

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét  
cho kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào  
ngày 30/06/2018

**MỤC LỤC**

	Trang
<b>1. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc</b>	2 - 5
<b>2. Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ</b>	6 - 7
<b>3. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét</b>	
- Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	8 – 11
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	12
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	13 – 14
- Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	15 - 56

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018 của Công ty và các Công ty con ("Nhóm Công ty") bao gồm Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng ("Công ty mẹ") và Báo cáo tài chính giữa niên độ của hai công ty con: Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hoà Bình ("Công ty con"); Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C ("Công ty con") đã được soát xét bởi các kiểm toán viên độc lập.

**1. Thông tin chung**

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301822194 ngày 04 tháng 10 năm 2006, thay đổi lần thứ 23 ngày 04 tháng 05 năm 2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Mã số thuế: 0 3 0 1 8 2 2 1 9 4

Vốn điều lệ của Công ty là 756.587.220.000 đồng.

Mã chứng khoán: VPH

Hoạt động 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 cống thoát nước (trừ gia công cơ khí, tài 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.

**2. Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị của Công ty trong suốt kỳ tài chính và đến ngày lập báo cáo này bao gồm các vị như sau:

<u>Họ và tên:</u>	<u>Chức vụ:</u>
- Ông Trương Thành Nhân	Chủ tịch [kể từ ngày 22/01/2018]
- Ông Võ Anh Tuấn	Thành viên [miễn nhiệm chức danh Chủ tịch và trở thành Thành viên kể từ ngày 22/01/2018]
- Bà Đặng Thanh Huyền	Thành viên [kể từ ngày 28/03/2018]
- Bà Trần Thu Oanh	Thành viên
- Ông Vũ Ngọc Nam	Thành viên
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	Thành viên



**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018

Các thành viên của Ban Kiểm soát của Công ty trong suốt kỳ tài chính và đến ngày lập báo cáo này bao gồm các vị như sau:

<u>Họ và tên:</u>	<u>Chức vụ:</u>
- Bà Hoàng Thị Thu Thủy	Trưởng ban
- Bà Trần Thanh Phương Trang	Kiểm soát viên
- Bà Trần Như Sương	Kiểm soát viên

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành hoạt động của Công ty trong suốt kỳ tài chính và đến ngày lập báo cáo này là:

<u>Họ và tên:</u>	<u>Chức vụ:</u>
- Bà Đặng Thanh Huyền	Tổng Giám đốc [kể từ ngày 22/01/2018] Phó Tổng Giám đốc [kể từ ngày 01/08/2017 đến ngày 21/01/2018]
- Ông Trương Thành Nhân	Tổng Giám đốc [đến hết ngày 21/01/2018]
- Bà Trần Thu Oanh	Phó Tổng Giám đốc

**3. Trụ sở**

Công ty có trụ sở tại 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

**4. Tình hình tài chính hợp nhất và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất**

Chi tiết tình hình tài chính hợp nhất vào ngày 30 tháng 06 năm 2018 và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018 của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét đính kèm.

**5. Các sự kiện quan trọng phát sinh trong kỳ tài chính**

Theo danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán nhận cổ tức bằng cổ phiếu và danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán nhận thanh toán cổ phiếu thưởng số 116/2018-VPH/VSD-ĐK do Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD) lập ngày 28 tháng 02 năm 2018, tổng số lượng cổ phiếu Công ty phát hành để trả cổ tức năm 2016 (15%) và cổ phiếu thưởng (4%) theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2017 ngày 23 tháng 03 năm 2017 là 12.079.022 cổ phần. Công ty đã hoàn tất các thủ tục tăng vốn điều lệ tương ứng số cổ phần này 120.790.220.000 đồng và tăng số vốn điều lệ mới của công ty lên 756.587.220.000 đồng trong năm 2018.

Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông số 04/2018/NQ-VPH ngày 28 tháng 03 năm 2018, tổng số lượng cổ phiếu Công ty phát hành để trả thù lao cho Hội đồng Quản trị là 1.220.000 cổ phiếu tương ứng 12.200.000.000 đồng và phát hành để trả cổ tức năm 2017 đợt 2 là 9.225.447 cổ phiếu tương ứng 92.254.470.000 đồng và tăng vốn điều lệ mới của Công ty lên 861.041.690.000 đồng.

Ngoài sự việc nêu trên, không có sự kiện quan trọng nào xảy ra trong kỳ tài chính cần trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018

**6. Các khoản bất thường và sự kiện phát sinh sau kỳ tài chính**

Không có sự kiện nào có thể làm cho các số liệu và thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét của Công ty bị phản ánh sai lệch.

**7. Công ty kiểm toán**

Công ty TNHH PKF Việt Nam được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018 của Công ty.

**8. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và đảm bảo Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính vào ngày 30 tháng 06 năm 2018 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018 của Công ty. Để lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc Công ty được yêu cầu:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn phù hợp và áp dụng nhất quán các chính sách kế toán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi giả thuyết Công ty sẽ tiếp tục hoạt động không còn phù hợp.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và nhận thấy không có vấn đề bất thường xảy ra có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của doanh nghiệp.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo số kế toán được ghi chép đầy đủ, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và đảm bảo Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho các tài sản và đã thực hiện các biện pháp phù hợp để ngăn ngừa và phát hiện sai sót và các trường hợp vi phạm khác.

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018 của Công ty đã được lập theo đúng các yêu cầu nêu trên.

**9. Ý kiến của Ban Tổng Giám đốc**

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty, Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét (đính kèm) đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất của Công ty vào ngày 30 tháng 06 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018 và được lập phù hợp các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

**PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018 của Công ty.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2018

**THAY MẶT BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Đặng Thanh Huyền**  
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2018

**THAY MẶT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**Trương Thành Nhân**  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Số: 014/2018/BCSX-PKF.HCMC

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2018

**BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ****Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018 của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng được lập ngày 29 tháng 08 năm 2018, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30/06/2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018 được trình bày từ trang 08 đến trang 56 kèm theo.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét này 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.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.



### Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng tại ngày 30/06/2018, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của đơn vị cho kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

**Đại diện cho Công ty TNHH PKF Việt Nam.**



**Trương Quang Trung**

Giám đốc Chi nhánh

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 1752-2018-242-1





**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Ngày 30 tháng 06 năm 2018

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>30/06/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.661.491.712.239</b>	<b>1.564.047.880.915</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>55.748.430.156</b>	<b>74.720.160.226</b>
Tiền	111		55.748.430.156	74.720.160.226
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5.2a</b>	<b>131.753.500</b>	<b>131.753.500</b>
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)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>904.271.049.988</b>	<b>679.826.884.058</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	179.538.747.387	54.877.016.912
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	2.672.054.596	2.344.219.534
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	2.000.000.000	2.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6a	720.184.513.005	620.729.912.612
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	5.7	(124.265.000)	(124.265.000)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.8</b>	<b>696.340.671.075</b>	<b>799.157.038.378</b>
Hàng tồn kho	141		701.343.359.009	821.228.135.531
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(5.002.687.934)	(22.071.097.153)
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>4.999.807.520</b>	<b>10.212.044.753</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9a	1.756.454.757	3.937.859.418
Thuế GTGT được khấu trừ	152		522.113.564	3.559.658.851
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.17	2.721.239.199	2.714.526.484
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Ngày 30 tháng 06 năm 2018

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>30/06/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>357.821.948.112</b>	<b>364.474.693.207</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>48.032.104</b>	<b>58.032.104</b>
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
Phải thu dài hạn khác	216	5.6b	48.032.104	58.032.104
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>18.282.811.007</b>	<b>17.658.420.032</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	18.282.811.007	17.658.420.032
- Nguyên giá	222		45.165.417.143	42.372.598.261
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(26.882.606.136)	(24.714.178.229)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	5.11	-	-
- Nguyên giá	228		30.499.300	30.499.300
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(30.499.300)	(30.499.300)
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.12</b>	<b>5.504.600.731</b>	<b>5.851.869.793</b>
- Nguyên giá	231		10.418.071.830	10.418.071.830
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(4.913.471.099)	(4.566.202.037)
<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>5.13</b>	<b>87.161.716.358</b>	<b>83.242.533.133</b>
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		78.047.403.139	77.662.543.884
Chi phí XDCB dở dang	242		9.114.313.219	5.579.989.249
<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.2b</b>	<b>30.939.889.777</b>	<b>26.939.889.777</b>
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		30.939.889.777	26.939.889.777
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn (*)	254		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>215.884.898.135</b>	<b>230.723.948.368</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9b	294.942.790	737.356.966
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.14	6.913.825.295	10.327.507.139
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
Lợi thế thương mại	269	5.15	208.676.130.050	219.659.084.263
<b>CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2.019.313.660.351</b>	<b>1.928.522.574.122</b>

Báo cáo tài chính hợp nhất này phải được đọc chung với các thuyết minh kèm theo.



**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Ngày 30 tháng 06 năm 2018

<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>30/06/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.069.748.045.707</b>	<b>971.065.944.768</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>889.181.360.574</b>	<b>788.099.259.635</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.16	62.629.357.007	46.351.699.496
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.17	300.330.592.897	154.254.352.241
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.18	52.960.902.045	89.287.656.347
Phải trả người lao động	314		490.649.655	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.19	103.629.294.941	98.401.391.738
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Phải trả theo tiến độ KH hợp đồng xây dựng	317		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.20a	138.167.283.055	101.027.611.503
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.21a	223.798.287.027	290.503.452.363
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	5.22	7.174.993.947	8.273.095.947
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>180.566.685.133</b>	<b>182.966.685.133</b>
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
Phải trả dài hạn khác	337	5.20b	62.269.200	62.269.200
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.21b	179.954.165.933	181.954.165.933
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342	5.23	550.250.000	950.250.000
Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Ngày 30 tháng 06 năm 2018

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2018	01/01/2018
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>949.565.614.644</b>	<b>957.456.629.354</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.24</b>	<b>949.565.614.644</b>	<b>957.456.629.354</b>
Vốn góp của chủ sở hữu	411		756.587.220.000	635.797.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		756.587.220.000	635.797.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412		1.405.831.784	14.708.054.718
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	418		-	10.714.959.901
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		191.239.577.469	295.993.514.384
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		148.356.717.219	109.120.790.322
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		42.882.860.250	186.872.724.062
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		332.985.391	243.100.351
<b>Nguồn kinh phí</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
<b>CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>2.019.313.660.351</b>	<b>1.928.522.574.122</b>

