

ĐEN | Giờ _____ Ngày 16 tháng 8 năm 12

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho
giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30
tháng 6 năm 2012

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Thông tin về Công ty

Giấy chứng nhận

Đăng ký Kinh doanh số

072758
4103005360
0301822194
0301822194
0301822194
0301822194
0301822194
0301822194
0301822194

ngày 13 tháng 9 năm 1999
ngày 4 tháng 10 năm 2006
ngày 3 tháng 2 năm 2010
ngày 31 tháng 3 năm 2010
ngày 31 tháng 7 năm 2010
ngày 28 tháng 8 năm 2010
ngày 2 tháng 12 năm 2010
ngày 17 tháng 1 năm 2011
ngày 3 tháng 1 năm 2012

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh đầu tiên và các giấy chứng nhận điều chỉnh do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh được sửa đổi nhiều lần và lần sửa đổi gần nhất là giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0301822194 ngày 3 tháng 1 năm 2012.

Hội đồng Quản trị

Võ Anh Tuấn
Đỗ Văn Bá
Trương Thành Nhân
Vũ Ngọc Nam
Trần Thu Oanh

Chủ tịch
Phó Chủ tịch
Thành viên
Thành viên
Thành viên

Ban Giám đốc

Trương Thành Nhân
Trần Thu Oanh

Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc

Trụ sở đăng ký

89 Hoàng Quốc Việt
Phường Phú Thuận, Quận 7
Thành phố Hồ Chí Minh
Việt Nam

Công ty kiểm toán

Công ty TNHH KPMG
Việt Nam

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Báo cáo của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (“Công ty”) chịu trách nhiệm lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan áp dụng cho báo cáo tài chính giữa niên độ. Theo ý kiến của Ban Giám đốc Công ty:

- (a) báo cáo tài chính giữa niên độ được trình bày từ trang 4 đến trang 54 đã được lập và trình bày để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan áp dụng cho báo cáo tài chính giữa niên độ; và
- (b) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Giám đốc Công ty cho rằng Công ty sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

Tại ngày lập báo cáo này, Ban Giám đốc Công ty đã phê duyệt phát hành báo cáo tài chính giữa niên độ này.

Thay mặt Ban Giám đốc

Trương Thành Nhân
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 8 năm 2012



KPMG Limited
10th Floor, Sun Wah Tower
115 Nguyen Hue Street
District 1, Ho Chi Minh City
The Socialist Republic of Vietnam

Telephone +84 (8) 3821 9266
Fax +84 (8) 3821 9267
Internet www.kpmg.com.vn

BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi các Cổ đông
Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Phạm vi soát xét

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét bảng cân đối kế toán đính kèm của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (“Công ty”) tại ngày 30 tháng 6 năm 2012, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ liên quan cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo (“báo cáo tài chính giữa niên độ”) được Ban Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 15 tháng 8 năm 2012, được trình bày từ trang 4 đến trang 54. Việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra báo cáo nhận xét về báo cáo tài chính giữa niên độ này căn cứ trên công tác soát xét của chúng tôi.

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét theo Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam về công tác soát xét. Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công tác soát xét để có được sự đảm bảo vừa phải rằng báo cáo tài chính giữa niên độ không chứa đựng những sai sót trọng yếu. Công tác soát xét bao gồm chủ yếu là việc trao đổi với nhân sự của công ty và áp dụng các thủ tục phân tích trên những thông tin tài chính; công tác này cung cấp một mức độ đảm bảo thấp hơn công tác kiểm toán. Chúng tôi không thực hiện công việc kiểm toán nên không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận

Trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có sự kiện nào để chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo đây không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng tại ngày 30 tháng 6 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan áp dụng cho báo cáo tài chính giữa niên độ.

Chúng tôi không đưa ra kết luận ngoại trừ nhưng muốn lưu ý tới Thuyết minh số 31 của báo cáo tài chính giữa niên độ trong đó trình bày việc số liệu so sánh tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011 đã được điều chỉnh lại.

Công ty TNHH KPMG
Việt Nam

Giấy Chứng nhận Đầu tư số: 011043000345
Báo cáo soát xét số: 12-01-268



Lâm Thị Ngọc Hào
Chứng chỉ kiểm toán viên số N0866/KTV
Phó Tổng Giám đốc

Hà Vũ Định
Chứng chỉ kiểm toán viên số 0414/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 8 năm 2012

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2012

Mẫu B 01 – DN

	Mã số	Thuyết minh	30/6/2012 VND'000	31/12/2011 VND'000 Đã điều chỉnh lại
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		1.570.439.760	1.465.744.168
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	4.302.464	2.158.524
Tiền	111		4.302.464	2.158.524
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	11	44.364.954	42.632.908
Các khoản đầu tư ngắn hạn	121		45.539.092	43.918.540
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	129		(1.174.138)	(1.285.632)
Các khoản phải thu ngắn hạn	130	5	183.840.461	179.641.793
Phải thu khách hàng - thương mại	131		24.786.557	47.100.899
Trả trước cho người bán	132		58.489.364	54.475.555
Các khoản phải thu khác	135		100.688.805	78.189.604
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(124.265)	(124.265)
Hàng tồn kho	140	6	1.329.534.043	1.233.112.431
Hàng tồn kho	141		1.329.534.043	1.233.112.431
Tài sản ngắn hạn khác	150		8.397.838	8.198.512
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		74.928	181.784
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		1.229.264	1.871.079
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154	7	7.093.646	6.145.649
Tài sản dài hạn (200 = 220 + 240 + 250 + 260)	200		93.056.548	236.327.396
Tài sản cố định	220		39.601.026	40.787.663
Tài sản cố định hữu hình	221	8	21.621.408	22.707.682
Nguyên giá	222		28.301.597	28.013.461
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.680.189)	(5.305.779)
Tài sản cố định vô hình	227		-	-
Nguyên giá	228		129.880	129.880
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(129.880)	(129.880)
Xây dựng cơ bản dở dang	230	9	17.979.618	18.079.981
Bất động sản đầu tư	240	10	5.779.285	6.018.428
Nguyên giá	241		7.174.285	7.174.285
Giá trị hao mòn lũy kế	242		(1.395.000)	(1.155.857)

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành các báo cáo tài chính giữa niên độ này

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2012 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN

	Mã số	Thuyết minh	30/6/2012 VND'000	31/12/2011 VND'000 Đã điều chỉnh lại
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	11	21.889.835	160.195.088
Đầu tư vào công ty liên kết	252		14.700.000	14.700.000
Đầu tư dài hạn khác	258		13.365.000	165.438.503
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(6.175.165)	(19.943.415)
Tài sản dài hạn khác	260		25.786.402	29.326.217
Chi phí trả trước dài hạn	261	12	10.237.920	12.583.372
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	13	15.515.382	16.709.745
Tài sản dài hạn khác	268		33.100	33.100
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.663.496.308	1.702.071.564

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2012 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN

	Mã số	Thuyết minh	30/6/2012 VND'000	31/12/2011 VND'000 Đã điều chỉnh lại
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		1.135.604.139	1.174.022.846
Nợ ngắn hạn	310		542.763.058	688.569.477
Vay và nợ ngắn hạn	311	14	246.781.984	361.488.956
Phải trả người bán	312		15.864.663	23.961.010
Người mua trả tiền trước	313		16.864.707	16.408.428
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	15	22.357.736	24.179.150
Phải trả người lao động	315		319.806	-
Chi phí phải trả	316	16	111.219.227	73.440.871
Các khoản phải trả phải nộp ngắn hạn khác	319	17	124.895.963	184.277.840
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323		4.458.972	4.813.222
Vay và nợ dài hạn	330		592.841.081	485.453.369
Vay và nợ dài hạn	334	18	341.576.152	272.023.544
Dự phòng trợ cấp thôi việc	336	19	831.907	1.030.900
Doanh thu chưa thực hiện	338		250.433.022	212.398.925
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		472.637.399	472.197.117
Vốn chủ sở hữu	410	20	472.637.399	472.197.117
Vốn cổ phần	411	21	277.148.160	277.148.160
Thặng dư vốn cổ phần	412		166.088.465	166.088.465
Quỹ đầu tư phát triển	417		1.254.315	1.254.315
Quỹ dự phòng tài chính	418		8.572.796	8.572.796
Lợi nhuận chưa phân phối	420		19.573.663	19.133.381
LỢI ÍCH CỦA BÊN ĐỐI TÁC TRONG HỢP ĐỒNG HỢP TÁC KINH DOANH	439	22	55.254.770	55.851.601
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400 + 439)	440		1.663.496.308	1.702.071.564

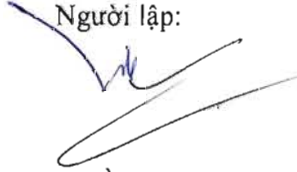
Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành các báo cáo tài chính giữa niên độ này

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2012 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	30/06/2012 VND'000	31/12/2011 VND'000
Ngoại tệ	-	1.369

Người lập:

Lê Thị Hồng Phụng
Kế toán trưởng



Ngày 15 tháng 8 năm 2012

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012

Mẫu B 02 – DN

	Mã số	Thuyết minh	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2012 đến 30/6/2012 VND'000	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2011 đến 30/6/2011 VND'000 Đã điều chỉnh lại
Tổng doanh thu	01	23	58.806.371	25.792.499
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	23	812.234	1.694.000
Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)	10	23	57.994.137	24.098.499
Giá vốn hàng bán	11	24	41.512.074	21.965.864
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		16.482.063	2.132.635
Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	6.714.527	3.185.848
Chi phí tài chính	22	26	18.789.000	19.197.841
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		15.889.397	12.576.041
Chi phí bán hàng	24		2.579.845	8.655.451
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		8.532.367	14.338.359
Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		(6.704.622)	(36.873.168)
	40			
Thu nhập khác	31	27	11.133.658	21.409.643
Chi phí khác	32	28	3.280.845	1.586.659
Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		7.852.813	19.822.984
Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế (50 = 30 + 40)	50		1.148.191	(17.050.184)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	29	110.377	331.024
Chi phí/(lợi ích) thuế TNDN hoãn lại	52	29	1.194.363	(3.774.951)
Lỗ thuần sau thuế (60 = 50 - 51 - 52)	60		(156.549)	(13.606.257)

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành các báo cáo tài chính giữa niên độ này

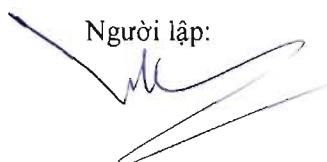
Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 (tiếp theo)

Mẫu B 02 – DN

			Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2012 đến 30/6/2012 VND'000	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2011 đến 30/6/2011 VND'000 (Đã điều chỉnh lại)
Mã số	Thuyết minh			
Phân bổ cho:				
	Bên đối tác của hợp đồng hợp tác kinh doanh	61	22	(596.831) (2.395.943)
	Chủ sở hữu của Công ty	62		440.282 (11.210.314)
Lãi trên cổ phiếu				
	Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (VND)	70	30	16 (404)

(*) Xem thêm Thuyết minh số 31 để hiểu thêm về ảnh hưởng của các điều chỉnh liên quan đến sai sót của những kỳ trước đã làm ảnh hưởng đến lợi nhuận chưa phân phối của kỳ trước mang sang. Lợi nhuận chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 đã tăng thêm 4.451.502 nghìn VND so với số liệu đã được báo cáo trước đây do ảnh hưởng của các điều chỉnh liên quan đến sai sót của những kỳ trước.

