. Phải trả ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Phải trả ngắn hạn:		
Phải trả hợp đồng giữ chỗ Dự án Nhơn Đức	10.169.392.000	10.490.992.000
Phải trả hợp đồng giữ chỗ căn hộ Hoàng Quốc Việt	11.520.919.000	5.418.426.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	7.657.307.000	77.976.302.150
Phải trả phí bảo trì	2.745.284.585	12.584.839.329
Phải trả hợp đồng giữ chỗ Dự án Phú Mỹ	1.800.000.000	1.800.000.000
Cổ tức phải trả	104.614.000	87.480.000
Phải trả phải nộp khác	1.978.158.877	8.513.267.276
Cộng	<u>35.975.675.462</u>	<u>116.871.306.755</u>
Phải trả ngắn hạn khác cho bên liên quan:		
Phải trả về thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	16.258.333.000	32.048.333.000
Phải trả tiền mượn của bên liên quan	7.658.523.600	43.490.461.600
Cộng phải trả ngắn hạn khác của bên liên quan – Xem thêm mục 9	<u>23.916.856.600</u>	<u>75.538.794.600</u>
Tổng cộng phải trả ngắn hạn khác	<u>59.892.532.062</u>	<u>192.410.101.355</u>

(*) Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 02/HĐHT/VPH-CTC ký ngày 30 tháng 09 năm 2011, Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại CTC đã góp 16.258.333.000 VND cho Công ty để hợp tác đầu tư xây dựng dự án khu nhà ở với diện tích 2.447 ha tại Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh. Tuy nhiên sau đó 2 bên không tiếp tục hợp tác nữa nên đã tiến hành thanh lý hợp đồng. Khoản phải trả này chịu lãi suất 0,89%/tháng và chi phí lãi vay phát sinh đang được vốn hóa vào chi phí của dự án Quận 2 – Xem thêm mục 9.

(Xem tiếp trang sau)

5.15. Vay

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2016		Trong năm		Tại ngày 01/01/2016	
	VND		VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	352.640.408.702	352.640.408.702	330.676.682.461	193.941.336.984	215.905.063.225	215.905.063.225
Vay dài hạn	253.911.983.477	253.911.983.477	149.785.165.933	159.047.682.461	263.174.500.005	263.174.500.005
Cộng	<u>606.552.392.179</u>	<u>606.552.392.179</u>	<u>480.461.848.394</u>	<u>352.989.019.445</u>	<u>479.079.563.230</u>	<u>479.079.563.230</u>

(Xem tiếp trang sau)

Các khoản vay ngắn hạn được chi tiết như sau:

	Loại tiền	Lãi suất (tháng)	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND	
Vay cá nhân					
Ông Trần Ngọc Nam	VND	1% (thuần)	41.000.000.000	16.000.000.000	(a)
Ông Nguyễn Minh Sơn	VND	0,92% (thuần)	20.000.000.000	-	(*)
Các cá nhân khác	VND	0,83%-1% (thuần)	13.841.377.963	13.174.377.963	(*)
Cộng			74.841.377.963	29.174.377.963	
Vay ngân hàng và các tổ chức khác					
Ngân hàng TNHH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Thành Đô	VND	0,75%	26.550.000.000	22.000.000.000	(b)
Ban Quản trị chung cư La Casa	VND	0,83% (thuần)	10.000.000.000	-	(*)
Công đoàn Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng	VND	1,00% (thuần)	160.000.000	100.000.000	(*)
Cộng			36.710.000.000	22.100.000.000	
Vay dài hạn đến hạn trả					
Ngân hàng TNHH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Chợ Lớn			145.983.970.434	130.198.685.265	(c)
Ngân hàng TNHH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Nam Sài Gòn			56.450.000.001	21.699.999.997	(d)
Ngân hàng TNHH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Thành Đô			1.055.060.304	732.000.000	(e)
Cộng			203.489.030.739	152.630.685.262	
Vay ngắn hạn của các bên liên quan – Xem thêm mục 9			37.600.000.000	12.000.000.000	
Cộng vay ngắn hạn			352.640.408.702	215.905.063.225	

Các khoản vay dài hạn được chi tiết như sau:

	Loại tiền	Lãi suất (tháng)	Năm đáo hạn	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND	
Ngân hàng TNHH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Chợ Lớn	VND	0,58% - 0,67% (thuần)	2020	250.893.165.933	202.539.000.000	(c)
Ngân hàng TNHH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Nam Sài Gòn	VND	0,67% (thuần)	2017	-	57.800.000.005	(d)
Ngân hàng TNHH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Thành Đô	VND	0,75% - 0,83% (thuần)	2020	3.018.817.544	2.835.500.000	(e)
Cộng vay dài hạn				<u>253.911.983.477</u>	<u>263.174.500.005</u>	

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

- (a) Khoản vay được bảo đảm bằng 3 nền đất thuộc dự án La casa dưới hình thức ký kết hợp đồng mua bán từ số 15/VHTĐT/NĐ-LCS đến số 17/VHTĐT/NĐ-LCS và hợp đồng hợp tác đầu tư 34 nền đất thuộc dự án khu dân cư Nhơn Đức theo các hợp đồng hợp tác từ số 01/VHTĐT/NĐ-NĐ đến số 34/VHTĐT/NĐ-NĐ. Nếu Công ty không thanh toán được khi hết hạn hợp đồng vay, tiền vay sẽ trở thành tiền thanh toán cho các hợp đồng trên.
- (b) 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.
- (c) Khoản vay được thế chấp bằng các tài sản sau:
- Giá trị dự án Nhơn Đức tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 184.986.400.581 VND. Khoản đảm bảo này cũng được dùng để đồng bảo đảm cho khoản vay mà Ngân hàng này cấp cho công ty liên kết là Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng – Xem thêm mục 5.5.
 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hình thành từ vốn Công ty tạm ứng cho nhân viên nhưng chưa chuyển quyền sở hữu tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 tại địa chỉ Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè, TP Hồ Chí Minh - Xem thêm mục 5.5.
 - Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở của bên thứ 3 hình thành từ vốn Công ty cho mượn tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 tại địa chỉ Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè, TP Hồ Chí Minh - Xem thêm mục 5.5.

(d) 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 tỷ VND. 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 giá trị dự án khu dân cư Phú Thuận có giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 549.887.688.831 VND – Xem thêm mục 5.6.

5.16.

(e) 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 VND. Khoản vay được đảm bảo bằng xe ô tô con hiệu INFINITI biển số 51F-369.73, xe ô tô con hiệu MAZDACX5 biển số 51F-269.45, xe ô tô con 7 chỗ Huyndai Santafe và xe tải Thaco Huyndai - Xem thêm mục 5.8.

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

5.17. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	15.025.220.863	20.657.531.325
Cộng	15.025.220.863	20.657.531.325

(Xem tiếp trang sau)

5.18. Vốn chủ sở hữu

5.18.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2015	302.086.840.000	166.088.464.718	10.714.959.901	8.668.486.523	487.558.751.142
Tăng vốn trong năm trước	151.039.910.000	(151.039.910.000)	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	108.616.179.521	108.616.179.521
Giảm khác	-	(135.000.000)	-	-	(135.000.000)
Tại ngày 01/01/2016	453.126.750.000	14.913.554.718	10.714.959.901	117.284.666.044	596.039.930.663
Tăng vốn do phát hành cổ phiếu ESOP	7.600.000.000	-	-	(7.600.000.000)	-
Tăng vốn do phát hành cổ phiếu thường từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	69.104.090.000	-	-	(69.104.090.000)	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	80.845.712.879	80.845.712.879
Chia cổ tức năm 2015	-	-	-	(23.036.337.500)	(23.036.337.500)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(1.616.914.258)	(1.616.914.258)
Tại ngày 31/12/2016	529.830.840.000	14.913.554.718	10.714.959.901	96.773.037.165	652.232.391.784

(Xem tiếp trang sau)

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

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu:		
Vốn góp đầu năm	453.126.750.000	302.086.840.000
Vốn góp tăng trong năm	76.704.090.000	151.039.910.000
Vốn góp cuối năm	529.830.840.000	453.126.750.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia (*)	92.140.427.500	-

(*) Trong đó, cổ tức được chia bằng tiền là 23.036.337.500 VND, cổ tức được chia bằng cổ phiếu là 69.104.090.000 VND.