Ngày 29 tháng 08 năm 2018

NGƯỜI LẬP BIỂU



Lê Thị Kim Luyến

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Lê Thị Hồng Phượng

TỔNG GIÁM ĐỐC



Đặng Thanh Huyền

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018

Đơn vị: VND

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018</b>	<b>Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017</b>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	311.210.215.730	567.531.124.134
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>	<b>6.1</b>	<b>311.210.215.730</b>	<b>567.531.124.134</b>
Giá vốn hàng bán	11	6.2	181.656.406.840	533.824.540.605
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>129.553.808.890</b>	<b>33.706.583.529</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	80.362.455	36.616.098
Chi phí tài chính	22	6.4	11.284.699.378	8.056.478.912
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		8.112.936.271	8.056.478.912
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	24		-	-
Chi phí bán hàng	25	6.5	32.715.192.660	1.006.962.673
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	28.608.752.875	15.676.338.275
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>57.025.526.432</b>	<b>9.003.419.767</b>
Thu nhập khác	31	6.7	3.072.656.449	2.534.674.707
Chi phí khác	32	6.8	1.543.713.369	40.570.049
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>1.528.943.080</b>	<b>2.494.104.658</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>58.554.469.512</b>	<b>11.497.524.425</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	6.10	12.259.442.378	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	6.11	3.413.681.844	4.507.565.455
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>42.881.345.290</b>	<b>6.989.958.970</b>
<i>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ</i>	61		42.882.860.250	-
<i>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát</i>	62		(1.514.960)	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.12	637	129
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	6.13	550	91

Ngày 29 tháng 08 năm 2018

NGƯỜI LẬP BIỂU



Lê Thị Kim Luyến

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Lê Thị Hồng Phượng

TỔNG GIÁM ĐỐC



Đặng Thanh Huyền



**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ****(Theo phương pháp gián tiếp)**

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018

Đơn vị: VND

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Mã số</b>	<b>Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018</b>	<b>Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
Lợi nhuận trước thuế	01	58.554.469.512	11.497.524.425
Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	2.515.696.969	2.184.746.862
- Các khoản dự phòng	03	(17.068.409.219)	(22.537.827.273)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	-	-
- Chi phí lãi vay	06	8.112.936.271	8.056.478.912
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	52.114.693.533	(799.077.074)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(217.989.651.514)	(135.097.002.689)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	119.499.917.267	(52.748.629.283)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	237.852.990.352	221.472.310.312
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	13.606.773.050	1.142.591.160
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(46.289.671.598)	(264.173.198)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(46.797.937.172)	(25.681.630.393)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(1.098.102.000)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>110.899.011.918</b>	<b>8.024.388.835</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(6.327.142.852)	(34.545.455)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn	22	-	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(4.000.000.000)	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(10.327.142.852)</b>	<b>(34.545.455)</b>

Báo cáo tài chính hợp nhất này phải được đọc chung với các thuyết minh kèm theo.



**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
(Theo phương pháp gián tiếp) (Tiếp theo)**

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
Tiền thu từ đi vay	33	61.822.574.560	151.101.008.400
Tiền trả nợ gốc vay	34	(130.527.739.896)	(149.806.207.948)
Tiền trả nợ thuê tài chính	35	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(50.838.433.800)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(119.543.599.136)</b>	<b>1.294.800.452</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ</b>			
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	50	(18.971.730.070)	9.284.643.832
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	60	74.720.160.226	61.345.666.844
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	55.748.430.156	70.630.310.676

Ngày 29 tháng 08 năm 2018

NGƯỜI LẬP BIỂU



Lê Thị Kim Duyên

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Lê Thị Hồng Phượng

TỔNG GIÁM ĐỐC



Đặng Thanh Huyền

## **CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

---

### **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018

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

##### **Hình thức sở hữu vốn:**

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301822194 ngày 04 tháng 10 năm 2006, thay đổi lần thứ 23 ngày 04 tháng 05 năm 2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Mã số thuế: 0 3 0 1 8 2 2 1 9 4

Vốn điều lệ của Công ty là 756.587.220.000 đồng.

Mã chứng khoán: VPH

##### **Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính:**

Hoạt động 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 cống thoát nước (trừ gia công cơ khí, tài 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.

Trong kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018 hoạt động kinh doanh bất động sản có ảnh hưởng đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

##### **Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

##### **Cấu trúc doanh nghiệp:**

Công ty có trụ sở chính đặt tại 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

##### **Tổng số các công ty con: 02 (hai) công ty**

*Trong đó:*

Số lượng các công ty con được hợp nhất: 02 (hai) công ty

Số lượng các công ty con không được hợp nhất: 0 (không)

## CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018

#### Danh sách các công ty con quan trọng được hợp nhất

<i>Tên công ty</i>	<i>Địa chỉ trụ sở chính</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích</i>	<i>Tỷ lệ quyền biểu quyết</i>
Công ty Cổ Phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình	Ấp 1, xã Đa Phước, huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh	99,00%	99,00%
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C	Số 89 Hoàng Quốc Việt, phường Phú Thuận, quận 7, Tp Hồ Chí Minh	99,80%	99,80%

#### Danh sách các công ty liên kết được hợp nhất

<i>Tên công ty</i>	<i>Địa chỉ trụ sở chính</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích</i>	<i>Tỷ lệ quyền biểu quyết</i>
Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè	khu phố 3, đường Bến Nghé, phường Tân Thuận Đông, quận 7, Tp. Hồ Chí Minh	17,4,00%	29,00%
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	Số 89 Hoàng Quốc Việt, phường Phú Thuận, quận 7, Tp Hồ Chí Minh	40,00%	40,00%
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	Số 89 Hoàng Quốc Việt, phường Phú Thuận, quận 7, Tp Hồ Chí Minh	40,00%	40,00%

## 2 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

### Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty mẹ và các Công ty con áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp.

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC, Thông tư số 202/2014/TT-BTC và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam.

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

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 năm dương lịch.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam (VND).

## 4 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN QUAN TRỌNG

Các chính sách kế toán đã được áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này là nhất quán với các chính sách kế toán đã được áp dụng để trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất chonăm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Công ty.

### 4.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018

**4.2. Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (“Công ty mẹ”) và hai công ty con: Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hoà Bình (“Công ty con”); Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C (“Công ty con”) (dưới đây gọi tắt là “Nhóm Công ty”). Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của Công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi đánh giá quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng hiện đang có hiệu lực hay sẽ được chuyển đổi.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các Công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở Công ty con đó.

Trong trường hợp chính sách kế toán của Công ty con khác với chính sách kế toán được áp dụng thống nhất trong Nhóm Công ty thì Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ giữa các Công ty trong cùng Nhóm Công ty, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của cổ đông thiểu số thể hiện phần lợi nhuận và tài sản thuần của Công ty con không nắm giữ bởi các cổ đông của Công ty mẹ và được trình bày ở mục hợp nhất trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong vốn chủ sở hữu của Công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Nhóm Công ty trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

**4.3. Ước tính kế toán**

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018 của Công ty tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**4.4. Tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn).

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018

**4.5. Nợ phải thu**

Các khoản phải thu trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo giá trị ghi sổ phải thu từ khách hàng của Công ty và các khoản phải thu khác cộng với dự phòng nợ phải thu khó đòi. Tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Khoản phải thu có thời gian thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn;
- Khoản phải thu có thời gian thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm (hoặc nhiều hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn;

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu vào ngày kết thúc kỳ tài chính.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên hoặc các khoản phải thu mà khách nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự (không bao gồm những khách hàng đã quá hạn trên nhưng đang tiến hành thanh toán hoặc có cam kết thanh toán trong thời gian tới).

**4.6. Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được thể hiện là giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho được xác định bằng giá bán ước tính trừ đi các chi phí ước tính để tiêu thụ được hàng tồn kho.

**4.7. Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định:**

Tài sản cố định được phản ánh theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế.

***Tài sản cố định hữu hình***

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử. Các chi phí nâng cấp tài sản cố định hữu hình được vốn hóa, ghi tăng nguyên giá tài sản cố định; các chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản cố định hữu hình đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018

Khấu hao TSCĐ hữu hình được tính theo phương pháp đường thẳng, áp dụng cho tất cả các tài sản theo tỷ lệ được tính toán để phân bổ nguyên giá trong suốt thời gian ước tính sử dụng và phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC.

Thời gian trích khấu hao tài sản cố định hữu hình của công ty như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	04 – 15
Máy móc và thiết bị	06 – 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 – 06
Tài sản cố định khác	05 – 06

***Tài sản cố định vô hình***

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và các chi phí trực tiếp liên quan đến việc chuẩn bị để đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí nâng cấp tài sản được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cố định; các chi phí khác được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản cố định hữu hình đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Khấu hao TSCĐ vô hình được tính theo phương pháp đường thẳng, áp dụng cho tất cả các tài sản theo tỷ lệ được tính toán để phân bổ nguyên giá trong suốt thời gian ước tính sử dụng và phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC.

Thời gian trích khấu hao tài sản cố định vô hình của công ty như sau:

- Phần mềm máy vi tính khấu hao trong 03 năm.

***Bất động sản đầu tư***

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty 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 hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư được khấu hao từ 04 – 15 năm.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018

**4.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các khoản chi phí đầu tư hình thành tài sản cố định (chi phí mua sắm tài sản cố định, đầu tư xây dựng cơ bản) và chi phí sửa chữa tài sản cố định còn chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ tài chính. Chi phí xây dựng cơ bản được ghi nhận theo giá gốc. Tài sản sau khi kết thúc quá trình đầu tư sẽ được trích khấu hao giống như các tài sản cố định khác, bắt đầu từ khi tài sản được đưa vào sử dụng.

**4.9. Các khoản đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư tài chính được kế toán theo phương pháp giá gốc. Công ty chỉ hạch toán vào thu nhập trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty/Công ty mẹ nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư tài chính tại thời điểm báo cáo, nếu:

- (i) Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 90 ngày kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là “tương đương tiền”;
- (ii) Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 (một) năm hoặc trong 1 (một) chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- (iii) Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 (một) năm hoặc trên 1 (một) chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn (các khoản đầu tư tài chính dài hạn).

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ tài chính là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng. Việc trích lập và hoàn nhập các khoản dự phòng giảm giá đầu tư được thực hiện theo Thông tư 228/2009/TT-BTC ban hành ngày 07/12/2009 và Thông tư 89/2013/TT-BTC ngày 28/6/2013 của Bộ Tài chính sửa đổi bổ sung Thông tư 228/2009/TT-BTC ban hành ngày 07/12/2009.