Người lập:

Lê Thị Hồng Phượng
Kế toán trưởng

Người duyệt:

Trương Thành Nhân
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 8 năm 2012

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
(Phương pháp gián tiếp)****Mẫu B 03 – DN**

		Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2012 đến 30/6/2012 VND'000	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2011 đến 30/6/2011 VND'000 Đã điều chỉnh lại
Mã	Thuyết số minh		
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	01	1.148.191	(17.050.184)
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao và phân bổ	02	1.745.553	742.607
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn và dài hạn	03	240.365	2.624.017
Lãi từ thanh lý tài sản cố định và chi phí xây dựng cơ bản dở dang	05	(33.636)	(55.977)
Thu nhập lãi tiền gửi	05	(6.698.605)	(3.174.215)
Thu nhập cổ tức	05	(15.922)	(11.633)
Chi phí lãi vay	06	15.889.397	12.576.041
Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	12.275.343	(4.349.344)
Biến động các khoản phải thu và tài sản ngắn hạn khác	09	738.454	(26.701.676)
Biến động hàng tồn kho	10	(58.155.707)	(105.326.215)
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11	38.845.318	108.548.939
Biến động chi phí trả trước	12	2.452.308	223.068
		(3.844.284)	(27.605.228)
Tiền lãi vay đã trả	13	(15.889.397)	(8.350.644)
Thuế thu nhập đã nộp	14	(3.123.396)	(27.965.374)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	109.995	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(464.245)	(307.080)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh	20	(23.211.327)	(64.228.326)

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành các báo cáo tài chính giữa niên độ này

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012**
(Phương pháp gián tiếp - tiếp theo)**Mẫu B 03 – DN**

		Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2012 đến 30/6/2012 VND'000	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2011 đến 30/6/2011 VND'000 Đã điều chỉnh lại
	Mã số	Thuyết minh	
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(319.773) (25.815.806)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	22		33.636 448.707
Tiền chi cho đầu tư tài chính ngắn hạn và dài hạn	25		(2.620.552) (17.763.032)
Tiền thu từ đầu tư tài chính ngắn hạn và dài hạn	26		1.000.000 53.327.849
Tiền thu lãi và cổ tức	27		2.419.220 184.262
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động đầu tư	30		512.531 10.381.980

LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ CÁC HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Tiền chi phát hành cổ phiếu	32	-	(65.000)
	Tiền vay ngắn hạn và dài hạn nhận được	33	136.709.423	180.251.671
	Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(111.863.787)	(115.982.537)
	Tiền trả cổ tức	36	(2.900)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động tài chính		40	24.842.736	64.204.134
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)		50	2.143.940	10.357.788
Tiền đầu kỳ		60	2.158.524	7.722.372
Tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)		70	4.302.464	18.080.160

Người lập:

Lê Thị Hồng Phượng
Kế toán trưởng

Người duyệt:

Trương Thanh Nhân
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 8 năm 2012

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành các báo cáo tài chính giữa niên độ này

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012

Mẫu B 09 – DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm.

1. Đơn vị báo cáo

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty là xây dựng dân dụng; san lấp mặt bằng; kinh doanh vật liệu xây dựng và hàng trang trí nội thất; kinh doanh nhà; lắp đặt cống thoát nước; xây dựng đường giao thông; sản xuất ống cống bê tông cốt thép; đo đạc địa chính; xây lắp điện (dưới 35KV); môi giới bất động sản; dịch vụ nhà đất, tư vấn bất động sản và cho thuê nhà kho, bãi đậu xe, cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh, dịch vụ quản lý bất động sản (cao ốc, chung cư); xây dựng công trình công nghiệp, cầu cảng; tư vấn quản lý dự án; lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống cơ điện lạnh; chế tạo, lắp ráp, mua bán máy móc thiết bị xử lý rác và xử lý môi trường; trang trí nội ngoại thất; sản xuất bê tông tấm, bê tông đúc sẵn, ống cột bê tông, cọc bê tông cốt thép, gốm sứ, vật liệu chịu lửa, gạch, bột ma tít; sản xuất bê tông khô ướt; trồng rừng; dịch vụ phòng cháy rừng; dịch vụ cung cấp giống cây trồng rừng; khai thác, sơ chế gỗ, thu lượm lâm sản; sản xuất đồ gỗ, đồ sơn mài, đồ chạm khắc trang trí (trừ tái chế phế thải, sản xuất gốm sứ thủy tinh xi mạ điện); lắp đặt, mua bán hệ thống báo cháy, báo trộm; dịch vụ giới thiệu việc làm; dịch vụ dọn dẹp; trang trí phong cảnh, vệ sinh bên ngoài hồ bơi, cống rãnh; xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư; cung cấp dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; và cung cấp dịch vụ giáo dục và đào tạo.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2012, Công ty có 72 nhân viên (31/12/2011: 79 nhân viên).

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

(a) Tuyên bố về tuân thủ

Báo cáo tài chính giữa niên độ được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan áp dụng cho báo cáo tài chính giữa niên độ.

Báo cáo tài chính giữa niên độ cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

(b) Cơ sở đo lường

Báo cáo tài chính giữa niên độ, ngoại trừ báo cáo lưu chuyển tiền tệ, được lập trên cơ sở dồn tích theo nguyên tắc giá gốc. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ được lập theo phương pháp gián tiếp. Các chính sách kế toán được công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính giữa niên độ này giống như các chính sách kế toán được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(c) Giả định hoạt động liên tục

Báo cáo tài chính giữa niên độ được lập trên cơ sở hoạt động liên tục. Công ty có các khoản vay đáng kể cần tái tài trợ trong vòng ba năm tới (Thuyết minh số 14 và 18). Giá trị của giả định hoạt động liên tục sử dụng trong việc lập báo cáo tài chính này cơ bản tùy thuộc vào khả năng Công ty có nhận được thêm tài trợ và/hoặc tái tài trợ hay không.

Tại thời điểm lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Giám đốc tin rằng Công ty sẽ không nhận được tài trợ thêm và/hoặc tái tài trợ cho các khoản nợ của Công ty.

(d) Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12. Báo cáo tài chính giữa niên độ được lập cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012.

(e) Đơn vị tiền tệ kế toán

Báo cáo tài chính giữa niên độ được lập và trình bày bằng Đồng Việt Nam làm tròn tới hàng nghìn gần nhất (“VND’000”).

3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính giữa niên độ này.

(a) Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VND được quy đổi sang VND theo tỷ giá hối đoái của ngày kết thúc kỳ kế toán. Các giao dịch bằng các đơn vị tiền tệ khác VND trong kỳ được quy đổi sang VND theo tỷ giá hối đoái xấp xỉ tỷ giá hối đoái tại ngày giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

(b) Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao, có thể dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro về thay đổi giá trị và được sử dụng cho mục đích đáp ứng các cam kết chi tiền ngắn hạn hơn là cho mục đích đầu tư hay là các mục đích khác.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(c) Các khoản đầu tư

(i) Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là những công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không kiểm soát, đối với các chính sách tài chính và hoạt động của công ty. Công ty được xem là có ảnh hưởng đáng kể khi Công ty nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết của một đơn vị. Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được phản ánh theo nguyên giá trên báo cáo tài chính.

(ii) Đầu tư vào các Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh

Công ty có ký Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh với các bên liên quan hay bên thứ ba mà trong đó các bên tham gia vào Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh đóng góp tài sản vào một dự án đầu tư theo như các thỏa thuận trong hợp đồng. Lợi nhuận đầu tư được tính dựa trên lợi nhuận phát sinh từ dự án tương ứng với tỷ lệ góp vốn đầu tư. Khi Công ty không kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động của dự án được hợp tác đầu tư, các khoản đầu tư vào các Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh được phản ánh theo nguyên giá. Lợi nhuận từ các khoản đầu tư này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi chúng được phân phối.

(iii) Các khoản đầu tư khác

Các khoản đầu tư khác được phản ánh theo nguyên giá.

(iv) Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá cho các khoản đầu tư nêu trên được lập khi Ban Giám đốc cho rằng việc giảm giá này không mang tính tạm thời. Dự phòng được hoàn nhập nếu việc tăng giá trị có thể thu hồi sau đó có thể liên hệ một cách khách quan tới một sự kiện phát sinh sau khi khoản dự phòng này được lập. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư này khi giả định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

(d) Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được phản ánh theo nguyên giá trừ đi dự phòng nợ phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập dựa trên tình trạng quá hạn của khoản nợ hoặc mức tổn thất có thể xảy ra trong trường hợp khoản nợ chưa đến hạn thanh toán nhưng tổ chức kinh tế lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể; người nợ mất tích, bỏ trốn, đang bị cơ quan pháp luật truy tố, giam giữ, xét xử hoặc đang thi hành án hoặc đã chết.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

Dự phòng nợ phải thu khó đòi cho các khoản nợ quá hạn được trích lập theo Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 như sau:

Tình trạng quá hạn

Tỷ lệ dự phòng

Từ trên sáu (6) tháng đến dưới một (1) năm	30%
Từ một (1) năm đến dưới hai (2) năm	50%
Từ hai (2) năm đến dưới ba (3) năm	70%
Từ ba (3) năm trở lên	100%

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

(e) Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được phản ánh theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho, trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí bán hàng.