5.18.3. Cổ phiếu

	Tại ngày	Tại ngày
	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	52.983.084	45.312.675
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	52.983.084	45.312.675
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	52.983.084	45.312.675

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

5.18.4. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	80.845.712.879	108.616.179.521
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	(1.616.914.258)	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	79.228.798.621	108.616.179.521
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	45.920.947	35.753.711
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.725	3.038

5.18.5. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	80.845.712.879	108.616.179.521
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	1.616.914.258	-
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	45.920.947	45.312.675
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	7.670.409
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.725	2.050

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

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Doanh thu:		
Doanh thu bán thành phẩm bất động sản	137.972.987.769	209.365.047.561
Doanh thu từ chuyển nhượng dự án	201.392.413.763	-
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	45.702.901.271	40.579.577.671
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	7.296.824.465	8.769.235.582
Cộng	396.114.334.094	258.713.860.814
Doanh thu bán hàng cho bên liên quan – Xem thêm mục 9	36.883.650.228	425.734.684
Tổng cộng	429.248.777.496	259.139.595.498

6.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Giá vốn của thành phẩm bất động sản đã bán	114.027.771.693	132.573.068.128
Giá vốn của dự án đã chuyển nhượng	148.281.443.929	-
Giá vốn hợp đồng xây dựng	45.702.901.201	40.579.576.762
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	7.249.142.170	7.207.248.527
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	19.453.247.202
Cộng	315.261.258.063	199.813.140.619
Giá vốn hàng hóa đã bán cho bên liên quan – Xem thêm mục 9	32.606.975.046	-
Cộng	347.868.233.109	199.813.140.619

6.3. Chi phí tài chính

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lãi tiền vay	10.528.339.731	17.540.181.167
Chi phí tài chính khác	906.576.893	1.752.267.362
Cộng	11.434.916.624	19.292.448.529

Trong đó, lãi vay với bên liên quan là 1.424.004.310 VND – Xem thêm mục 9.

6.4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí nhân viên	24.181.785.216	15.378.093.989
Chi phí khác	9.422.852.630	13.347.668.192
Cộng	33.604.637.846	28.725.762.181

6.5. Thu nhập khác

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Thu từ tiền bồi thường giải phóng mặt bằng (*):	208.789.495.000	450.000.000.000
Trường Đại học Sư phạm Thể dục thể thao TP Hồ Chí Minh	39.207.722.000	450.000.000.000
Trường Đại học Tài nguyên Môi trường	169.581.773.000	-
Thu nhập từ đền bù nhận được do bị thu hồi đất	3.119.481.300	3.538.599.500
Tiền phạt khách hàng chậm thanh toán hoặc vi phạm hợp đồng	3.406.717.908	2.499.500.644
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	106.253.625	-
Thu nhập khác	1.560.006.283	1.074.720.630
Cộng	216.981.954.116	457.112.820.774

(*) Thu từ tiền bồi thường giải phóng mặt bằng được ghi nhận là giá trị tiền bồi thường đã thu được hoặc đã được chấp nhận thanh toán tương ứng diện tích đất đã bàn giao trong năm.

Tiền bồi thường này liên quan đến việc giải phóng mặt bằng để xây dựng Trường Đại học Sư phạm Thể dục thể thao TP. Hồ Chí Minh ("Trường ĐH SPTDĐT") và Trường Đại học Tài nguyên Môi trường ("Trường ĐH TNMT") theo Quyết định Thu hồi – Giao đất để đầu tư xây dựng Trường ĐH SPTDĐT và Trường ĐH TNMT số 6593/QĐ-UBND do Ủy Ban Nhân Dân Thành Phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 12 năm 2015, Hợp đồng bồi thường (HĐBT) số 02/2015/VPH-SPTDĐT ngày 09 tháng 12 năm 2015 ký kết giữa Công ty và Trường ĐH SPTDĐT, HĐBT số 03/2015/VPH-TNMT ngày 09 tháng 12 năm 2015 ký kết giữa Công ty và Trường ĐH TNMT.

Theo đó, Công ty được bồi thường khi bàn giao diện tích đất cho Trường ĐH SPTDĐT và Trường ĐH TNMT theo các điều khoản thỏa thuận trên hợp đồng với số tiền lần lượt là 489.207.722.000 VND (đến 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đã bàn giao đất và thu tiền toàn bộ) và 169.581.773.000 VND (đến ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đã bàn giao toàn bộ diện tích đất và nhận số tiền 50 tỷ đồng, số tiền còn lại đã được chấp nhận thanh toán).