**4.10. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm công cụ dụng cụ, giá trị của các tài sản không có đủ tiêu chuẩn là TSCĐ, chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định và các chi phí trả trước khác. Chi phí trả trước sẽ được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh trong thời gian hợp lý kể từ khi phát sinh.

**4.11. Nợ phải trả**

Các khoản phải trả trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo giá trị ghi sổ phải trả chonhà cung cấp của Công ty và các khoản phải trả khác và được chi tiết cho từng đối tượng phải trả. Tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Khoản phải trả có thời hạn thanh toán dưới 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là ngắn hạn;
- Khoản phải trả có thời hạn thanh toán trên 1 năm (hoặc nhiều hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là dài hạn;

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018

**4.12. Chi phí phải trả**

Chi phí phải trả bao gồm giá trị các khoản chi phí đã được tính vào chi phí hoạt động kinh doanh trong kỳ tài chính, nhưng chưa được thực chi vào thời điểm kết thúc kỳ tài chính, bao gồm các chi phí liên quan đến giá vốn cung cấp dịch vụ và chi phí quản lý doanh nghiệp. Khi các chi phí đó phát sinh thực tế, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

**4.13. Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

**4.14. Vốn chủ sở hữu*****Vốn góp của chủ sở hữu***

Vốn đầu tư của chủ sở hữu: được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.

***Thặng dư vốn cổ phần***

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

***Các quỹ***

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty.

***Phân phối lợi nhuận***

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018

**4.15. Doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch này.

- (i) Doanh thu kinh doanh bất động sản được ghi nhận khi bàn giao bất động sản cho bên mua, không phụ thuộc việc bên mua đã đăng ký quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất, xác lập quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- (ii) Doanh thu xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ, khi Công ty đảm bảo thu được lợi ích từ hợp đồng xây dựng và chi phí để hoàn thành phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được tính toán một cách tin cậy.
- (iii) Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích đã được chuyển giao cho khách hàng, dịch vụ đã được cung cấp và được khách hàng chấp nhận.
- (iv) Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa, thành phẩm đã được chuyển giao cho người mua và hàng hóa đã được giao cho người mua và được chấp nhận của khách hàng.
- (v) Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu phát sinh từ lãi tiền gửi, lãi tiền cho vay, lãi chênh lệch tỷ giá. Lãi tiền gửi, lãi tiền cho vay được xác định trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

**4.16. Chi phí hoạt động tài chính**

Chi phí hoạt động tài chính của Công ty bao gồm chi phí lãi vay.

**4.17. Thuế**

***Thuế Giá trị gia tăng (GTGT):***

Thuế suất thuế GTGT đối với các dịch vụ của Công ty là 10%.

***Thuế Thu nhập Doanh nghiệp (TNDN):***

Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20%.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") trong kỳ, nếu có, bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ với thuế suất áp dụng trong kỳ tài chính. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa kế toán thuế và kế toán tài chính cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập hay chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và các giá trị dùng cho mục đích tính thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

***Các loại thuế khác:*** theo quy định hiện hành của Việt Nam.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018

**4.18. Công cụ tài chính**

***Ghi nhận ban đầu***

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản đầu tư tài chính và các công cụ tài chính phái sinh.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

***Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu***

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

**4.19. Các bên liên quan**

Việc trình bày mối quan hệ với các bên liên quan và các giao dịch giữa doanh nghiệp với các bên liên quan được thực hiện theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 26 “Thông tin về các bên liên quan” được ban hành và công bố theo Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư 161/2007/TT-BTC “Hướng dẫn thực hiện mười sáu (16) Chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31/12/2001, Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31/12/2002 và Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30/12/2003 của Bộ trưởng Bộ Tài chính” ban hành ngày 31/12/2007, cụ thể:

Các bên liên quan được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các trường hợp được coi là bên liên quan: Các doanh nghiệp - kể cả công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết - các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được gọi là bên liên quan.

Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018

**4.20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông với số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

**5 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ****5.1 Tiền**

	<b>30/06/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
Tiền mặt	8.532.881.970	1.423.137.118
Tiền gửi ngân hàng	47.215.548.186	73.297.023.108
<b>Cộng</b>	<b>55.748.430.156</b>	<b>74.720.160.226</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018

**5.2 Các khoản đầu tư tài chính****a. Đầu tư tài chính ngắn hạn**

	30/06/2018 (VND)			01/01/2018 (VND)		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>Chứng khoán kinh doanh</b>						
Ngân hàng TMCP Đông Á	1.440.800.000	(1.309.112.000)	(*)	1.440.800.000	(1.309.112.000)	(*)
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	129.839	(64.339)	65.500	129.839	(64.339)	65.500
<b>Cộng</b>	<b>1.440.929.839</b>	<b>(1.309.176.339)</b>	<b>(*)</b>	<b>1.440.929.839</b>	<b>(1.309.176.339)</b>	<b>(*)</b>

(\*) Liên quan đến việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính để thuyết minh theo quy định tại Điều 28 Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính, bởi vì không có giá trị niêm yết trên thị trường cho các tài sản và nợ phải trả tài chính của các Công ty trên và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, hệ thống Kế toán Việt Nam không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý trong trường hợp không có giá trị niêm yết trên thị trường, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính này cho mục đích thuyết minh Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính nêu trên có thể khác với giá trị ghi sổ.



**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018

**b. Đầu tư tài chính dài hạn**

	30/06/2018 (VND)			01/01/2018 (VND)		
	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp VCSH	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp VCSH
<b>Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh</b>						
Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè (1)	17,40%	29,00%	8.592.136.620	17,40%	29,00%	8.592.136.620
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng (2)	40,00%	40,00%	20.140.055.239	40,00%	40,00%	16.140.055.239
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng (3)	40,00%	40,00%	2.207.697.918	40,00%	40,00%	2.207.697.918
<b>Cộng</b>			<b><u>30.939.889.777</u></b>			<b><u>26.939.889.777</u></b>

**(1) Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè** được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305540659 ngày 26 tháng 02 năm 2008, thay đổi gần nhất lần thứ 01 ngày 27 tháng 10 năm 2008. Công ty có trụ sở chính tại khu phố 3, đường Bến Nghé, phường Tân Thuận Đông, quận 7, Tp. Hồ Chí Minh. Công ty có hoạt động chính là: Kinh doanh bất động sản. Dịch vụ tư vấn bất động sản; quản lý bất động sản. Mua bán vật liệu xây dựng; máy móc, thiết bị ngành xây dựng; hàng trang trí nội ngoại thất. Kinh doanh lữ hành nội địa, quốc tế.

**(2) Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng** được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305686009 ngày 22 tháng 04 năm 2008, thay đổi gần nhất lần thứ 10 ngày 08 tháng 01 năm 2018. Công ty có trụ sở chính tại 89 Hoàng Quốc Việt, phường Phú Thuận, quận 7, Tp Hồ Chí Minh Công ty có hoạt động chính là: xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, cầu đường; Xây dựng các kim loại; Kinh doanh bất động sản; Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng; Tư vấn môi giới.

**(3) Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng** được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305695148 ngày 26 tháng 04 năm 2008, thay đổi gần nhất lần thứ 10 ngày 02 tháng 01 năm 2018. Công ty có trụ sở chính tại 89 Hoàng Quốc Việt, phường Phú Thuận, quận 7, Tp Hồ Chí Minh Công ty có hoạt động chính là: Tư vấn, giám sát; Quản lý dự án.

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018

**5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<b>30/06/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
<b><i>Phải thu khách hàng là bên liên quan</i></b>	<b>1.360.224.000</b>	<b>2.536.284.000</b>
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	52.800.000	-
- Võ Nguyễn Như Nguyễn	902.834.000	902.834.000
- Trần Thu Oanh	404.590.000	1.633.450.000
<b><i>Phải thu khách hàng là đối tượng độc lập</i></b>	<b>178.178.523.387</b>	<b>52.340.732.912</b>
- Khách mua căn hộ cụm chung cư Nhơn Đức	120.359.837.525	-
- Khách mua căn hộ cụm chung cư Hoàng Quốc Việt	25.063.045.490	26.754.670.100
- Khách mua căn hộ cụm chung cư La Casa	26.347.629.700	19.084.850.411
- Ban Quản Trị Nhà Chung Cư Phú Mỹ	1.558.398.109	1.558.398.109
- Khách mua căn hộ cụm chung cư Phú Mỹ	3.638.212.900	760.386.900
- Các khách hàng khác	1.211.399.663	4.182.427.392
<b>Cộng</b>	<b>179.538.747.387</b>	<b>54.877.016.912</b>

**5.4 Trả trước cho người bán**

	<b>30/06/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
- Công ty TNHH TM - DV - VT Minh Minh Khoa	368.000.000	368.000.000
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Việt Bách	340.900.000	340.900.000
- Công ty Cổ phần Thông tin và Thẩm định Giá Tây Nam Bộ - SIAC	200.000.000	200.000.000
- Công ty TNHH Kiến trúc - Xây dựng - Đào tạo Cát Mộc	196.680.000	196.680.000
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Đầu tư Sài Gòn Thái Dương	172.771.754	-
- Công ty TNHH Sáng Tạo Nâu	138.000.000	-
- Các nhà cung cấp khác	1.255.702.842	1.238.639.534
<b>Cộng</b>	<b>2.672.054.596</b>	<b>2.344.219.534</b>

**5.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	<b>30/06/2018</b>		<b>01/01/2018</b>	
	<b>(VND)</b>		<b>(VND)</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>
Võ Hoàng Thanh & Nguyễn Thị Kim Xuân theo Biên bản thỏa thuận và cam kết ngày 28/04/2017, lãi suất cho vay 0%	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>2.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>2.000.000.000</b>	<b>-</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018