Giá gốc được tính theo phương pháp thực tế đích danh và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Đối với thành phẩm và sản phẩm dở dang, giá gốc bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, chi phí phát triển cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng.

(f) Tài sản cố định hữu hình

(i) Nguyên giá

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua, thuế nhập khẩu, các loại thuế mua hàng không hoàn lại và chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng đã dự kiến, và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản. Các chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ mà chi phí phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

(ii) Khấu hao

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định hữu hình. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

▪ chi phí nâng cấp nhà cửa	5 năm
▪ máy móc và thiết bị	4 – 6 năm
▪ thiết bị văn phòng	3 – 5 năm
▪ phương tiện vận chuyển	6 năm

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(g) Tài sản cố định vô hình

Phần mềm máy vi tính

Giá mua của phần mềm vi tính mới mà phần mềm này không là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hoá và hạch toán như tài sản cố định vô hình. Phần mềm vi tính được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 3 năm.

(h) Bất động sản đầu tư

(i) Nguyên giá

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến bởi ban quản lý. Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng bất động sản đầu tư vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư.

(ii) Khấu hao

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

- tầng hầm dự án chung cư 15 năm

(i) Xây dựng cơ bản dở dang

Xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các khoản chi phí xây dựng chưa được hoàn thành. Không tính khấu hao cho xây dựng cơ bản dở dang trong quá trình xây dựng.

(j) Chi phí trả trước dài hạn

(i) Công cụ và dụng cụ

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm công cụ và dụng cụ được phản ánh theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 2 năm.

(ii) Chi phí nâng cấp văn phòng

Chi phí nâng cấp văn phòng được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 2 đến 3 năm.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(iii) Nhà mẫu

Nhà mẫu được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng ba năm.

(k) Các khoản phải trả thương mại và các khoản phải trả khác

Các khoản phải trả thương mại và khoản phải trả khác thể hiện theo nguyên giá.

(l) Dự phòng

Một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Công ty có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Khoản dự phòng được xác định bằng cách chiết khấu dòng tiền dự kiến phải trả trong tương lai với tỷ lệ chiết khấu trước thuế phản ánh đánh giá của thị trường ở thời điểm hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó.

Dự phòng trợ cấp thôi việc

Theo Bộ luật Lao động Việt Nam, khi nhân viên làm việc cho công ty từ 12 tháng trở lên (“nhân viên đủ điều kiện”) tự nguyện chấm dứt hợp đồng lao động của mình thì bên sử dụng lao động phải thanh toán tiền trợ cấp thôi việc cho nhân viên đó tính dựa trên số năm làm việc và mức lương tại thời điểm thôi việc của nhân viên đó. Dự phòng trợ cấp thôi việc được lập trên cơ sở mức lương hiện tại của nhân viên và thời gian họ làm việc cho Công ty.

Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, Công ty và các nhân viên phải đóng vào quỹ bảo hiểm thất nghiệp do Bảo hiểm Xã hội Việt Nam quản lý. Mức đóng bởi mỗi bên được tính bằng 1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của nhân viên hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ quy định trong từng thời kỳ. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp, Công ty không phải lập dự phòng trợ cấp thôi việc cho thời gian làm việc của nhân viên sau ngày 1 tháng 1 năm 2009. Tuy nhiên, trợ cấp thôi việc phải trả cho các nhân viên đủ điều kiện hiện có tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2012 sẽ được xác định dựa trên số năm làm việc của nhân viên được tính đến 31 tháng 12 năm 2008 và mức lương bình quân của họ trong vòng sáu tháng trước thời điểm thôi việc.

(m) Phân loại các công cụ tài chính

Nhằm mục đích duy nhất là cung cấp các thông tin thuyết minh về tầm quan trọng của các công cụ tài chính đối với tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty và tính chất và mức độ rủi ro phát sinh từ các công cụ tài chính, Công ty phân loại các công cụ tài chính như sau:

(i) Tài sản tài chính

Tài sản tài chính được xác định theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

Tài sản tài chính được xác định theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là một tài sản tài chính thỏa mãn một trong các điều kiện sau:

- Tài sản tài chính được Công ty phân loại vào nhóm nắm giữ để kinh doanh. Tài sản tài chính được phân loại vào nhóm nắm giữ để kinh doanh, nếu:
 - tài sản được mua chủ yếu cho mục đích bán lại trong thời gian ngắn;
 - có bằng chứng về việc kinh doanh công cụ đó nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn; hoặc
 - công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).
- Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, Công ty xếp tài sản tài chính vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn, ngoại trừ:

- các tài sản tài chính mà tại thời điểm ghi nhận ban đầu đã được Công ty xếp vào nhóm xác định theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;
- các tài sản tài chính đã được Công ty xếp vào nhóm sẵn sàng để bán; và
- các tài sản tài chính thỏa mãn định nghĩa về các khoản cho vay và phải thu.

Các khoản cho vay và phải thu

Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường, ngoại trừ:

- các khoản mà Công ty có ý định bán ngay hoặc sẽ bán trong tương lai gần được phân loại là tài sản nắm giữ vì mục đích kinh doanh, và các loại mà tại thời điểm ghi nhận ban đầu được Công ty xếp vào nhóm xác định theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;
- Các khoản được Công ty xếp vào nhóm sẵn sàng để bán tại thời điểm ghi nhận ban đầu; hoặc
- Các khoản mà người nắm giữ có thể không thu hồi được phần lớn giá trị đầu tư ban đầu, không phải do suy giảm chất lượng tín dụng, và được phân loại vào nhóm sẵn sàng để bán.

Tài sản sẵn sàng để bán

Tài sản sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là:

- các tài sản tài chính xác định theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;
- các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn; hoặc
- các khoản cho vay và các khoản phải thu.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(ii) *Nợ phải trả tài chính*

Nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là một khoản nợ phải trả tài chính thỏa mãn một trong các điều kiện sau:

- Nợ phải trả tài chính được Công ty phân loại vào nhóm nắm giữ để kinh doanh. Một khoản nợ phải trả tài chính được phân loại vào nhóm nắm giữ để kinh doanh nếu thỏa mãn một trong các điều kiện sau:
 - được tạo ra chủ yếu cho mục đích mua lại trong thời gian ngắn;
 - có bằng chứng về việc kinh doanh công cụ đó nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn; hoặc
 - công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).
- Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, Công ty xếp nợ phải trả tài chính vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ

Các khoản nợ phải trả tài chính không được phân loại là nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh sẽ được phân loại là nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ.

Việc phân loại các công cụ tài chính kể trên chỉ nhằm mục đích trình bày và thuyết minh và không nhằm mục đích mô tả phương pháp xác định giá trị của các công cụ tài chính. Các chính sách kế toán về xác định giá trị của các công cụ tài chính được trình bày trong các thuyết minh liên quan khác.

(n) Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ của kỳ bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các thuế thu nhập này cũng được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những kỳ trước.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp bảng cân đối kế toán cho các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức dự kiến thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

(o) Vốn cổ phần

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được phân loại như vốn chủ sở hữu. Phần tiền thu được cao hơn mệnh giá cổ phiếu khi phát hành được ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần. Chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu phổ thông được ghi nhận là như một khoản giảm trừ vào vốn chủ sở hữu.

(p) Lợi ích của bên đối tác trong Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh

Công ty ghi nhận toàn bộ tài sản, nợ phải trả, doanh thu và chi phí liên quan đến Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh (“HĐHTKD”) trong báo cáo tài chính của Công ty khi Công ty nắm quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của dự án thuộc HĐHTKD. Phần vốn góp của bên đối tác trong HĐHTKD được trình bày riêng biệt đối với vốn chủ sở hữu và nợ phải trả của Công ty.

Lãi hoặc lỗ phân bổ cho bên đối tác trong HĐHTKD được phân bổ từ lợi nhuận sau thuế của Công ty.

(q) Doanh thu

(i) Kinh doanh bất động sản

Doanh thu bán các bất động sản không theo yêu cầu riêng của từng khách hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

Doanh thu và giá vốn hàng bán của bất động sản được xây dựng theo yêu cầu riêng của khách hàng được ghi nhận dựa trên phương pháp tỷ lệ phần trăm hoàn thành. Tỷ lệ phần trăm hoàn thành được đánh giá theo tỷ lệ chi phí phát sinh thực tế lũy kế trên tổng chi phí ước tính của hợp đồng. Lỗ ước tính trên hợp đồng được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Công ty đã ký thỏa thuận với khách hàng để bán căn hộ và nhà ở. Đối với việc bán căn hộ, Công ty có nghĩa vụ được quy định trong hợp đồng là xây dựng và bàn giao căn hộ cho khách hàng. Doanh thu được ghi nhận tại thời điểm muộn hơn giữa thời điểm bán hoặc thời điểm hoàn thành căn hộ.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

Đối với việc bán nhà ở, hợp đồng được ký giữa Công ty và khách hàng bao gồm hai giai đoạn. Giai đoạn thứ nhất, Công ty sẽ bàn giao cho khách hàng quyền được quy định trong hợp đồng về việc sử dụng nền đất để xây nhà với giá thỏa thuận. Công ty cho phép khách hàng chuyển nhượng quyền được quy định trong hợp đồng cho những người khác để hưởng lợi và chịu rủi ro gắn liền với nền đất. Doanh thu trong giai đoạn này được ghi nhận khi chuyển giao nền đất cho khách hàng. Giai đoạn hai, Công ty xây dựng nhà cho khách hàng. Công ty được quyền chọn nhà thầu phụ, giám sát quá trình xây dựng và giá trị xây dựng được thỏa thuận và quy định trong một hợp đồng riêng biệt với khách hàng. Doanh thu trong giai đoạn này được ghi nhận theo phương pháp tỷ lệ phần trăm hoàn thành.

(ii) Cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo tỷ lệ phần trăm hoàn thành của giao dịch tại ngày kết thúc niên độ. Tỷ lệ phần trăm hoàn thành công việc được đánh giá dựa trên khảo sát các công việc đã được thực hiện. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

(iii) Doanh thu cho thuê

Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản hoa hồng cho thuê được ghi nhận như là một bộ phận hợp thành của tổng doanh thu cho thuê.