(Xem tiếp trang sau)

6.6. Chi phí khác

	<u>Năm 2016</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2015</u> <u>VND</u>
Chi phí tương ứng với khoản thu tiền bồi thường giải phóng mặt bằng (*):	134.398.660.141	306.869.337.597
Trường Đại học Sư phạm Thể dục thể thao TP Hồ Chí Minh	20.033.740.032	306.869.337.597
Trường Đại học Tài nguyên Môi trường	114.364.920.109	-
Thuế GTGT đầu vào không được khấu trừ của dự án Nhơn Đức	1.712.003.245	4.153.167.102
Phạt chậm nộp thuế	7.657.873.682	2.347.033.456
Cộng	<u>143.768.537.068</u>	<u>313.369.538.155</u>

(*) Đây là khoản chi phí liên quan đến việc đền bù giải phóng mặt bằng tương ứng với phần diện tích đã được giao lại cho trường Đại học Sư phạm Thể dục thể thao TP. Hồ Chí Minh và Đại học Tài nguyên Môi trường như trình bày ở mục 6.5.

6.7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm 2016</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2015</u> <u>VND</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	33.380.249.756	1.050.444.000
Chi phí nhân công	24.181.785.216	14.843.341.789
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.232.110.431	3.574.254.198
Chi phí lãi vay	30.071.951.502	54.865.998.270
Thuế, phí và lệ phí (*)	103.646.406.334	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	226.018.216.461	105.161.036.081
Chi phí khác bằng tiền	9.946.170.962	13.425.534.270
Cộng	<u>431.476.890.662</u>	<u>192.920.608.608</u>

(*) Thuế, phí và lệ phí phát sinh trong năm là chi phí quyền sử dụng đất của dự án khu phức hợp La Casa.

(Xem tiếp trang sau)

6.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	109.008.217.580	150.085.828.467
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	24.852.830.195	66.135.321.629
	(21.210.076.580	(9.538.767.512)
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm)	
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chính	112.650.971.195	206.682.382.584
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	22%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính	22.530.194.239	45.470.124.168
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước	-	1.315.227.378
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập tính thuế năm hiện hành	<u>22.530.194.239</u>	<u>46.785.351.546</u>

Các khoản điều chỉnh tăng, giảm thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí/thu nhập khi tính thuế như chi phí không có hóa đơn chứng từ hợp lệ, các khoản doanh thu, chi phí chưa đủ điều kiện là doanh thu chi phí tính thuế trong năm hiện hành.

(Xem tiếp trang sau)

6.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Tài sản thuế TNDN hoãn lại của Công ty và những biến động trong năm và năm trước được trình bày như sau:

	Phải thu khách hàng VND	Doanh thu – giá vốn chuyển nhượng dự án VND	Trợ cấp mất việc làm VND	Chi phí phải trả VND	Chi phí tương ứng doanh thu chưa ghi nhận VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2015	(1.037.271.785)	66.484.736.600	178.010.250	(52.169.305.629)	1.885.659.288	15.341.828.725
Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả kinh doanh năm trước	1.037.271.785	(59.485.832.176)	(16.043.750)	58.484.012.588	(297.957.664)	5.315.702.600
Tại ngày 01/01/2016	-	12.593.156.241	161.966.500	6.314.706.960	1.587.701.625	20.657.531.325
Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả kinh doanh kỳ này	-	(7.355.384.201)	64.033.500	2.669.952.311	(986.059.073)	(5.632.310.462)
Tại ngày 31/12/2016	-	5.212.919.040	226.000.000	8.984.659.271	601.642.552	15.025.220.863

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

7.1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Tăng nguồn vốn chủ sở hữu từ lợi nhuận sau thuế	76.704.090.000	-

7.2. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	321.414.165.933	62.568.300.000

7.3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	193.941.336.984	235.698.695.023

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 Việt Nam, 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 LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan

1. Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng
2. Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng
3. Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch vụ CTC
4. Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận
5. Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới
6. Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh
7. Thành viên HĐQT và Ban Tổng Giám đốc

Mối quan hệ

Công ty liên kết
Công ty liên kết
Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
Nhân sự quản lý chủ chốt

(Xem tiếp trang sau)