**5.6 Phải thu khác****a. Phải thu ngắn hạn khác**

	30/06/2018		01/01/2018	
	(VND)		(VND)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Tạm ứng (1)</b>	<b>292.774.076.467</b>	<b>(124.265.000)</b>	<b>291.699.258.130</b>	<b>(124.265.000)</b>
- Tạm ứng bên liên quan	30.267.777.264	-	25.072.387.264	-
+ Võ Nguyễn Như Nguyễn	27.900.440.000	-	15.873.700.000	-
+ Trần Thu Oanh	-	-	7.517.700.000	-
+ Trương Thành Nhân	2.367.337.264	-	1.224.337.264	-
+ Võ Anh Tuấn	-	-	456.650.000	-
- Tạm ứng đối tượng độc lập	262.506.299.203	(124.265.000)	266.626.870.866	(124.265.000)
+ Lý Trúc Ly	135.995.056.360	-	128.741.437.360	-
+ Nguyễn Thị Hương Thảo	67.846.708.142	-	56.630.537.000	-
+ Võ Thị Thùy Trinh	52.129.384.000	-	30.560.342.000	-
+ Tạ Khánh Hùng	-	-	17.807.520.000	-
+ Các cá nhân khác	6.535.150.701	(124.265.000)	32.887.034.506	(124.265.000)
<b>Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược ngắn hạn</b>	<b>177.001.015.000</b>	<b>-</b>	<b>175.001.015.000</b>	<b>-</b>
+ Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn (2)	177.000.000.000	-	175.000.000.000	-
+ Các khoản ký quỹ khác	1.015.000	-	1.015.000	-
<b>Phải thu khác</b>	<b>250.409.421.538</b>	<b>-</b>	<b>154.029.639.482</b>	<b>-</b>
- Phải thu khác bên liên quan	13.824.800	-	241.524.800	-
+ Võ Anh Tuấn	-	-	227.700.000	-
+ Võ Nguyễn Như Nguyễn	13.824.800	-	13.824.800	-
- Phải thu đối tượng độc lập khác	250.395.596.738	-	153.788.114.682	-
+ Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh (3)	171.354.073.000	-	121.354.073.000	-
+ Trường Đại học Sư phạm Thể dục Thể thao Thành Phố Hồ Chí Minh (3)	10.082.700.000	-	10.082.700.000	-
+ Phải thu tiền tạm ứng các cá nhân (1)	45.376.417.106	-	-	-
+ Trần Minh Hòa (5)	9.149.750.000	-	9.149.750.000	-
+ Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận (4)	3.978.500.000	-	3.978.500.000	-
+ Các đối tượng khác	10.454.156.632	-	9.223.091.682	-
<b>Cộng</b>	<b>720.184.513.005</b>	<b>(124.265.000)</b>	<b>620.729.912.612</b>	<b>(124.265.000)</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018

(1) Các khoản tạm ứng cho các cá nhân để mua quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở được Ban Tổng Giám đốc, Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty phê duyệt và bảo lãnh thanh toán trong trường hợp giá trị thu hồi thấp hơn giá trị tạm ứng. Vào ngày 30 tháng 06 năm 2018, 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 ghi 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 Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - Chi nhánh Chợ Lớn (xem tại thuyết minh 5.21b).

(2) Khoản đặt cọc cho Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn theo Hợp đồng Đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26 tháng 01 năm 2016 để thực hiện việc nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh.

(3) Các khoản phải thu tiền bồi thường giải phóng mặt bằng tại dự án khu dân cư tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh.

(4) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận theo Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 01/HTKD/VPH-PMT ngày 01 tháng 12 năm 2006 về dự án Khu chung cư cao tầng Phú Mỹ Thuận.

(5) Các khoản phải thu tiền cho mượn theo phê duyệt của Hội đồng Quản trị Công ty.

**b. Phải thu dài hạn khác**

	30/06/2018 (VND)		01/01/2018 (VND)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Cầm cố, ký quỹ, ký cược	48.032.104	-	58.032.104	-
<b>Cộng</b>	<b>48.032.104</b>	<b>-</b>	<b>58.032.104</b>	<b>-</b>

**5.7 Nợ xấu**

	30/06/2018 (VND)		01/01/2018 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:	124.265.000	-	124.265.000	-
Trên 03 năm	124.265.000	-	124.265.000	-
- Dương Ngọc Dũng	124.265.000	-	124.265.000	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018

**5.8 Hàng tồn kho**

	30/06/2018 (VND)		01/01/2018 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	686.408.862.354	(5.002.687.934)	807.454.907.643	(22.071.097.153)
- Hàng hóa bất động sản	11.649.910.000	-	11.593.920.000	-
- Hàng hoá	722.494.100	-	738.042.100	-
- Thành phẩm	2.562.092.555	-	1.441.265.788	-
<b>Cộng</b>	<b>701.343.359.009</b>	<b>(5.002.687.934)</b>	<b>821.228.135.531</b>	<b>(22.071.097.153)</b>

**(\*) Chi tiết**

	30/06/2018 (VND)		01/01/2018 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Dự án khu dân cư Phú Thuận (Lacasa)	120.895.514.021	-	122.160.940.831	-
- Dự án khu dân cư Nhơn Đức	213.317.233.029	-	317.223.102.431	-
- Dự án khu dân cư Quận 2	114.978.062.906	-	114.973.062.906	-
- Dự án khu nhà ở tại phường Long Trường, quận 9	47.965.081.638	-	43.868.897.367	-
- Dự án khu dân cư Phú Xuân 2	68.859.514.323	(5.002.687.934)	68.251.202.672	(22.071.097.153)
- Chung cư Hoàng Quốc Việt	23.702.187.589	-	33.237.399.577	-
- Dự án khu dân cư Phú Mỹ	64.853.700.919	-	63.751.435.639	-
- Dự án Quận 9	6.439.130.777	-	18.570.270.777	-
- Các dự án khác	25.398.437.152	-	25.418.595.443	-
<b>Cộng</b>	<b>686.408.862.354</b>	<b>(5.002.687.934)</b>	<b>807.454.907.643</b>	<b>(22.071.097.153)</b>

**5.9 Chi phí trả trước****a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	01/01/2018 (VND)	Tăng trong kỳ (VND)	Phân bổ chi phí trong kỳ (VND)	30/06/2018 (VND)
	Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.937.859.418	57.946.684	(2.239.351.345)
<b>Cộng</b>	<b>3.937.859.418</b>	<b>57.946.684</b>	<b>(2.239.351.345)</b>	<b>1.756.454.757</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018

**b. Chi phí trả trước dài hạn**

	01/01/2018 (VND)	Tăng trong kỳ (VND)	Phân bổ chi phí trong kỳ (VND)	30/06/2018 (VND)
Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	737.356.966	-	(442.414.176)	294.942.790
<b>Cộng</b>	<b>737.356.966</b>	<b>-</b>	<b>(442.414.176)</b>	<b>294.942.790</b>

**5.10 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc (VND)	Máy móc và thiết bị (VND)	Phương tiện vận tải, truyền dẫn (VND)	Thiết bị, dụng cụ quản lý (VND)	Tài sản cố định khác (VND)	Cộng (VND)
<b>Nguyên giá</b>						
01/01/2018	4.033.862.340	23.208.178.862	11.294.990.379	1.002.201.716	2.833.364.964	42.372.598.261
Tăng trong kỳ	-	132.530.000	2.660.288.882	-	-	2.792.818.882
Mua sắm mới	-	132.530.000	2.660.288.882	-	-	2.792.818.882
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
<b>30/06/2018</b>	<b>4.033.862.340</b>	<b>23.340.708.862</b>	<b>13.955.279.261</b>	<b>1.002.201.716</b>	<b>2.833.364.964</b>	<b>45.165.417.143</b>
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	1.277.427.871	1.106.744.362	799.066.261	1.526.420.432	4.709.658.926
<b>Giá trị hao mòn</b>						
01/01/2018	3.025.396.755	14.792.200.993	4.293.521.760	840.662.198	1.762.396.523	24.714.178.229
Tăng trong kỳ	168.077.598	1.112.340.567	752.839.605	26.258.095	108.912.042	2.168.427.907
Khấu hao trong kỳ	168.077.598	1.112.340.567	752.839.605	26.258.095	108.912.042	2.168.427.907
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
<b>30/06/2018</b>	<b>3.193.474.353</b>	<b>15.904.541.560</b>	<b>5.046.361.365</b>	<b>866.920.293</b>	<b>1.871.308.565</b>	<b>26.882.606.136</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
01/01/2018	1.008.465.585	8.415.977.869	7.001.468.619	161.539.518	1.070.968.441	17.658.420.032
<b>30/06/2018</b>	<b>840.387.987</b>	<b>7.436.167.302</b>	<b>8.908.917.896</b>	<b>135.281.423</b>	<b>962.056.399</b>	<b>18.282.811.007</b>

**5.11 Tăng giảm tài sản cố định vô hình**

Là phần mềm máy tính.

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu kỳ	30.499.300	30.499.300	-
Tăng trong kỳ	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>30.499.300</b>	<b>30.499.300</b>	<b>-</b>

Nguyên giá tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 30.499.300 đồng.



**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018

**5.12 Bất động sản đầu tư**

Là nhà cửa, vật kiến trúc.

	<b>Nguyên giá</b>	<b>Hao mòn lũy kế</b>	<b>Giá trị còn lại</b>
Số đầu kỳ	10.418.071.830	4.566.202.037	5.851.869.793
Tăng trong kỳ	-	347.269.062	
Giảm trong kỳ	-	-	
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>10.418.071.830</b>	<b>4.913.471.099</b>	<b>5.504.600.731</b>

**5.13 Tài sản dở dang dài hạn**

	<b>30/06/2018</b>		<b>01/01/2018</b>	
	<b>(VND)</b>		<b>(VND)</b>	
	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn</b>	<b>78.047.403.139</b>	-	<b>77.662.543.884</b>	-
- Dự án khu dân cư Hiệp Phước	42.150.900.000	-	42.150.900.000	-
- Dự án khu dân cư Phú Mỹ	32.329.608.057	-	32.329.608.057	-
- Dự án Nhà trẻ Phú Xuân	80.000.000	-	80.000.000	-
- Dự án nghỉ trang	3.486.895.082	-	3.102.035.827	-
<b>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>9.114.313.219</b>	-	<b>5.579.989.249</b>	-
- Mua sắm mới tài sản cố định	3.200.000.000	-	-	-
- Nhà máy xử lý bùn hầm cầu - Giai đoạn 2	5.764.851.465	-	5.430.527.495	-
- Dự án trồng cây lâu năm	149.461.754	-	149.461.754	-
<b>Cộng</b>	<b>87.161.716.358</b>	-	<b>83.242.533.133</b>	-

**5.14 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	<b>30/06/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
Thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp 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	6.913.825.295	10.327.507.139
<b>Cộng</b>	<b>6.913.825.295</b>	<b>10.327.507.139</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018

**5.15 Lợi thế thương mại**

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 (VND)	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 (VND)
Số đầu kỳ	219.659.084.263	-
Tăng trong kỳ	-	219.659.084.263
Phân bổ lợi thế thương mại	(10.982.954.213)	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>208.676.130.050</b>	<b>219.659.084.263</b>