(iv) Doanh thu từ tiền lãi

Doanh thu từ tiền lãi được ghi nhận theo tỷ lệ tương ứng với thời gian dựa trên số dư gốc và lãi suất áp dụng.

(v) Doanh thu từ cổ tức

Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức của Công ty được xác lập.

(r) Các khoản thanh toán thuê hoạt động

Các khoản thanh toán thuê hoạt động được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản hoa hồng đi thuê được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh như là một bộ phận hợp thành của tổng chi phí thuê.

(s) Chi phí vay

Chi phí vay được ghi nhận là một chi phí trong kỳ khi chi phí này phát sinh, ngoại trừ trường hợp chi phí vay liên quan đến các khoản vay cho mục đích hình thành tài sản đủ điều kiện thì khi đó chi phí vay sẽ được vốn hóa và được ghi vào nguyên giá các tài sản này.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN****(t) Các bên liên quan**

Các bên được xem có liên quan nếu một bên có khả năng, trực tiếp hay gián tiếp, kiểm soát bên kia hay có ảnh hưởng đáng kể đến bên kia trong việc đưa ra các quyết định tài chính và kinh doanh. Các bên cũng được xem là có liên quan nếu các bên cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

(u) Lãi trên cổ phiếu

Công ty trình bày lãi cơ bản trên cổ phiếu trên cổ phiếu (EPS) cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong kỳ.

(v) Báo cáo theo bộ phận

Một bộ phận là một phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Theo ý kiến của Ban giám đốc, Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và các hoạt động liên quan và bộ phận địa lý duy nhất là Việt Nam.

4. Tiền

	30/6/2012	31/12/2011
	VND'000	VND'000
Tiền mặt	1.885.868	1.401.598
Tiền gửi ngân hàng	2.416.596	756.926
Tiền trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ	4.302.464	2.158.524

Tiền gửi ngân hàng tại ngày 30 tháng 6 năm 2012 bao gồm 425 triệu VND (31/12/2011: 416 triệu VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của các khách hàng mua các sản phẩm từ dự án của Công ty.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN****5. Các khoản phải thu ngắn hạn**

Các khoản phải thu khác bao gồm:

	30/6/2012 VND'000	31/12/2011 VND'000
Tạm ứng cho nhân viên	57.109.253	48.994.234
Lãi phải thu	25.804.780	21.509.473
Khoản phải thu từ Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận liên quan tới việc thanh lý HĐHTKD	9.164.001	-
Cho các công ty và cá nhân khác vay	5.000.000	6.000.000
Thanh toán hộ các công ty khác	1.058.754	646.640
Tạm ứng cho các công ty khác	898.617	-
Phí bảo trì căn hộ Sài Gòn Mới	347.923	456.992
Cho nhân viên vay	246.175	282.603
Phí đăng ký thanh toán hộ khách hàng	227.668	313
Phải thu khác	831.634	299.349
	100.688.805	78.189.604

6. Hàng tồn kho

	30/6/2012 VND'000	31/12/2011 VND'000 Đã điều chỉnh lại
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.321.980.255	1.222.228.823
Hàng hóa	723.800	723.800
Bất động sản	6.829.988	10.159.808
	1.329.534.043	1.233.112.431

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:

	30/6/2012 VND'000	31/12/2011 VND'000 Đã điều chỉnh lại
Khu phức hợp La Casa (Chung cư Phú Thuận)	734.670.336	661.251.479
Dự án dân cư Nhơn Đức	361.963.796	336.550.340
Dự án Quận 9	79.599.753	79.599.753
Dự án dân cư Phú Xuân	69.355.357	69.543.325
Dự án Quận 2	63.891.421	57.107.348
Dự án dân cư Phú Mỹ	7.949.566	16.349.056
Dự án chung cư Phú Mỹ	4.313.366	1.590.862
Các dự án khác	236.660	236.660
	1.321.980.255	1.222.228.823

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2012, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang với giá trị ghi sổ là 1.096.634 triệu VND (31/12/2011: 997.802 triệu VND) được thế chấp tại các ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty.

Trong kỳ, chi phí vay được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là 46.008 triệu VND (năm kết thúc 31/12/2011: 109.384 triệu VND).

7. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

	30/6/2012 VND'000	31/12/2011 VND'000
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 2% đối với các khoản tiền tạm ứng từ các khách hàng	7.093.646	6.145.649

8. Tài sản cố định hữu hình

	Chi phí nâng cấp nhà cửa VND'000	Máy móc và thiết bị VND'000	Thiết bị văn phòng VND'000	Phương tiện vận chuyển VND'000	Tổng VND'000
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	893.182	21.426.408	2.466.919	3.226.952	28.013.461
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	420.136	-	-	-	420.136
Thanh lý	-	-	(132.000)	-	(132.000)
Số dư cuối kỳ	1.313.318	21.426.408	2.334.919	3.226.952	28.301.597
Khấu hao lũy kế					
Số dư đầu kỳ	314.915	903.802	2.089.598	1.997.464	5.305.779
Khấu hao trong kỳ	107.835	1.097.856	63.384	237.335	1.506.410
Thanh lý	-	-	(132.000)	-	(132.000)
Số dư cuối kỳ	422.750	2.001.658	2.020.982	2.234.799	6.680.189
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ	578.267	20.522.606	377.321	1.229.489	22.707.682
Số dư cuối kỳ	890.568	19.424.750	313.937	992.153	21.621.408

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN**

Bao gồm trong nguyên giá tài sản cố định hữu hình có các tài sản trị giá 2.828 triệu VND đã được khấu hao hết vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 (31/12/2011: 2.500 triệu VND), nhưng vẫn còn đang được sử dụng.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2012 tài sản cố định hữu hình với giá trị còn lại ghi sổ là 18.795 triệu VND (31/12/2011: 19.820 triệu VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty.

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Giai đoạn sáu tháng từ	
	1/1/2012 đến	Năm kết thúc
	30/6/2012	31/12/2011
	VND'000	VND'000
Số dư đầu kỳ	18.079.981	25.379.954
Tăng trong kỳ/năm	319.773	26.515.899
Chuyển từ hàng tồn kho	-	56.267
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(420.136)	(20.748.434)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	-	(13.084.223)
Thanh lý	-	(39.482)
Số dư cuối kỳ	17.979.618	18.079.981

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2012 giá trị ghi sổ của chi phí xây dựng cơ bản dở dang là 7.010 triệu VND (31/12/2011: 7.010 triệu VND) được thế chấp ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

10. Bất động sản đầu tư

**Tăng hàm dự
án chung cư
VND'000**

Nguyên giá

Số dư đầu kỳ/số dư cuối kỳ	7.091.194
----------------------------	-----------

Giá trị hao mòn lũy kế

Số dư đầu kỳ	1.155.857
Khấu hao trong kỳ	239.143

Số dư cuối kỳ	1.395.000
---------------	-----------

Giá trị còn lại

Số dư cuối kỳ	6.018.428
Số dư đầu kỳ	5.779.285

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN****11. Các khoản đầu tư tài chính**

	30/6/2012 VND'000	31/12/2011 VND'000
Đầu tư vốn chủ sở hữu dài hạn vào các công ty liên kết:		
▪ Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè (a)	8.700.000	8.700.000
▪ Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng (b)	2.000.000	2.000.000
▪ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng (c)	4.000.000	4.000.000
	14.700.000	14.700.000
Đầu tư dài hạn khác vào:		
▪ Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận – công ty liên quan	-	152.073.503
▪ Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng (d)	13.365.000	13.365.000
	13.365.000	165.438.503
	28.065.000	180.138.503
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	(6.175.165)	(19.943.415)
	21.889.835	160.195.088
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn vào:		
▪ Chứng khoán	1.691.307	1.691.277
▪ Khoản cho vay ngắn hạn đối với Công ty TNHH Thương mại Thiên Bích (e)	29.620.522	27.000.000
▪ Khoản cho vay ngắn hạn đối với Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới – công ty liên quan	-	1.000.000
▪ Khoản cho vay ngắn hạn đối với Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận – công ty liên quan (f)	14.227.263	14.227.263
	45.539.092	43.918.540
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn (*)	(1.174.138)	(1.285.632)
	44.364.954	42.632.908

(a) Khoản đầu tư dài hạn này chiếm 31% vốn cổ phần thực góp của Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè (“Công ty Nhà Bè”), một công ty được thành lập ở Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty Nhà Bè là kinh doanh bất động sản; cung cấp dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản; kinh doanh vật liệu xây dựng, máy móc và thiết bị ngành xây dựng và hàng trang trí nội ngoại thất.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN**

- (b) Khoản đầu tư dài hạn này chiếm 40% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng (“Công ty Việt Hưng”), một công ty được thành lập ở Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty Việt Hưng là quản lý các dự án xây dựng và bất động sản; cung cấp dịch vụ tư vấn xây dựng; lập và thẩm định các dự án đầu tư; kiểm định chất lượng công trình, giám sát và thiết kế các công trình xây dựng công nghiệp và dân dụng; thiết kế xây dựng công trình hạ tầng đô thị.
- (c) Khoản đầu tư dài hạn này chiếm 40% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng (“Công ty Thuận Hưng”), một công ty được thành lập ở Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty Thuận Hưng là xây dựng các dự án dân dụng và công nghiệp; sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng và hàng trang trí nội ngoại thất.
- (d) Khoản đầu tư dài hạn này chiếm 9,9% cổ phần của Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng (“Công ty Sen Vàng”), một công ty được thành lập tại Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty Sen Vàng là cung cấp các dịch vụ môi giới chứng khoán, hoạt động kinh doanh chứng khoán, hoạt động tư vấn đầu tư chứng khoán.
- (e) Khoản cho vay này không được bảo đảm và hưởng lãi suất tháng là 1,883% trong kỳ (năm kết thúc 31/12/2011: từ 1,8% đến 1,883%) và có thời hạn gốc là một năm.
- (f) Khoản cho vay này không được bảo đảm và hưởng lãi suất tháng từ 1,75% đến 1,9% trong kỳ (năm kết thúc 31/12/2011: 1,75%) và có thời hạn gốc một năm.
- (*) Biến động dự phòng giảm giá đầu tư tài chính trong kỳ/năm như sau:

	Ngắn hạn		Dài hạn	
	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2012 đến 30/6/2012 VND'000	Năm kết thúc 31/12/2011 VND'000	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2012 đến 30/6/2012 VND'000	Năm kết thúc 31/12/2011 VND'000
Số dư đầu kỳ	1.285.632	1.221.195	19.943.415	14.739.654
Tăng dự phòng trong kỳ/năm	-	64.437	486.017	5.205.569
Hoàn nhập	(111.494)	-	(134.158)	(1.808)
Sử dụng dự phòng trong kỳ/năm	-	-	(14.120.109)	-
Số dư cuối kỳ	1.174.138	1.285.632	6.175.165	19.943.415

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN****12. Chi phí trả trước dài hạn**

	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2012 đến 30/6/2012 VND'000	Năm kết thúc 31/12/2011 VND'000
Số dư đầu kỳ	12.583.372	1.278.461
Chuyển từ chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	13.084.223
Phân bổ trong kỳ	(2.345.452)	(1.779.312)
Số dư cuối kỳ	10.237.920	12.583.372

13. Tài sản/(công nợ) thuế thu nhập hoãn lại

	30/6/2012 VND'000	31/12/2011 VND'000
<i>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:</i>		
Chi phí phải trả và các khoản dự phòng	463.301	4.116.294
Chênh lệch tạm thời phát sinh từ việc ghi nhận doanh thu	13.707.855	14.098.058
Giá trị thuế của các khoản lỗ mang sang	1.344.226	-
	15.515.382	18.214.352
<i>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả:</i>		
Bất động sản đầu tư	-	(1.504.607)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại, thuần	15,515,382	16.709.745

14. Vay và nợ ngắn hạn

	30/6/2012 VND'000	31/12/2011 VND'000
Vay ngắn hạn	175.289.620	216.102.170
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 18)	71.492.364	145.386.786
	246.781.984	361.488.956

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN**

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay ngắn hạn hiện còn số dư như sau:

	Lãi suất (một tháng)	30/06/2012 VND'000	31/12/2011 VND'000
▪ Khoản vay từ các cá nhân:			
Trương Công Chính (*)	1,5% (thuần)	7.000.000	27.500.000
Trần Văn Thành (*)	1% (thuần)	1.516.911	1.525.233
Trần Minh Hòa (*)	1,12%	22.400.000	22.400.000
	1,54% - 1,67%		
Trần Ngọc Nam (a)	(thuần)	50.000.000	30.000.000
Hoàng Thị Thu Thủy (*)	1,67% (thuần)	820.000	820.000
Tạ Khánh Hùng (*)	1,67% (thuần)	1.966.650	-
Trần Thị Hạ (b)	1,5% (thuần)	30.000.000	-
▪ Khoản vay từ các tổ chức tín dụng và các công ty khác:			
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Chợ Lớn	1,58%	-	6.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Thành Đô (c)	1,33% - 1,75%	30.534.223	30.595.075
Ngân hàng Công thương Việt Nam- Chi nhánh Tây Sài Gòn (d)	1,38% - 1,73%	1.527.610	7.261.862
Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh (d)	1,63% - 1,83%	20.000.000	20.000.000
Công ty Bất động sản Việt Phú An (*)	1,5% - 1,71%	9.524.227	-
Công ty Cổ phần Sài Gòn Mới (*)	1,5%	-	15.000.000
Công ty Cổ phần C.T.C (*)	1,63%	-	20.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng (*)	1,63%	-	35.000.000
		175.289.620	216.102.170

(a) Khoản vay được bảo đảm bằng 44 căn hộ tại Block 1- Khu phức hợp La Casa được hình thành trong tương lai với giá trị ước tính là 81.332 triệu VND (31/12/2011: 30.002 triệu VND).

(b) Khoản vay được bảo đảm bằng 27 căn hộ tại Block 1- Khu phức hợp La Casa được hình thành trong tương lai với giá trị ước tính là 52.458 triệu VND.

(c) Các khoản vay này được bảo đảm bằng chi phí xây dựng cơ bản dở dang với giá trị ghi sổ là 7.010 triệu VND (31/12/2011: 7.010 triệu VND).

(d) Các khoản vay này được bảo đảm bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các Thành viên Hội đồng Quản trị.

(*) Các khoản vay này không có đảm bảo.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN****15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	30/6/2012 VND'000	31/12/2011 VND'000
Thuế giá trị gia tăng	-	814.829
Thuế nhập khẩu	-	1.392
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.733.386	7.798.408
Thuế thu nhập cá nhân	854.600	318.656
Thuế khác	15.769.750	15.245.865
	22.357.736	24.179.150

16. Chi phí phải trả

	30/6/2012 VND'000	31/12/2011 VND'000
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng và xây dựng	68.530.292	68.531.661
Chi phí lãi vay	42.604.790	4.338.885
Chi phí khác	84.145	570.325
	111.219.227	73.440.871

17. Các khoản phải trả ngắn hạn khác

	30/6/2012 VND'000	31/12/2011 VND'000
Tạm ứng từ các công ty liên quan	11.637.000	5.622.484
Tạm ứng từ các khách hàng của dự án bất động sản hợp tác dưới hình thức Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh với Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận – công ty liên quan	-	128.480.689
Tiền tạm ứng từ cá nhân	29.482.730	29.482.730
Tạm ứng từ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng (a)	35.000.000	-
Tạm ứng từ Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CTC (b)	18.148.333	-
Tạm ứng từ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới (c)	15.000.000	-
Tạm ứng từ các Thành viên Hội đồng Quản trị	1.184.051	2.760.000
Tiền đặt cọc	1.940.000	2.780.000
Cổ tức phải trả	96.780	99.680
Phí bảo trì	9.589.777	8.932.300
Phí đăng ký thu từ khách hàng	1.696.308	3.575.541
Kinh phí công đoàn, bảo hiểm xã hội và bảo hiểm y tế	302.319	28.228
Phải trả khác	818.665	2.516.188
	124.895.963	184.277.840

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN**

(a) Khoản tạm ứng này chịu lãi suất tháng 1,63%.

(b) Khoản tạm ứng này chịu lãi suất tháng 1,63%.

(c) Khoản tạm ứng này chịu lãi suất tháng 1,5%.

18. Vay và nợ dài hạn

	30/6/2012 VND'000	31/12/2011 VND'000
Vay dài hạn		
▪ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Nam Sài Gòn	151.500.000	152.000.000
▪ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Chợ Lớn	250.000.000	250.000.000
▪ Ngân hàng Quân đội – Chi nhánh Đông Sài Gòn	11.568.516	15.410.330
	413.068.516	417.410.330
Hoàn trả trong vòng 12 tháng	(71.492.364)	(145.386.786)
Hoàn trả sau 12 tháng	341.576.152	272.023.544

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay dài hạn còn số dư như sau:

	Loại tiền	Lãi suất (một tháng)	Năm đáo hạn	30/6/2012 VND'000	31/12/2011 VND'000
Khoản vay từ					
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Nam Sài Gòn (i)	VND	1,46% - 1,68%	2015	151.500.000	152.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Chợ Lớn (ii)	VND	1,58%	2014	250.000.000	250.000.000
Ngân hàng Quân đội – Chi nhánh Đông Sài Gòn (iii)					
▪ Khoản vay bằng VND	VND	1,73%	2013	6.627.964	9.090.777
▪ Khoản vay bằng USD	USD	0,71%	2013	4.940.552	6.319.553
				413.068.516	417.410.330

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN**

- (i) Khoản vay từ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Nam Sài Gòn có hạn mức tối đa là 200.000 triệu VND và được đồng bảo đảm bằng sản phẩm dở dang có giá trị ghi sổ là 734.670 triệu VND với khoản vay từ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Chợ Lớn (31/12/2011: 661.252 triệu VND). Khoản vay này được hoàn trả trong nhiều lần bắt đầu từ năm 2010, trong đó 13.000 triệu VND sẽ được hoàn trả vào ngày 26 tháng 6 năm 2013 và phần còn lại sẽ được hoàn trả hết vào ngày 26 tháng 9 năm 2015.
- (ii) Khoản vay từ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Chợ Lớn có hạn mức tối đa là 250.000 triệu VND và được bảo đảm bằng sản phẩm dở dang có giá trị ghi sổ là 361.964 triệu VND (31/12/2011: 336.550 triệu VND). Khoản vay này được hoàn trả trong nhiều lần bắt đầu từ năm 2010, trong đó 50.000 triệu VND sẽ được hoàn trả vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và phần còn lại sẽ được hoàn trả hết vào ngày 17 tháng 3 năm 2014.
- (iii) Khoản vay từ Ngân hàng Quân đội – Chi nhánh Đông Sài Gòn có hạn mức tối đa là 833.800 USD và được bảo đảm bằng tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại ghi sổ là 18.795 triệu VND (31/12/2011: 19.820 triệu VND). Khoản vay này được hoàn trả trong nhiều lần bắt đầu từ năm 2011 và sẽ được hoàn trả hết vào ngày 17 tháng 10 năm 2013.