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

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Phải thu khách hàng:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	35.124.915.933	26.400.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	116.363.198	50.200.712
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	66.000.000	132.000.000
Cộng – Xem thêm mục 5.3	35.307.279.131	208.600.712
	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Trả trước cho người bán – Xem thêm mục 5.4		
Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh	16.194.630	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	-	6.708.446.549
	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Phải thu ngắn hạn khác:		
Tạm ứng		
Nhân sự quản lý chủ chốt	14.316.939.700	12.391.615.000
Phải thu khác		
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CTC	56.310.000.000	632.890.000
Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận	12.170.473.515	12.170.473.515
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	162.398.761	112.398.761
Nhân sự quản lý chủ chốt	284.234.000	280.698.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	45.635.910	-
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	-	300.000.000
Cộng – Xem thêm mục 5.5	83.289.681.886	25.888.075.276
	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	(32.719.970.593)	-
Công ty Cổ phần quản lý Việt Hưng	(1.680.479.500)	(1.042.510.555)
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	(17.938.000)	(17.938.000)
Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh	-	(2.926.456.308)
Cộng – Xem thêm mục 5.10	(34.418.388.093)	(3.986.904.863)

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Phải trả ngắn hạn khác:		
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CTC	(16.258.333.000)	(18.148.333.000)
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	(4.475.095.600)	(60.790.314.000)
Nhân sự quản lý chủ chốt	(2.851.428.000)	(1.000.000.000)
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	(350.000.000)	(350.000.000)
Cộng – Xem thêm mục 5.14	<u>(23.934.856.600)</u>	<u>(80.288.647.000)</u>

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Vay:		
Công ty Cổ phần xây dựng Thuận Hưng	(20.000.000.000)	-
Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh	(15.000.000.000)	(8.000.000.000)
Nhân sự quản lý chủ chốt	(2.600.000.000)	(4.000.000.000)
Cộng – Xem thêm mục 5.15	<u>(37.600.000.000)</u>	<u>(12.000.000.000)</u>

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Bán hàng:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	36.553.487.742	105.600.000
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	264.000.000	253.000.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	66.162.486	67.134.684
Cộng – Xem thêm mục 6.1	<u>36.883.650.228</u>	<u>425.734.684</u>

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Mua hàng:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	155.300.067.574	57.155.293.924
Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới	34.644.165.933	-
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	4.021.384.503	2.968.375.906
Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh	1.457.652.439	4.651.362.827
Cộng	<u>195.423.270.449</u>	<u>64.775.032.657</u>

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Tiền mượn nhận được:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	116.742.591.000	57.490.000.000
Công ty Cổ phần Sài Gòn Mới	14.950.000.000	-
Nhân sự quản lý chủ chốt	5.900.000.000	4.900.300.000
Cộng	137.592.591.000	62.390.300.000
	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Góp vốn hợp tác kinh doanh:		
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CTC	50.000.000.000	-
	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Tiền vay nhận được:		
Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh	15.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	20.000.000.000	-
Nhân sự quản lý chủ chốt	25.700.000.000	-
Cộng	60.700.000.000	-
	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí lãi vay:		
Nhân sự quản lý chủ chốt	727.587.643	561.945.641
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	386.000.000	-
Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh	310.416.667	973.333.336
Cộng – Xem thêm mục 6.3	1.424.004.310	1.535.278.977
	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí lãi vay vốn hóa:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	1.280.190.000	2.715.601.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CTC	2.022.001.000	1.787.612.000
Cộng	3.302.191.000	4.503.213.000

Thù lao của Hội đồng quản trị, thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và các nhân viên quản lý chủ chốt khác được hưởng trong năm như sau:

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lương	3.095.950.000	1.890.454.300
Thù lao	7.600.000.000	-
Tổng cộng	10.695.950.000	1.890.454.300

10. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Tiền lương và các chi phí hoạt động	1.149.311.000	678.250.335

11. SỐ LIỆU SO SÁNH

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (Trích):

	Năm 2015 VND (Được báo cáo lại)	Năm 2015 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Chi phí lãi vay	17.540.181.167	67.902.966.437
Tăng, giảm hàng tồn kho	388.776.154.284	338.413.369.014
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	60.317.025.829	59.227.087.183
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(5.985.792.000)	(2.418.292.000)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	2.017.909.092	(459.652.262)

Việc phân loại lại các thông tin so sánh nêu trên để đảm bảo tính phù hợp của số liệu so sánh và bản chất của các nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng, việc phân loại lại sẽ cung cấp thông tin hữu ích hơn cho người đọc.

12. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đến ngày phát hành báo cáo tài chính.

Trương 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

Ngày 05 tháng 04 năm 2017

Tổng Giám Đốc



TRƯƠNG THÀNH NHÂN