**5.16 Phải trả người bán ngắn hạn**

	30/06/2018 (VND)		01/01/2018 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Các nhà cung cấp là bên liên quan</b>	<b>55.090.913.834</b>	<b>55.090.913.834</b>	<b>17.507.269.227</b>	<b>17.507.269.227</b>
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	53.171.287.025	53.171.287.025	16.445.085.525	16.445.085.525
- Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	1.044.245.702	1.044.245.702	1.044.245.702	1.044.245.702
- Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	875.381.107	875.381.107	17.938.000	17.938.000
<b>Các nhà cung cấp là đối tượng độc lập</b>	<b>7.538.443.173</b>	<b>7.538.443.173</b>	<b>28.844.430.269</b>	<b>28.844.430.269</b>
- Công ty TNHH Xây dựng điện Thái Dương	5.124.137.272	5.124.137.272	24.124.137.272	24.124.137.272
- Hồ Văn Xuân và Phạm Thị Hoa	605.000.000	605.000.000	605.000.000	605.000.000
- Các nhà cung cấp khác	1.809.305.901	1.809.305.901	4.115.292.997	4.115.292.997
<b>Cộng</b>	<b>62.629.357.007</b>	<b>62.629.357.007</b>	<b>46.351.699.496</b>	<b>46.351.699.496</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018

**5.17 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	<b>30/06/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
- Khách mua nền Nhơn Đức	194.053.811.474	60.466.062.940
- Khách mua nền Phú Xuân	75.318.181.891	66.546.234.415
- Khách mua nền Phú Mỹ	9.948.181.828	9.470.130.954
- Khách hàng Phú Xuân 2	8.090.909.099	7.727.272.735
- Khách mua nền Phú Thuận	4.909.090.914	4.363.636.368
- Doanh nghiệp phân hữu cơ Hoà Bình Long An	250.000.000	-
- Các khách hàng khác	7.760.417.691	5.681.014.829
<b>Cộng</b>	<b>300.330.592.897</b>	<b>154.254.352.241</b>

**5.18 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	<b>30/06/2018</b>		<b>01/01/2018</b>	
	<b>(VND)</b>		<b>(VND)</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>
- Thuế giá trị gia tăng	10.181.541.730	10.181.541.730	9.078.841.871	9.078.841.871
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.864.103.007	12.864.103.007	47.400.897.484	47.400.897.484
- Thuế thu nhập cá nhân	246.366.122	246.366.122	422.543.631	422.543.631
- Các loại thuế khác	29.668.891.186	29.668.891.186	32.385.373.361	32.385.373.361
<b>Cộng</b>	<b>52.960.902.045</b>	<b>52.960.902.045</b>	<b>89.287.656.347</b>	<b>89.287.656.347</b>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**5.19 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<b>30/06/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
- Chi phí dự án phải trả	83.802.436.173	73.294.966.047
+ <i>Chi phí phải trả dự án Nhơn Đức</i>	<i>37.662.046.031</i>	<i>15.476.646.685</i>
+ <i>Chi phí phải trả dự án dân cư Phú Xuân 2</i>	<i>25.321.810.128</i>	<i>25.321.810.128</i>
+ <i>Chi phí phải trả dự án dân cư Phú Mỹ</i>	<i>5.430.339.517</i>	<i>9.411.408.525</i>
+ <i>Chi phí phải trả dự án dân cư Phú Xuân</i>	<i>6.522.507.182</i>	<i>6.522.507.182</i>
+ <i>Chi phí phải trả dự án dân cư La Casa</i>	<i>6.243.284.362</i>	<i>6.985.505.855</i>
+ <i>Chi phí phải trả các dự án khác</i>	<i>2.622.448.953</i>	<i>9.577.087.672</i>
- Chi phí lãi vay, lãi phạt chậm thanh toán	2.845.755.816	24.923.425.691
- Chi phí phải trả khác	16.981.102.952	183.000.000
<b>Cộng</b>	<b>103.629.294.941</b>	<b>98.401.391.738</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018

**5.20 Phải trả khác****a. Phải trả ngắn hạn khác**

	<b>30/06/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
<b>Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn</b>	<b>112.290.660.000</b>	<b>52.334.786.200</b>
- Khách mua căn hộ cụm chung cư La Casa	106.620.000.000	48.630.000.000
- Khách mua căn hộ cụm chung cư Phú Mỹ	3.279.227.000	-
- Đặt cọc căn hộ La Casa	1.060.400.000	-
- Đặt cọc căn hộ Hoàng Quốc Việt	340.533.000	2.136.517.000
- Nhận ký quỹ, ký cược khác	990.500.000	1.568.269.200
<b>Phải trả khác</b>	<b>25.876.623.055</b>	<b>48.692.825.303</b>
- Phải trả khác bên liên quan	19.333.350.912	34.394.267.462
+ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	9.973.997.036	21.885.658.636
+ Trương Thành Nhân	5.205.775.010	5.344.275.010
+ Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	3.265.000.000	3.265.000.000
+ Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	758.638.666	594.720.000
+ Võ Anh Tuấn	-	3.199.999.816
+ Phải trả cổ tức	129.940.200	104.614.000
- Phải trả khác đối tượng độc lập	6.543.272.143	14.298.557.841
+ Phí bảo trì phải trả	3.090.058.182	2.064.414.182
+ Phải trả khác	3.453.213.961	12.234.143.659
<b>Cộng</b>	<b>138.167.283.055</b>	<b>101.027.611.503</b>

**b. Phải trả dài hạn khác**

	<b>30/06/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	62.269.200	62.269.200
<b>Cộng</b>	<b>62.269.200</b>	<b>62.269.200</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018

**5.21 Vay và nợ thuê tài chính****a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	01/01/2018 (VND)	Tăng trong kỳ (VND)	Giảm trong kỳ (VND)	30/06/2018 (VND)
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>125.574.452.363</b>	<b>61.822.574.560</b>	<b>(37.644.573.963)</b>	<b>149.752.452.960</b>
<b>Vay ngắn hạn các bên liên quan</b>	<b>17.014.000.000</b>	<b>3.241.000.000</b>	<b>(6.620.000.000)</b>	<b>13.635.000.000</b>
+ Công ty cổ phần Kim Cương Xanh	10.000.000.000	-	-	10.000.000.000
+ Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	3.150.000.000	-	(3.150.000.000)	-
+ Hoàng Thị Thu Thủy	3.864.000.000	3.241.000.000	(3.470.000.000)	3.635.000.000
<b>Vay ngắn hạn các đối tượng độc lập</b>	<b>108.560.452.363</b>	<b>58.581.574.560</b>	<b>(31.024.573.963)</b>	<b>136.117.452.960</b>
Trần Ngọc Nam	70.000.000.000	30.000.000.000	(10.000.000.000)	90.000.000.000
+ Nguyễn Minh Sơn	20.000.000.000	-	-	20.000.000.000
+ Ban Quản trị Chung cư La Casa	10.000.000.000	-	(10.000.000.000)	-
+ Trương Thị Ngọc Lành	-	5.250.000.000	-	5.250.000.000
+ Phan Tiết Hồng Hà	-	9.331.290.560	(3.807.196.000)	5.524.094.560
+ Lương Ngọc Đình	3.000.000.000	-	(3.000.000.000)	-
+ Trần Văn Thành	1.127.377.963	-	(1.127.377.963)	-
+ Chế Thị Lưu	978.000.000	1.239.000.000	(516.000.000)	1.701.000.000
+ Võ Thanh Tùng	860.000.000	655.000.000	(300.000.000)	1.215.000.000
+ Phạm Thị Ngọc Thúy	603.716.000	526.284.000	-	1.130.000.000
+ Phạm Nguyễn Anh Thư	540.000.000	4.640.000.000	(1.224.000.000)	3.956.000.000
+ Phan Thị Minh Diễm	488.000.000	-	-	488.000.000
+ Lê Thị Ngọc Lan	300.000.000	555.000.000	(300.000.000)	555.000.000
+ Công Đoàn Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng	300.000.000	50.000.000	-	350.000.000
+ Lê Thị Hồng Liên	173.358.400	2.235.000.000	(610.000.000)	1.798.358.400
+ Hà Tô Nữ	100.000.000	-	(100.000.000)	-
+ Trần Thanh Phương Trang	50.000.000	2.820.000.000	-	2.870.000.000
+ Vũ Văn Đức	30.000.000	520.000.000	(30.000.000)	520.000.000
+ Phan Tấn Toàn	10.000.000	-	(10.000.000)	-
+ Trần Thanh Tâm	-	260.000.000	-	260.000.000
+ Nguyễn Thị Huỳnh Như	-	500.000.000	-	500.000.000
<b>+ Vay dài hạn có hạn trả 12 tháng tới</b>	<b>164.929.000.000</b>	<b>2.000.000.000</b>	<b>(92.883.165.933)</b>	<b>74.045.834.067</b>
+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Chợ Lớn	164.929.000.000	2.000.000.000	(92.883.165.933)	74.045.834.067
<b>Cộng</b>	<b>290.503.452.363</b>	<b>63.822.574.560</b>	<b>(130.527.739.896)</b>	<b>223.798.287.027</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018

**Chi tiết các hợp đồng vay ngắn hạn**

<b>Tên đối tượng</b>	<b>Số hợp đồng</b>	<b>Ngày hợp đồng</b>	<b>Lãi suất thuần (%/năm)</b>	<b>Tài sản đảm bảo</b>
- Công ty cổ phần Kim Cương Xanh	09/HĐVV/2017	07/11/2017	8,00	Không có
- Hoàng Thị Thu Thủy	03/HĐVV/2011 (kèm phụ lục gia hạn thời gian)	02/12/2011	12,00	Không có
- Trần Ngọc Nam	10/HĐVV/2015	18/12/2015	12,00	Hợp đồng Đầu tư 34 nền đất thuộc dự án dân cư Nhơn Đức theo Hợp đồng Hợp tác từ số 01/VHTĐT/NĐ-NĐ đến số 34/VHTĐT/NĐ-NĐ
- Trần Ngọc Nam	01/HĐVV/2017	18/03/2017	14,00	Hợp đồng Đầu tư 21 nền đất thuộc dự án dân cư Nhơn Đức theo Hợp đồng Hợp tác từ số 35/VHTĐT/NĐ-NĐ đến số 55/VHTĐT/NĐ-NĐ ngày 18/03/2017
- Nguyễn Minh Sơn	10/HĐVV/2016	28/09/2016	11,00	Không có
- Trương Thị Ngọc Lành	06/HĐVV/2018	23/05/2018	12,00	Không có
- Phan Tiết Hồng Hà	02/HĐVV/2018	19/04/2018	12,00	Không có
- Phạm Nguyễn Anh Thư	01/HĐVV/2016 (kèm phụ lục gia hạn thời gian)	25/01/2016	12,00	Không có
- Lê Thị Hồng Liên	05/HĐVV/2014 (kèm phụ lục gia hạn thời gian)	22/07/2014	12,00	Không có
- Phạm Thị Ngọc Thúy	09/HĐVV/2015 (kèm phụ lục gia hạn thời gian)	07/12/2015	12,00	Không có
- Chế Thị Lưu	06/HĐVV/2014 (kèm phụ lục gia hạn thời gian)	24/07/2014	14,00	Không có
- Phan Thị Minh Diễm	05/HĐVV/2015 (kèm phụ lục gia hạn thời gian)	04/06/2015	12,00	Không có
- Trần Thanh Phương Trang	08/HĐVV/2017	20/07/2017	12,00	Không có
- Công Đoàn Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng	01/HĐVV/2013 (kèm phụ lục gia hạn thời gian)	08/01/2013	12,00	Không có
Võ Thanh Tùng	06/HĐVV/2016 (kèm phụ lục gia hạn hợp đồng)	09/05/2016	12,00	Không có