19. Dự phòng trợ cấp thôi việc

Biến động dự phòng trợ cấp thôi việc trong kỳ/năm như sau:

	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2012 đến 30/6/2012 VND'000	Năm kết thúc 31/12/2011 VND'000
Số dư đầu kỳ/năm	1.030.900	1.302.750
Trích lập dự phòng trong kỳ/năm	-	230.850
Sử dụng dự phòng trong kỳ/năm	(198.993)	(502.700)
Số dư cuối kỳ/năm	831.907	1.030.900

Trong giai đoạn kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012, Công ty đã đóng 41 triệu VND (năm kết thúc 31/12/2011: 95 triệu VND) vào quỹ bảo hiểm thất nghiệp và khoản này được ghi nhận vào chi phí nhân viên trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

20. Thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần VND'000'	Thặng dư vốn cổ phần VND'000	Quỹ đầu tư và phát triển VND'000	Quỹ dự phòng tài chính VND'000	Lợi nhuận chưa phân phối VND'000	Tổng cộng VND'000
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2012 - đã báo cáo trước đây	277.148.160	166.088.465	1.254.315	8.572.796	14.681.879	467.745.615
Điều chỉnh các sai sót của các kỳ trước (xem Thuyết minh 31)	-	-	-	-	4.451.502	4.451.502
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2012 - Đã điều chỉnh lại	277.148.160	166.088.465	1.254.315	8.572.796	19.133.381	472.197.117
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	440.282	440.282
Số dư ngày tại 30 tháng 6 năm 2012	277.148.160	166.088.465	1.254.315	8.572.796	19.573.663	472.637.399

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

	Vốn cổ phần VND'000'	Thặng dư vốn cổ phần VND'000	Quỹ đầu tư và phát triển VND'000	Quỹ dự phòng tài chính VND'000	Lợi nhuận chưa phân phối VND'000	Tổng cộng VND'000
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2011 – đã báo cáo trước đây	277.148.160	166.153.465	1.254.315	8.239.545	8.683.364	461.478.849
Điều chỉnh các sai sót của các kỳ trước	-	-	-	-	4.614.655	4.614.655
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2011 – Đã điều chỉnh lại	277.148.160	166.153.465	1.254.315	8.239.545	13.298.019	466.093.504
Lỗ thuần trong kỳ	-	-	-	-	(11.210.314)	(11.210.314)
Chi phí cho việc phát hành cổ phiếu	-	(65.000)	-	-	-	(65.000)
Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2011	277.148.160	166.088.465	1.254.315	8.239.545	2.087.705	454.818.190

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

21. Vốn cổ phần

Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành của Công ty là:

	30/6/2012		31/12/2011	
	Số cổ phần	VND'000	Số cổ phần	VND'000
Vốn cổ phần được duyệt	27.714.816	277.148.160	27.714.816	277.148.160
Vốn cổ phần đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	27.714.816	277.148.160	27.714.816	277.148.160
Số cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	27.714.816	277.148.160	27.714.816	277.148.160

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND. Mỗi cổ phiếu tương đương với một quyền biểu quyết tại các cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức mà Công ty công bố vào từng thời điểm. Tất cả cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty. Các quyền lợi của các cổ phiếu đã được Công ty mua lại đều bị tạm ngừng cho tới khi chúng được phát hành lại.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2012 và 31 tháng 12 năm 2011, thành phần cổ đông của Công ty như sau:

	30/6/2012		31/12/2011	
	Số cổ phần	%	Số cổ phần	%
Ông Võ Anh Tuấn	7.003.500	25,27%	7.003.500	25,27%
Bà Quách Thị Tú Anh	4.002.000	14,44%	4.002.000	14,44%
Bà Phan Tiết Hồng Minh	2.001.000	7,22%	2.001.000	7,22%
Bà Nguyễn Kim Thanh	1.509.360	5,45%	1.509.360	5,45%
Ông Lý Chí Nguyễn	1.389.300	5,01%	1.389.300	5,01%
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Tín	1.610.000	5,81%	1.610.000	5,81%
Ông Trần Văn Thành	215.880	0,78%	1.215.880	4,39%
Ông Trương Thành Nhân – Thành viên Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc	20.711	0,08%	20.711	0,08%
Ông Vũ Ngọc Nam – Thành viên Hội đồng Quản trị	3.174	0,01%	3.174	0,01%
Bà Hoàng Thị Thu Thủy – Trưởng Ban Kiểm soát	8.860	0,03%	8.860	0,03%
Bà Trần Thu Oanh – Phó Tổng Giám đốc	3.898	0,01%	3.898	0,01%
Các cổ đông khác	9.947.133	35,89%	8.947.133	32,28%
	27.714.816	100%	27.714.816	100%

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

22. Lợi ích của bên đối tác trong Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh

Công ty ký Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh (“HĐHTKD”) với Công ty TNHH Thiên Bích (“TB”) để phát triển một dự án bất động sản, trong đó Công ty và TB lần lượt góp 75% và 25% tổng chi phí đầu tư của dự án. Theo điều khoản phân chia lợi nhuận của HĐHTKD, Công ty và TB sẽ được chia lần lượt là 77,27% và 22,73% lợi nhuận phát sinh từ dự án bất động sản này. Công ty nắm quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của dự án này.

	30/06/2012 VND'000	31/12/2011 VND'000
Vốn góp trong Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh		
▪ Quyền sử dụng đất	58.452.312	58.452.312
▪ Tiền mặt	2.500.000	2.500.000
	60.952.312	60.952.312
Chi phí được phân bổ từ Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh	(5.697.542)	(5.100.711)
	55.254.770	55.851.601

23. Tổng doanh thu

Tổng doanh thu thể hiện tổng giá trị hàng bán và dịch vụ đã cung cấp không bao gồm thuế giá trị gia tăng.

Tổng doanh thu bao gồm:

	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2012 đến 30/6/2012 VND'000	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2011 đến 30/6/2011 VND'000
Tổng doanh thu		
▪ Bán bất động sản	10.616.833	2.116.400
▪ Hợp đồng xây dựng	40.494.263	16.910.748
▪ Hoa hồng dịch vụ và doanh thu khác	386.820	4.965.978
▪ Cho thuê thiết bị	7.188.455	-
▪ Bán hàng	-	1.480.234
▪ Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	120.000	319.139
	58.806.371	25.792.499
Trừ các khoản giảm trừ		
▪ Hàng bán bị trả lại	(812.234)	(1.694.000)
Doanh thu thuần	57.994.137	24.098.499

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN****24. Giá vốn hàng bán**

	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2012 đến 30/6/2012 VND'000	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2011 đến 30/6/2011 VND'000 Đã điều chỉnh lại
Tổng giá vốn hàng bán gồm		
▪ Chi phí đầu tư bất động sản	(292.726)	2.773.699
▪ Hợp đồng xây dựng	40.494.263	16.910.748
▪ Dịch vụ đã cung cấp	46.200	562.040
▪ Cho thuê thiết bị xây dựng	1.025.194	-
▪ Hàng hóa đã bán	-	1.480.234
▪ Khấu hao bất động sản đầu tư	239.143	239.143
	41.512.074	21.965.864

25. Doanh thu hoạt động tài chính

	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2012 đến 30/6/2012 VND'000	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2011 đến 30/6/2011 VND'000
Lãi tiền gửi và cho vay		
▪ Ngân hàng	27.012	168.437
▪ Các bên liên quan	1.773.179	1.321.291
▪ Các bên thứ ba	4.898.414	1.684.487
Cổ tức được chia	15.922	11.633
	6.714.527	3.185.848

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN****26. Chi phí tài chính**

	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2012 đến 30/6/2012 VND'000	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2011 đến 30/6/2011 VND'000
Chi phí lãi vay	15.889.397	12.576.041
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn và dài hạn	240.366	2.624.017
Lãi phạt do chậm thanh toán tiền mua thép	-	350.396
Chi phí lãi trên khoản phí bảo trì nhận từ khách hàng	713.861	1.793.343
Lãi phạt do chậm góp vốn vào Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An	-	1.838.149
Chi phí lãi trên khoản tiền ký quỹ từ nhà thầu	20.046	8.792
Chi phí lãi do việc thanh lý hợp đồng mua bán	764.449	-
Chi phí lãi trên khoản tiền chậm trả cho ngân hàng	76.543	-
Chi phí lãi trên khoản tiền trả trước thời hạn của khách hàng	1.084.338	-
Lỗi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	7.103
	18.789.000	19.197.841

27. Thu nhập khác

	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2012 đến 30/6/2012 VND'000	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2011 đến 30/6/2011 VND'000
Lãi do thanh lý tài sản cố định hữu hình	33.636	448.707
Lãi thanh lý Hợp đồng Hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An	-	14.168.544
Tiền phạt khách hàng chậm thanh toán	1.059.025	-
Thu từ chuyển nhượng đất ngoài ranh thuộc các dự án dân cư của Công ty	9.564.629	5.570.000
Thu nhập khác	476.368	1.222.392
	11.133.658	21.409.643

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN****28. Chi phí khác**

	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2012 đến 30/6/2012 VND'000	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2011 đến 30/6/2011 VND'000 Đã điều chỉnh lại
Giá trị ghi sổ của tài sản cố định hữu hình đã thanh lý	-	392.730
Chi phí liên quan tới việc thanh lý Hợp đồng Hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An	-	1.077.773
Tiền phạt do chậm bàn giao nhà	324.829	-
Chi phí của phần đất ngoài ranh thuộc các dự án dân cư của Công ty được chuyển nhượng	2.874.800	113.572
Chi phí khác	81.216	2.584
	3.280.845	1.586.659

29. Thuế thu nhập**(a) Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**

	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2012 đến 30/6/2012 VND'000	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2011 đến 30/6/2011 VND'000 Đã điều chỉnh lại
Chi phí thuế hiện hành		
Kỳ hiện hành	110.377	331.024
	110.377	331.024
Chi phí/(lợi ích) thuế thu nhập hoãn lại		
Phát sinh và hoàn nhập các khoản chênh lệch tạm thời	1.194.363	(3.774.951)
	1.194.363	(3.774.951)
Chi phí/(lợi ích) thuế thu nhập	1.304.740	(3.443.927)

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN****(b) Đối chiếu thuế suất thực tế**

	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2012 đến 30/6/2012 VND'000	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2011 đến 30/6/2011 VND'000 Đã điều chỉnh lại
Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	1.148.191	(17.050.184)
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	287.048	(4.262.546)
Chi phí không được khấu trừ thuế	1.021.673	821.527
Thu nhập không bị tính thuế	(3.981)	(2.908)
	1.304.740	(3.443.927)

(c) Thuế suất áp dụng

Theo các điều khoản trong Luật thuế Thu nhập, Công ty có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước thuế suất thuế thu nhập là 25% lợi nhuận chịu thuế.

30. Lãi trên cổ phiếu**(i) Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu**

Việc tính lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông là 440 triệu VND (giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2011: lỗ 11.210 triệu VND) và số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành là 27.714.816 cổ phiếu (giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2011 là 27.714.816 cổ phiếu), được tính như sau:

(ii) Lợi nhuận/(lỗ) thuần thuộc về cổ đông phổ thông

	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2012 đến 30/6/2012 VND'000	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2011 đến 30/6/2011 VND'000 Đã điều chỉnh lại
Lợi nhuận/(lỗ) thuần thuộc về cổ đông phổ thông	440.282	(11.210.314)

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN****(iii) Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền**

	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2012 đến 30/6/2012 Cổ phiếu	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2011 đến 30/6/2011 Cổ phiếu
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành vào đầu kỳ	27.714.816	27.714.816
Ảnh hưởng của số cổ phiếu phát hành trong kỳ	-	-
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông trong kỳ	27.714.816	27.714.816

31. Điều chỉnh sai sót của các kỳ trước**(a) Ghi nhận lại bất động sản đầu tư liên quan đến tầng hầm của dự án chung cư**

Chi phí liên quan trực tiếp đến phần tầng hầm của một dự án chung cư của Công ty với số tiền 7.174 triệu VND đã được cộng gộp vào chi phí của các căn hộ có thể bán được trong các kỳ trước. Tuy nhiên, phần tầng hầm này thuộc sở hữu của Công ty và Công ty có thể thu được tiền thuê (phí giữ xe ô tô) từ phần tầng hầm này. Do đó, phần tầng hầm này thỏa mãn điều kiện để được ghi nhận là bất động sản đầu tư.

Trong kỳ, Công ty đã quyết định điều chỉnh sai sót này bằng cách ghi nhận lại giá trị phần tầng hầm này vào bất động sản đầu tư của Công ty và điều chỉnh hồi tố các số liệu so sánh tương ứng.

(b) Điều chỉnh sai sót về số liệu so sánh liên quan đến việc ghi nhận lại hàng tồn kho

Trong giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011, Công ty có thay đổi ý định sử dụng đối với một số quyền sử dụng đất ngoài ranh dự án đã được phê duyệt mà các quyền sử dụng đất này sẽ bán được và mang lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Trước đây, Công ty đã ghi nhận các chi phí liên quan đến các quyền sử dụng đất này vào kết quả hoạt động kinh doanh. Trong giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011, Công ty đã ghi nhận lại giá trị của các quyền sử dụng đất này vào giá trị hàng tồn kho đối ứng với giảm giá vốn hàng bán.

Việc Công ty ghi nhận lại chi phí của các quyền sử dụng đất vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bằng cách ghi giảm giá vốn hàng bán trong giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011 là không phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan (VAS) vì nó tạo ra việc “đánh giá lại tài sản” không phù hợp với VAS theo nguyên tắc giá gốc.

Vì vậy, kiểm toán viên đã đưa ra kết luận ngoại trừ đối với việc ghi nhận lại chi phí của các quyền sử dụng đất vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bằng cách ghi giảm giá vốn hàng bán trong báo cáo soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN**

Trong kỳ, Công ty đã quyết định điều chỉnh sai sót này đối với số liệu so sánh của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011. Công ty đã điều chỉnh sai sót này trong báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011, vì vậy Công ty không cần điều chỉnh cho các số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2011.

Ảnh hưởng của các điều chỉnh nêu trên đối với bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 và báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011 như sau:

	31/12/2011 VND'000 (đã báo cáo trước đây)	Điều chỉnh liên quan đến Mục (a) VND'000	Điều chỉnh liên quan đến Mục (b) VND'000	31/12/2011 VND'000 (đã điều chỉnh lại)
Bảng cân đối kế toán				
▪ Hàng tồn kho	1.233.195.521	(83.090)	-	1.233.112.431
▪ Bất động sản đầu tư	-	6.018.428	-	6.018.428
<i>Nguyên giá</i>	-	7.174.285	-	7.174.285
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	-	(1.155.857)	-	(1.155.857)
▪ Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	18.193.581	(1.483.836)	-	16.709.745
▪ Lợi nhuận chưa phân phối	14.681.879	4.451.502	-	19.133.381
	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2011 đến 30/6/2011 VND'000 (đã báo cáo trước đây)	Điều chỉnh liên quan đến Mục (a) VND'000	Điều chỉnh liên quan đến Mục (b) VND'000	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2011 đến 30/6/2011 VND'000 (đã điều chỉnh lại)
Báo cáo kết quả kinh doanh				
▪ Giá vốn hàng bán	(1.424.676)	239.143	23.151.397	21.965.864
▪ Chi phí khác	4.371.659	-	(2.785.000)	1.586.659
▪ Chi phí/(thu nhập) thuế thu nhập hoãn lại	1.376.434	(59.786)	(5.091.599)	(3.774.951)

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

32. Các công cụ tài chính

(a) Quản lý rủi ro tài chính

(i) Tổng quan

Các loại rủi ro mà Công ty phải đối mặt do việc sử dụng các công cụ tài chính của mình bao gồm:

- rủi ro tín dụng;
- rủi ro thanh khoản; và
- rủi ro thị trường.

Thuyết minh này cung cấp thông tin về từng loại rủi ro nêu trên mà Công ty có thể gặp phải và mô tả các mục tiêu, chính sách và các quy trình Công ty sử dụng để đo lường và quản lý rủi ro.

Ban Kiểm soát của Công ty chịu trách nhiệm kiểm tra xem Ban Giám đốc giám sát việc tuân thủ chính sách và thủ tục quản lý rủi ro của Công ty như thế nào, và xem xét tính thích hợp của khung quản lý rủi ro liên quan đến những rủi ro mà Công ty gặp phải.

(ii) Khung quản lý rủi ro

Ban Giám đốc có trách nhiệm chung trong việc thiết lập và giám sát khung quản lý rủi ro của Công ty. Ban Giám đốc có trách nhiệm xây dựng và giám sát các chính sách quản lý rủi ro của Công ty.

Các chính sách quản lý rủi ro của Công ty được thiết lập để phát hiện và phân tích các rủi ro mà Công ty gặp phải, đưa ra các hạn mức và biện pháp kiểm soát rủi ro phù hợp, và theo dõi các rủi ro và tuân thủ theo các hạn mức. Các chính sách và hệ thống quản lý rủi ro được xem xét thường xuyên để phản ánh các thay đổi về điều kiện thị trường và các hoạt động của Công ty. Công ty, thông qua các chuẩn mực và quy trình đào tạo và quản lý, nhằm mục đích phát triển một môi trường kiểm soát có kỷ luật và có tính xây dựng trong đó tất cả các nhân viên hiểu được vai trò và trách nhiệm của họ.

Ban Kiểm soát của Công ty được bộ phận Kiểm toán nội bộ hỗ trợ trong công việc giám sát. Bộ phận Kiểm toán nội bộ thực hiện rà soát thường xuyên và đột xuất các biện pháp kiểm soát và thủ tục quản lý rủi ro và báo cáo kết quả lên Ban Kiểm soát.

(b) Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro lỗ tài chính của Công ty nếu một khách hàng hoặc bên đối tác của công cụ tài chính không đáp ứng được các nghĩa vụ theo hợp đồng, và phát sinh chủ yếu từ các khoản phải thu khách hàng và các khoản cho vay.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN****(i) Ảnh hưởng của rủi ro tín dụng**

Tổng giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính và giá trị của các hợp đồng bảo lãnh tài chính đã phát hành thể hiện mức rủi ro tín dụng tối đa. Mức độ rủi ro tín dụng tối đa tại ngày báo cáo như sau:

	Thuyết minh	30/6/2012 VND'000	31/12/2011 VND'000
Tiền gửi ngân hàng	(ii)	2.416.596	756.926
Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác	(iii)	125.475.362	125.290.503
Các khoản cho vay ngắn hạn	(iv)	43.847.785	42.227.263
		171.739.743	168.274.692

(ii) Tiền gửi ngân hàng

Tiền gửi ngân hàng của Công ty chủ yếu được gửi tại các tổ chức tài chính danh tiếng. Ban Giám đốc không nhận thấy có rủi ro tín dụng trọng yếu nào từ các khoản tiền gửi này và không cho rằng các tổ chức tài chính này có thể mất khả năng trả nợ và gây tổn thất cho Công ty.

(iii) Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác

Rủi ro tín dụng của Công ty liên quan đến các khoản phải thu chủ yếu chịu ảnh hưởng bởi đặc điểm riêng biệt của từng khách hàng. Đối với hoạt động bán bất động sản, tài sản chỉ được bàn giao cho khách hàng khi và chỉ khi khách hàng đã thanh toán từ 70% đến 95% giá trị hợp đồng, khoản còn lại sẽ được thanh toán ngay khi bàn giao giấy tờ sở hữu.

Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác chưa quá hạn hay chưa bị giảm giá chủ yếu liên quan đến nhiều khách hàng không có lịch sử vi phạm về việc trả nợ trong thời gian gần đây. Ban Giám đốc tin rằng các khoản phải thu này có chất lượng tín dụng cao.

Tuổi nợ của các khoản phải thu thương mại và phải thu khác đã quá hạn nhưng không giảm giá tại thời điểm lập báo cáo như sau:

	30/6/2012 VND'000	31/12/2011 VND'000
Quá hạn trên 180 ngày	8,204,444	8,204,444

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

Biến động trong kỳ/năm của dự phòng các khoản nợ khó đòi như sau:

	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2012 đến 30/06/2012 VND'000	Năm kết thúc ngày 31/12/2011 VND'000
Số dư đầu kỳ/năm	124,265	-
Tăng dự phòng trong kỳ/năm	-	124,265
Số dư cuối kỳ/năm	124,265	124,265

(iv) Các khoản cho vay ngắn hạn

Các khoản cho vay ngắn hạn được cấp cho các công ty liên quan và đối tác góp vốn của Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh (“HĐHTKD”). Công ty không nhận tài sản đảm bảo cho các khoản cho vay này. Ban Giám đốc không nhận thấy có rủi ro tín dụng trọng yếu nào từ các khoản cho vay này và không cho rằng các công ty này có thể mất khả năng trả nợ và gây tổn thất cho Công ty.