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018

<b>Tên đối tượng</b>	<b>Số hợp đồng</b>	<b>Ngày hợp đồng</b>	<b>Lãi suất thuần (%/năm)</b>	<b>Tài sản đảm bảo</b>
- Vũ Văn Đức	09/HĐVV/2014 (kèm phụ lục gia hạn thời gian)	01/08/2014	12,00	Không có
- Hà Tô Nữ	03/HĐVV/2015 (kèm phụ lục gia hạn thời gian)	25/05/2015	12,00	Không có
- Trần Thanh Tâm	03/HĐVV/2018	24/04/2018	12,00	Không có
- Nguyễn Thị Huỳnh Như	01/HĐVV/2018	26/03/2018	12,00	Không có
- Lê Thị Ngọc Lan	07/HĐVV/2017	13/07/2017	12,00	Không có

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018

**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

	01/01/2018 (VND)	Tăng trong kỳ (VND)	Giảm trong kỳ (VND)	30/06/2018 (VND)
<b>Vay trên 1 năm</b>	<b>346.883.165.933</b>	-	<b>(92.883.165.933)</b>	<b>254.000.000.000</b>
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Chợ Lớn	346.883.165.933	-	(92.883.165.933)	254.000.000.000
+ Hợp đồng tín dụng số 6220-LAV-201100908/HĐTD ngày 07/12/2011	167.129.000.000	-	(18.129.000.000)	149.000.000.000
+ Hợp đồng tín dụng số 6220-LAV-201601032/HĐTD ngày 07/11/2016	179.754.165.933	-	(74.754.165.933)	105.000.000.000
<b>Vay dài hạn có hạn trả 12 tháng tới</b>	<b>(164.929.000.000)</b>	<b>(2.000.000.000)</b>	<b>92.883.165.933</b>	<b>(74.045.834.067)</b>
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Chợ Lớn	(164.929.000.000)	(2.000.000.000)	92.883.165.933	(74.045.834.067)
<b>Cộng</b>	<b>181.954.165.933</b>	<b>(2.000.000.000)</b>	<b>-</b>	<b>179.954.165.933</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018

#### Chi tiết các khoản vay dài hạn

Số hợp đồng	Hạn mức tín dụng	Kỳ hạn	Mục đích	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
<b>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Chợ Lớn theo các hợp đồng sau:</b>					
6220-LAV-201100908/HĐTD ngày 07/12/2011	300.000.000.000	27 tháng và 10 ngày	Đầu tư thực hiện dự án khu dân cư Nhơn Đức, xã Nhơn Đức, Nhà Bè, TP.HCM	19%/năm tại thời điểm ký hợp đồng, lãi suất sẽ thay đổi theo từng lần nhận nợ.	Tài sản theo hợp đồng số 6220LCP 200800882 ngày 07/10/2008, số 29.07.002 ngày 11/06/2007 và số 6220LCP 201000864 ngày 22/11/2010 giữa Ngân Hàng Nông Nghiệp & Phát triển nông thôn - Chi nhánh Nam Sài Gòn, Ngân Hàng Nông Nghiệp & Phát triển nông thôn - Chi nhánh Chợ Lớn và Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng. Cụ thể: Quyền sử dụng đất dự án Nhơn Đức & Quyền sử dụng đất thửa đất số 265-439, 265-440 tại xã PX (DT: 19330m2) & Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai dự án La Casa.
Phụ lục 6220-LAV-201100908/HĐTD ngày 16/01/2013					
6220-LAV-201601032/HĐTD ngày 07/11/2016	1.168.000.000.000	42 tháng	Thanh toán các chi phí thực hiện đầu tư dự án xây dựng Block 3, 4, 6 Dự án Khu dân cư Phường Phú Thuận (Lacasa), quận 7, TP.HCM và Phát hành bảo lãnh cho người mua nhà.	10%/năm tại thời điểm ký hợp đồng, lãi suất sẽ thay đổi theo từng lần nhận nợ.	Tài sản theo hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 6160LCP 201000864 ngày 03/11/2016.

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018

**5.22 Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	01/01/2018 (VND)	Tăng trích lập từ lợi nhuận (VND)	Chi quỹ trong kỳ (VND)	30/06/2018 (VND)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	8.273.095.947	-	(1.098.102.000)	7.174.993.947
<b>Cộng</b>	<b>8.273.095.947</b>	<b>-</b>	<b>(1.098.102.000)</b>	<b>7.174.993.947</b>

**5.23 Dự phòng phải trả dài hạn**

	30/06/2018 (VND)		01/01/2018 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Dự phòng trợ cấp mất việc cho công nhân viên	550.250.000	550.250.000	950.250.000	950.250.000
<b>Cộng</b>	<b>550.250.000</b>	<b>550.250.000</b>	<b>950.250.000</b>	<b>950.250.000</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018

**5.24 Vốn chủ sở hữu***Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu*

	Vốn đầu tư 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)	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát (VND)	Cộng (VND)
01/01/2017	529.830.840.000	14.913.554.718	10.714.959.901	96.773.037.165	-	652.232.391.784
Tăng do phát hành cổ phiếu ESOP	105.966.160.000	-	-	-	-	105.966.160.000
Tăng do phát hành cổ phiếu thường từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	-	(205.500.000)	-	-	-	(205.500.000)
Điều chỉnh giá trị các khoản đầu tư vào công ty liên kết liên doanh theo phương pháp vốn chủ sở hữu	-	-	-	12.347.753.157	-	12.347.753.157
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	190.686.453.124	-	190.686.453.124
Chia cổ tức năm 2016	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(3.813.729.062)	-	(3.813.729.062)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát tại hai công ty con	-	-	-	-	243.100.351	243.100.351
<b>31/12/2017</b>	<b>635.797.000.000</b>	<b>14.708.054.718</b>	<b>10.714.959.901</b>	<b>295.993.514.384</b>	<b>243.100.351</b>	<b>957.456.629.354</b>
01/01/2018	635.797.000.000	14.708.054.718	10.714.959.901	295.993.514.384	243.100.351	957.456.629.354
Tăng do phát hành cổ phiếu từ các quỹ	24.017.182.835	(13.302.222.934)	(10.714.959.901)	-	-	-
Tăng do phát hành cổ phiếu thường từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	96.773.037.165	-	-	(96.773.037.165)	-	-
Chia cổ tức năm 2017	-	-	-	(50.863.760.000)	-	(50.863.760.000)
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	42.882.860.250	(1.514.960)	42.881.345.290
Tăng vốn tại Công ty con	-	-	-	-	91.400.000	91.400.000
<b>30/06/2018</b>	<b>756.587.220.000</b>	<b>1.405.831.784</b>	<b>-</b>	<b>191.239.577.469</b>	<b>332.985.391</b>	<b>949.565.614.644</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018

**Cổ phiếu**

	<b>30/06/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	75.658.722	63.579.700
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	75.658.722	63.579.700
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	75.658.722	63.579.700
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	75.658.722	63.579.700
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	75.658.722	63.579.700

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

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

	<b>Từ 01/01/2018</b>	<b>Từ 01/01/2017</b>
	<b>đến 30/06/2018</b>	<b>đến 31/12/2017</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu kỳ	635.797.000.000	529.830.840.000
Vốn góp tăng trong kỳ	120.790.220.000	105.966.160.000
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	756.587.220.000	635.797.000.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	-	-
Chia cổ tức năm 2017	50.863.760.000	-

**6 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ****6.1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<b>Từ 01/01/2018</b>	<b>Từ 01/01/2017</b>
	<b>đến 30/06/2018</b>	<b>đến 30/06/2017</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>311.210.215.730</b>	<b>567.531.124.134</b>
- Doanh thu bán thành phẩm bất động sản	302.108.689.967	541.148.554.311
- Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	5.579.525.606	21.914.924.153
- Doanh thu bán hàng hoá	11.712.000	-
- Doanh thu bán thành phẩm	1.142.543.546	-
- Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	2.367.744.611	4.467.645.670
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>311.210.215.730</b>	<b>567.531.124.134</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018

**6.2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 (VND)	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 (VND)
- Giá vốn bán thành phẩm bất động sản	190.650.111.357	533.380.280.101
- Giá vốn hợp đồng xây dựng	5.579.525.606	21.914.924.153
- Giá vốn cung cấp hàng hoá	10.648.000	-
- Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	720.755.834	
- Giá vốn cung cấp thành phẩm	1.763.775.262	1.067.163.624
- Hoàn nhập chi phí dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(17.068.409.219)	(22.537.827.273)
<b>Cộng</b>	<b>181.656.406.840</b>	<b>533.824.540.605</b>

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

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 (VND)	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 (VND)
Lãi tiền gửi ngân hàng	80.362.455	36.616.098
<b>Cộng</b>	<b>80.362.455</b>	<b>36.616.098</b>

**6.4. Chi phí tài chính**

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 (VND)	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 (VND)
- Chi phí lãi vay	8.112.936.271	8.056.478.912
- Chi phí chiết khấu thanh toán trước hạn dự án Nhơn Đức	2.314.320.000	-
- Lãi trả chậm	857.443.107	-
<b>Cộng</b>	<b>11.284.699.378</b>	<b>8.056.478.912</b>

**6.5. Chi phí bán hàng**

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 (VND)	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 (VND)
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.681.053.517	662.262.500
- Chi phí bằng tiền khác	30.034.139.143	344.700.173
<b>Cộng</b>	<b>32.715.192.660</b>	<b>1.006.962.673</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018

**6.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 (VND)	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 (VND)
- Chi phí nhân viên quản lý	9.200.358.459	9.655.195.477
- Chi phí đồ dùng văn phòng	702.071.879	549.902.333
- Chi phí khấu hao TSCĐ	1.680.022.204	1.593.356.592
- Thuế, phí và lệ phí	14.483.861	3.000.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.389.701.325	2.022.874.012
- Phân bổ lợi thế thương mại	10.982.954.213	-
- Chi phí bằng tiền khác	3.639.160.934	1.852.009.861
<b>Cộng</b>	<b>28.608.752.875</b>	<b>15.676.338.275</b>

**6.7. Thu nhập khác**

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 (VND)	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 (VND)
- Tiền phạt khách hàng chậm thanh toán hoặc vi phạm hợp đồng	2.480.459.289	2.111.439.651
- Thu nhập khác	592.197.160	423.235.056
<b>Cộng</b>	<b>3.072.656.449</b>	<b>2.534.674.707</b>

**6.8. Chi phí khác**

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 (VND)	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 (VND)
- Phạt chậm nộp thuế	1.543.517.825	-
- Chi phí khác	195.544	40.570.049
<b>Cộng</b>	<b>1.543.713.369</b>	<b>40.570.049</b>

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

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 (VND)	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 (VND)
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	40.848.305.081	549.902.333
Chi phí nhân công	10.679.431.545	9.655.195.477
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.068.245.331	2.184.746.862
Chi phí lãi vay	27.534.267.050	20.037.371.553
Thuế, phí và lệ phí	10.983.861	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	39.940.640.853	20.281.256.010
Chi phí khác bằng tiền	4.264.114.041	2.199.710.034
<b>Cộng</b>	<b>127.345.987.762</b>	<b>54.908.182.269</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018

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

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 (VND)	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 (VND)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tại Công ty mẹ	12.259.442.378	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tại Công ty con	-	-
<b>Cộng</b>	<b>12.259.442.378</b>	<b>-</b>

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

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 (VND)	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 (VND)
Chênh lệch tạm thời được khấu trừ	17.068.409.219	22.537.827.275
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b>3.413.681.844</b>	<b>4.507.565.455</b>

**6.12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 (VND)	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 (VND)
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	42.882.860.250	6.989.958.970
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:		
<i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	<i>(857.657.205)</i>	<i>(139.799.179)</i>
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	42.025.203.045	6.850.159.791
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (*)	65.995.504	52.983.084
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>637</b>	<b>129</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018

**(\*) Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ**

	<b>Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 (Số cổ phiếu)</b>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân đầu kỳ	63.579.700
Ảnh hưởng cổ phiếu tăng ngày 04/05/2018	2.415.804
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	<b>65.995.504</b>

**6.13. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

	<b>Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 (VND)</b>	<b>Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 (VND)</b>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	42.882.860.250	6.989.958.970
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:		
<i>Quỹ khen thưởng phúc lợi</i>	(857.626.906)	(139.799.179)
<i>Quỹ khen thưởng phúc lợi</i>	(857.626.906)	(139.799.179)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	42.025.233.344	6.850.159.791
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	65.995.504	52.983.084
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm (*)	10.445.447	22.676.759
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>550</b>	<b>91</b>

(\*) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông số 04/2018/NQ-VPH ngày 28 tháng 03 năm 2018, tổng số lượng cổ phiếu Công ty phát hành để trả thù lao cho Hội đồng Quản trị là 1.220.000 cổ phiếu tương ứng 12.200.000.000 đồng và phát hành để trả cổ tức năm 2017 đợt 2 là 9.225.447 cổ phiếu tương ứng 92.254.470.000 đồng và tăng vốn điều lệ mới của Công ty lên 861.041.690.000 đồng.

## **CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

---

### **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018

## **7 THÔNG TIN KHÁC**

**7.1. Các khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và các thông tin tài chính khác:** không có

### **7.2. Các sự kiện quan trọng phát sinh trong kỳ tài chính**

Theo danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán nhận cổ tức bằng cổ phiếu và danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán nhận thanh toán cổ phiếu thưởng số 116/2018-VPH/VSD-ĐK do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam (VSD) lập ngày 28 tháng 02 năm 2018, tổng số lượng cổ phiếu Công ty phát hành để trả cổ tức năm 2016 (15%) và cổ phiếu thưởng (4%) theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2017 ngày 23 tháng 03 năm 2017 là 12.079.022 cổ phần. Công ty đã hoàn tất các thủ tục tặng vốn điều lệ tương ứng số cổ phần này 120.790.220.000 đồng và tăng số vốn điều lệ mới của công ty lên 756.587.220.000 đồng trong năm 2018.

Ngoài sự việc nêu trên, không có sự kiện quan trọng nào xảy ra trong kỳ tài chính cần trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

### **7.3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ tài chính**

Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông số 04/2018/NQ-VPH ngày 28 tháng 03 năm 2018, tổng số lượng cổ phiếu Công ty phát hành để trả thù lao cho Hội đồng Quản trị là 1.220.000 cổ phiếu tương ứng 12.200.000.000 đồng và phát hành để trả cổ tức năm 2017 đợt 2 là 9.225.447 cổ phiếu tương ứng 92.254.470.000 đồng và tăng vốn điều lệ mới của Công ty lên 861.041.690.000 đồng.

Ngoài sự việc nêu trên, không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày lập Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ (ngày 30 tháng 06 năm 2018) cho đến thời điểm lập Báo cáo này, cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



## CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018

#### 7.4. Thông tin về các bên có liên quan

##### **Các bên liên quan:**

Các bên được xem là các bên có liên quan khi một bên có khả năng kiểm soát bên kia hoặc tạo ra ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong các quyết định về tài chính và kinh doanh. Trong kỳ tài chính và tại ngày kết thúc kỳ tài chính, bên sau đây được nhận biết là bên liên quan của Công ty:

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
- Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè	Công ty liên kết
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	Công ty liên kết
- Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	Công ty liên kết
- Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh	Công ty liên quan thành viên quản lý chủ chốt
- Công ty Cổ phần Sài Gòn Mới	Công ty liên quan thành viên quản lý chủ chốt
- Ông Võ Anh Tuấn	Thành viên quản lý chủ chốt - Chủ tịch đến hết 21/01/2018
- Ông Trương Thành Nhân	Thành viên quản lý chủ chốt - Chủ tịch từ 22/01/2018
- Bà Trần Thu Oanh	Thành viên quản lý chủ chốt - Thành viên kiêm Phó Tổng giám đốc
- Ông Vũ Ngọc Nam	Thành viên quản lý chủ chốt - Thành viên Kiểm Giám đốc tài chính
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	Thành viên quản lý chủ chốt - Thành viên
- Bà Đặng Thanh Huyền	Thành viên quản lý chủ chốt - Tổng Giám đốc từ 22/01/2018
- Bà Hoàng Thị Thu Thủy	Thành viên quản lý chủ chốt – Trưởng ban kiểm soát

##### **Nghiệp vụ với các bên liên quan:**

Trong kỳ tài chính các nghiệp vụ của Công ty với các bên có liên quan như sau:

<b>Bên liên quan</b>	<b>Nghiệp vụ</b>	<b>Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018(VND)</b>
<b>Trương Thành Nhân</b>	Tạm ứng tiền từ Công ty	1.143.000.000
<b>Ông Võ Anh Tuấn</b>	Quyết toán tiền tạm ứng	456.650.000
	Công ty thu tiền mượn	227.700.000
	Công ty trả tiền mượn	3.200.000.000
<b>Bà Trần Thu Oanh</b>	Quyết toán tiền tạm ứng	7.517.700.000
	Công ty thu tiền mua đất nền	12.288.600.000
	Công ty thu tiền phạt hợp đồng	5.000.000

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018

<b>Bên liên quan</b>	<b>Nghiệp vụ</b>	<b>Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018(VND)</b>
<b>Bà Hoàng Thị Thu Thủy</b>	Cho Công ty vay tiền	3.241.000.000
	Lãi vay phát sinh Công ty phải trả	265.472.563
	Công ty trả tiền vay	3.470.000.000
	Chi phí lãi vay Công ty đã trả	311.380.744
<b>Võ Nguyễn Như Nguyễn</b>	Tạm ứng tiền từ Công ty	12.526.740.000
	Quyết toán tiền tạm ứng	500.000.000
<b>Công ty Cổ phần Sài Gòn Mới</b>	Công ty trả tiền vay	3.150.000.000
	Lãi vay phát sinh Công ty phải trả	204.666.666
	Lãi chậm nộp	857.443.107
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng</b>	Chi phí tiền điện nước	10.015.867
	Công ty cho thuê văn phòng	52.800.000
	Tiền thi công phải trả	51.084.824.684
	Cho Công ty mượn tiền	22.418.338.400
	Công ty trả tiền mượn	34.330.000.000
	Góp vốn đầu tư	4.000.000.000
<b>Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng</b>	Tiền thuê xe phải trả	90.000.000
	Cho Công ty mượn tiền	220.000.000
	Công ty đã trả tiền mượn	220.000.000
<b>Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh</b>	Phí quản lý Công ty phải trả	666.360.914
	Chi phí lãi vay phải trả	402.222.223
	Công ty thu tiền gửi xe	288.019.515
	Ứng trước chi phí vận hành KDC Phú Mỹ	541.087.400

**Số dư với các bên liên quan:**

Vào ngày kết thúc kỳ tài chính, các khoản phải thu, phải trả của Công ty với các bên có liên quan được thể hiện như sau:

	<b>30/06/2018 (VND)</b>	<b>01/01/2018 (VND)</b>
Võ Nguyễn Như Nguyễn		
+ Phải thu tiền hàng	902.834.000	902.834.000
+ Tạm ứng	27.900.440.000	15.873.700.000
+ Phải thu khác	13.824.800	13.824.800

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018

	<b>30/06/2018</b> <b>(VND)</b>	<b>01/01/2018</b> <b>(VND)</b>
Trần Thu Oanh		
+ <i>Phải thu tiền hàng</i>	404.590.000	1.633.450.000
+ <i>Tạm ứng</i>	-	7.517.700.000
Trương Thành Nhân		
+ <i>Tạm ứng</i>	2.367.337.264	1.224.337.264
Võ Anh Tuấn		
+ <i>Tạm ứng</i>	-	456.650.000
+ <i>Phải thu khác</i>	-	227.700.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng		
+ <i>Phải thu tiền hàng</i>	52.800.000	-
<b>Cộng nợ phải thu</b>	<b>31.641.826.064</b>	<b>27.850.196.064</b>

	<b>30/06/2018</b> <b>(VND)</b>	<b>01/01/2018</b> <b>(VND)</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng		
+ <i>Phải trả tiền hàng</i>	53.171.287.025	16.445.085.525
+ <i>Phải trả khác</i>	9.973.997.036	21.885.658.636
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng		
+ <i>Phải trả tiền hàng</i>	1.044.245.702	1.044.245.702
+ <i>Phải trả khác</i>	3.265.000.000	3.265.000.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới		
+ <i>Phải trả tiền hàng</i>	875.381.107	17.938.000
+ <i>Phải trả khác</i>	758.638.666	594.720.000
+ <i>Phải trả tiền vay</i>	-	3.150.000.000
Võ Anh Tuấn		
+ <i>Phải trả khác</i>	-	3.199.999.816
Công ty cổ phần Kim Cương Xanh		
+ <i>Phải trả tiền vay</i>	10.000.000.000	10.000.000.000
Hoàng Thị Thu Thủy		
+ <i>Phải trả tiền vay</i>	3.635.000.000	3.864.000.000
<b>Cộng nợ phải trả</b>	<b>82.723.549.536</b>	<b>63.466.647.679</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018

#### *Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt*

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 (VND)	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 (VND)
Lương	2.415.300.000	1.334.275.000
<b>Cộng</b>	<b>2.415.300.000</b>	<b>1.334.275.000</b>

#### 7.5. Công cụ tài chính

Công ty chịu các rủi ro sau khi sử dụng các công cụ tài chính: rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm chung đối với việc thiết lập và giám sát nguyên tắc quản lý rủi ro tài chính. Ban Tổng Giám đốc thiết lập các chính sách nhằm phát hiện và phân tích các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các biện pháp kiểm soát rủi ro và các hạn mức rủi ro thích hợp, và giám sát các rủi ro và việc thực hiện các hạn mức rủi ro. Hệ thống và chính sách quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của các điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Ban Tổng Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

(i) Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của các công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro về giá hàng hóa.

*Rủi ro lãi suất*

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn và các khoản vay của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

(ii) Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng giao dịch không thực hiện được nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có thể có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình, và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, tiền cho vay và các công cụ tài chính khác.

## **CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

---

### **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018

#### *Phải thu khách hàng*

Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Công ty xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Công ty tìm cách duy trì sự kiểm soát chặt chẽ các khoản phải thu tồn đọng và bố trí nhân sự kiểm soát tín dụng để giảm thiểu rủi ro tín dụng.

Công ty sẽ lập dự phòng giảm giá trị để phản ánh mức độ thiệt hại ước tính đối với phải thu khách hàng, phải thu khác và các khoản đầu tư. Thành phần chính của khoản dự phòng giảm giá trị này là khoản lỗ cụ thể có liên quan đến mức độ thiệt hại cụ thể đối với từng khách hàng.

#### *Tiền gửi ngân hàng*

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến tại Việt Nam. Rủi ro tín dụng của số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trên bản cân đối kế toán tại ngày kết thúc kỳ tài chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 5.1. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với khoản tiền gửi ngân hàng là thấp.

#### (iii) Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro mà Công ty sẽ gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có thời điểm đáo hạn khác biệt nhau.

Công ty giảm thiểu rủi ro thanh khoản bằng cách duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho rằng đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và giảm thiểu rủi ro do những biến động của luồng tiền.

Bảng dưới đây phân tích đối với tài sản tài chính và các khoản nợ tài chính phi phái sinh vào các nhóm đáo hạn có liên quan dựa trên kỳ hạn còn lại từ ngày lập Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ đến ngày đáo hạn theo hợp đồng. Các số tiền được trình bày trong bảng sau là các luồng tiền theo hợp đồng không chiết khấu. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018

	<b>Dưới 1 năm (VND)</b>	<b>Từ 1 năm trở lên (VND)</b>	<b>Tổng cộng (VND)</b>
<b>30/06/2018</b>			
<b>Giá trị ghi sổ:</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	55.748.430.156	-	55.748.430.156
Chứng khoán kinh doanh	1.440.929.839	-	1.440.929.839
Phải thu khách hàng	179.538.747.387	-	179.538.747.387
Phải thu về cho vay	2.000.000.000	-	2.000.000.000
Các khoản phải thu khác	720.184.513.005	48.032.104	720.232.545.109
<b>Trừ:</b>			
Dự phòng	(1.433.441.339)	-	(1.433.441.339)
<b>Tổng cộng</b>	<b>957.479.179.048</b>	<b>48.032.104</b>	<b>957.527.211.152</b>
<b>30/06/2018</b>			
Phải trả cho người bán	62.629.357.007	-	62.629.357.007
Chi phí phải trả	103.629.294.941	-	103.629.294.941
Phải trả khác	138.167.283.055	62.269.200	138.229.552.255
Vay và nợ thuê tài chính	223.798.287.027	179.954.165.933	403.752.452.960
<b>Tổng cộng</b>	<b>528.224.222.030</b>	<b>180.016.435.133</b>	<b>708.240.657.163</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>429.254.957.018</b>	<b>(179.968.403.029)</b>	<b>249.286.553.989</b>
<b>01/01/2018</b>			
<b>Giá trị ghi sổ:</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	74.720.160.226	-	74.720.160.226
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	1.440.929.839	-	1.440.929.839
Phải thu khách hàng	54.877.016.912	-	54.877.016.912
Phải thu về cho vay	2.000.000.000	-	2.000.000.000
Các khoản phải thu khác	620.729.912.612	58.032.104	620.787.944.716
<b>Trừ:</b>			
Dự phòng	(1.433.441.339)	-	(1.433.441.339)
<b>Tổng cộng</b>	<b>752.334.578.250</b>	<b>58.032.104</b>	<b>752.392.610.354</b>
<b>01/01/2018</b>			
Phải trả cho người bán	46.351.699.496	-	46.351.699.496
Chi phí phải trả	98.401.391.738	-	98.401.391.738
Phải trả khác	101.027.611.503	62.269.200	101.089.880.703
Vay và nợ thuê tài chính	290.503.452.363	181.954.165.933	472.457.618.296
<b>Tổng cộng</b>	<b>536.284.155.100</b>	<b>182.016.435.133</b>	<b>718.300.590.233</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>216.050.423.150</b>	<b>(181.958.403.029)</b>	<b>34.092.020.121</b>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn cần thiết.



**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018

## (iv) Giá trị hợp lý

Giá trị ghi sổ trừ dự phòng của các khoản phải thu ngắn hạn, tiền gửi ngân hàng và các khoản phải trả người bán và phải trả khác là gần bằng với giá trị hợp lý của chúng

	Giá trị kế toán		Giá trị hợp lý	
	30/06/2018 (VND)	01/01/2018 (VND)	30/06/2018 (VND)	01/01/2018 (VND)
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	55.748.430.156	74.720.160.226	55.748.430.156	74.720.160.226
Chứng khoán kinh doanh	1.440.929.839	1.440.929.839	131.753.500	131.753.500
Phải thu khách hàng	179.538.747.387	54.877.016.912	179.538.747.387	54.877.016.912
Phải thu về cho vay	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
Các khoản phải thu khác	720.232.545.109	620.787.944.716	720.108.280.109	620.663.679.716
<b>Tổng cộng</b>	<b>958.960.652.491</b>	<b>753.826.051.693</b>	<b>957.527.211.152</b>	<b>752.392.610.354</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả cho người bán	62.629.357.007	46.351.699.496	62.629.357.007	46.351.699.496
Chi phí phải trả	103.629.294.941	98.401.391.738	103.629.294.941	98.401.391.738
Phải trả khác	138.229.552.255	101.089.880.703	138.229.552.255	101.089.880.703
Vay và nợ thuê tài chính	403.752.452.960	472.457.618.296	403.752.452.960	472.457.618.296
<b>Tổng cộng</b>	<b>708.240.657.163</b>	<b>718.300.590.233</b>	<b>708.240.657.163</b>	<b>718.300.590.233</b>

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính không được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 30/06/2018 và ngày 01/01/2018. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị hợp lý của những tài sản và phải trả tài chính này không có chênh lệch trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc kỳ tài chính.

**7.6. Thông tin so sánh**

Số liệu dùng để so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2017 và kết thúc vào ngày 30/06/2017 đã được soát xét và Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Công ty đã được kiểm toán.

**7.7. Tính hoạt động liên tục của Công ty**

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018

**7.8. Thông tin về bộ phận**

Công ty Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo các lĩnh vực hoạt động, bao gồm: lĩnh vực bất động sản, xây dựng nhà và cung cấp hàng hoá, dịch vụ khác. Chi tiết báo cáo bộ phận theo từng ngành nghề như sau:

	Hoạt động bán thành phẩm bất động sản (VND)	Hoạt động xây dựng nhà (VND)	Hoạt động bán thành phẩm (VND)	Hoạt động cung cấp hàng hoá, dịch vụ khác (VND)	Cộng (VND)
Doanh thu thuần theo bộ phận	302.108.689.967	5.579.525.606	1.142.543.546	2.379.456.611	311.210.215.730
Giá vốn hàng bán theo bộ phận	(173.581.702.138)	(5.579.525.606)	(720.755.834)	(1.774.423.262)	(181.656.406.840)
<b>Lợi nhuận gộp theo bộ phận</b>	<b>128.526.987.829</b>	<b>-</b>	<b>421.787.712</b>	<b>605.033.349</b>	<b>129.553.808.890</b>
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(61.323.945.535)
Doanh thu tài chính					<b>68.229.863.355</b>
Chi phí tài chính					80.362.455
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>					(11.284.699.378)
Thu nhập khác					3.072.656.449
Chi phí khác					(1.543.713.369)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(12.259.442.378)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					(3.413.681.844)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>					<b>42.881.345.290</b>

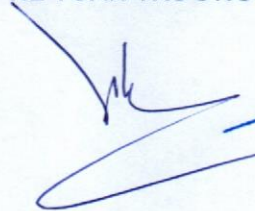
Ngày 29 tháng 08 năm 2018

NGƯỜI LẬP BIỂU



Lê Thị Kim Luyến

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Lê Thị Hồng Phượng

TỔNG GIÁM ĐỐC



Đặng Thanh Huyền