(c) Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro trong đó Công ty không thể thanh toán cho các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn. Phương thức quản lý thanh khoản của Công ty là đảm bảo ở mức cao nhất rằng Công ty luôn có đủ khả năng thanh khoản để thanh toán các khoản phải trả khi đến hạn, trong điều kiện bình thường cũng như trong điều kiện căng thẳng về mặt tài chính, mà không làm phát sinh các mức tổn thất không thể chấp nhận được hoặc có nguy cơ gây tổn hại đến danh tiếng của Công ty.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2012, các khoản nợ tài chính có khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định được bao gồm cả khoản thanh toán tiền lãi ước tính có thời gian đáo hạn theo hợp đồng như sau:

	Giá trị ghi sổ VND'000	Dòng tiền theo hợp đồng VND'000	Trong vòng 1 năm VND'000	1 – 2 năm VND'000	2 – 5 năm VND'000
Vay ngắn hạn	175.289.620	242.738.220	242.738.220	-	-
Phải trả người bán	15.864.663	15.864.663	15.864.663	-	-
Phải trả người lao động	319.806	319.806	319.806	-	-
Chi phí phải trả	111.219.226	111.219.226	111.219.226	-	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	124.895.963	124.895.963	124.895.963	-	-
Vay dài hạn	413.068.516	534.783.380	145.367.268	319.315.088	70.101.024
Dự phòng trợ cấp thôi việc	831.907	831.907	-	-	831.907
	841.489.701	1.030.653.165	640.405.146	319.315.088	70.932.931

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN****(d) Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro mà những biến động về giá thị trường, như tỷ giá hối đoái, lãi suất và giá cổ phiếu sẽ ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty hoặc giá trị của các công cụ tài chính mà Công ty nắm giữ. Mục đích của việc quản lý rủi ro thị trường là quản lý và kiểm soát các rủi ro thị trường trong giới hạn có thể chấp nhận được, trong khi vẫn tối đa hóa lợi nhuận thu được.

(i) Rủi ro hối đoái

Tại ngày báo cáo, rủi ro hối đoái của Công ty là không đáng kể vì Công ty không có số dư đáng kể của các công cụ tài chính bằng các ngoại tệ khác VND tại ngày 30 tháng 6 năm 2012 và 31 tháng 12 năm 2011.

(ii) Rủi ro lãi suất

Tại ngày báo cáo, các công cụ tài chính chịu lãi suất của Công ty như sau:

	Giá trị ghi sổ	
	30/06/2012	31/12/2011
	VND'000	VND'000
Các công cụ tài chính có lãi suất cố định		
▪ Tài sản tài chính		
Khoản cho vay ngắn hạn cho Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận	14.227.263	14.227.263
▪ Nợ phải trả tài chính		
Vay ngắn hạn	(63.703.560)	(128.245.233)
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	(68.148.333)	-
Vay dài hạn	(261.568.516)	(265.410.330)
	(379.193.146)	(379.428.300)
Các công cụ tài chính có lãi suất biến đổi		
▪ Tài sản tài chính		
Khoản cho vay ngắn hạn cho Công ty TNHH Thương mại Thiên Bích	29.620.522	27.000.000
▪ Nợ phải trả tài chính		
Vay ngắn hạn	(111.586.060)	(87.856.937)
Vay dài hạn	(151.500.000)	(152.000.000)
	(233.465.538)	(212.856.937)

Mỗi thay đổi 1% lãi suất sẽ làm tăng hoặc giảm 1.751 triệu VND (31/12/2011: 1.596 triệu VND) lợi nhuận thuần của Công ty. Phân tích này dựa trên giả định là tất cả các biến số khác sẽ không thay đổi, đặc biệt là tỷ giá hối đoái.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN****(e) Giá trị hợp lý**

Giá trị ghi sổ của các tài sản và nợ tài chính trọng yếu xấp xỉ giá trị hợp lý tại ngày 30 tháng 6 năm 2012 và 31 tháng 12 năm 2011. Các nguyên tắc sau đây được áp dụng để ước tính giá trị hợp lý cho từng loại công cụ tài chính:

Tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, vay ngắn hạn và các khoản nợ tài chính khác:

Giá trị ghi sổ xấp xỉ giá trị hợp lý do kỳ thanh toán ngắn hạn của các công cụ tài chính này.

Vay dài hạn

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2012 và 31 tháng 12 năm 2011, giá trị hợp lý của các khoản vay dài hạn được xác định dựa trên giá trị hiện tại của các dòng tiền gốc và lãi trong tương lai, chiết khấu theo lãi suất của thị trường tại ngày 30 tháng 6 năm 2012 và 31 tháng 12 năm 2011 xấp xỉ giá trị ghi sổ.

Các khoản đầu tư vốn chủ sở hữu dài hạn

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vốn chủ sở hữu dài hạn cho mục đích trình bày phù hợp với Điều 28 của Thông tư 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 6 tháng 11 năm 2009 vì (i) không có giá niêm yết trên thị trường chứng khoán đối với các tài sản tài chính này; và (ii) các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Hệ thống Kế toán Việt Nam không cung cấp hướng dẫn cho việc tính toán giá trị hợp lý trong trường hợp không có giá niêm yết trên thị trường chứng khoán. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác biệt với giá trị ghi sổ.

33. Các giao dịch phi tiền tệ từ các hoạt động đầu tư và tài chính

	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2012 đến 30/6/2012 VND'000	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2011 đến 30/6/2011 VND'000
Kết chuyển từ hàng tồn kho sang chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	56.267
Chi phí lãi vay vốn hóa trong giá trị hàng tồn kho chưa thanh toán	38.265.905	-
Chuyển từ vay ngắn hạn sang các khoản phải trả ngắn hạn khác	70.000.000	-
Cần trừ khoản đầu tư tài chính dài hạn vào HĐHTKD với các khoản phải trả khác	137.953.394	-

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

34. Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan

Tại và trong giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012, ngoài các số dư được trình bày ở Thuyết minh 11 trong báo cáo tài chính giữa niên độ. Công ty có các số dư và giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	30/6/2012 VND'000	31/12/2011 VND'000
Các khoản phải thu khách hàng		
▪ Bà Trần Thu Oanh – Phó Tổng giám đốc	2.091.710	2.091.710
▪ Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh - công ty liên quan	447.465	566.806
▪ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng - công ty liên quan	6.702.475	5.256.271
Trả trước cho nhà cung cấp		
▪ Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CTC	740.000	-
▪ Công ty Cổ phần Nhật Khanh – công ty liên quan	10.032.703	11.346.739
▪ Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận – công ty liên quan	20.774.772	20.774.772
▪ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới – công ty liên quan	-	274.151
▪ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng – công ty liên quan	15.859.894	10.504.030
Phải thu khác		
<i>Phải thu lãi tiền cho vay</i>		
▪ Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận – công ty liên quan	2.255.220	416.824
▪ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới – công ty liên quan	-	718.441
<i>Phải thu khác</i>		
▪ Ông Vũ Ngọc Nam – Thành viên Hội đồng Quản trị	-	77.768
▪ Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh - công ty liên quan	430.568	113.033
▪ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới – công ty liên quan	898.616	295.240
▪ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng – công ty liên quan	329.228	273.666
▪ Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận – công ty liên quan	9.292.408	-
<i>Tạm ứng</i>		
▪ Bà Trần Thu Oanh – Phó Tổng giám đốc	-	6.076.550
▪ Ông Vũ Ngọc Nam – Thành viên HĐQT	-	200.000
Các khoản phải trả		
▪ Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh - công ty liên quan	64.151	-
▪ Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng – công ty liên quan	933.450	-
Người mua trả tiền trước		
▪ Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh - công ty liên quan	-	24.366
▪ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới – công ty liên quan	-	36.700

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN**

	30/6/2012	31/12/2011
	VND'000	VND'000
Phải trả khác		
▪ Ông Trương Thành Nhân – Tổng giám đốc và Thành viên Hội đồng quản trị	1.184.051	1.260.000
▪ Bà Trần Thu Oanh – Phó Tổng giám đốc	351.000	-
▪ Ông Vũ Ngọc Nam – Thành viên Hội đồng Quản trị	-	1.500.000
▪ Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh - công ty liên quan	-	22.484
▪ Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CTC	18.148.333	-
▪ Công ty Cổ phần Nhật Khanh – công ty liên quan	-	30.000
▪ Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận – công ty liên quan	-	128.436.231
▪ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng – công ty liên quan	46.287.000	5.250.000
▪ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới – công ty liên quan	15.000.000	-
▪ Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng – công ty liên quan	350.000	350.000

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

34. Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan (tiếp theo)

Các giao dịch phát sinh trong kỳ

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Giai đoạn sáu tháng từ	Giai đoạn sáu tháng từ
			1/1/2012 đến 30/6/2012 VND'000	1/1/2011 đến 30/6/2011 VND'000
Ông Trương Thành Nhân	Tổng Giám đốc và Thành viên Hội đồng quản trị	Hoàn trả tạm ứng cho Công ty Thu hộ công ty tiền bán đất ngoài ranh	-	6.150.199
		Cho Công ty mượn	-	5.570.000
		Công ty hoàn trả tiền mượn	3.546.206	-
			3.622.156	-
Bà Trần Thu Oanh	Phó Tổng giám đốc	Nhận tạm ứng từ công ty	-	6.188.550
		Hoàn trả tạm ứng cho Công ty	6.076.550	76.000
		Công ty thu tiền mua căn hộ	-	243.571
		Cho Công ty mượn	3,670,700	-
		Công ty hoàn trả tiền mượn	3,319,700	-
		Công ty chi thanh lý chuyển nhượng hợp đồng	530,894	-
		Thu tiền phí môi giới	22,434	-
Ông Vũ Ngọc Nam	Thành viên Hội đồng Quản trị và Cổ đông	Thu từ thanh lý tài sản	-	30.035
		Cho Công ty mượn	500.000	-
		Công ty hoàn trả tiền mượn	2.000.000	-
		Hoàn trả tạm ứng cho Công ty	200.000	-
		Chi trả tiền lãi phạt thu hồi tạm ứng cho công ty	102.820	-
Ông Trần Văn Thành	Cổ đông lớn	Công ty hoàn trả tiền vay và mượn	8.322	382.537
		Công ty hoàn trả tiền lãi vay	97.857	866.496
Bà Hoàng Thị Thu Thủy	Trưởng ban kiểm soát	Lãi vay Công ty phải trả	103.479	-
Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh	Công ty liên quan	Chi trả tiền phí vận hành quản lý	-	942.098
		Tiền điện, tiền thanh lý tài sản, phí giữ xe phải thu	-	327.815

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Giai đoạn sáu tháng từ	Giai đoạn sáu tháng từ
			1/1/2012 đến	1/1/2011 đến
			30/6/2012	30/6/2011
			VND'000	VND'000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CTC	Công ty liên quan	Lãi phạt Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh	985.833	-
Công ty Cổ phần Nhật Khanh	Công ty liên quan	Tiền thi công	-	154.700
		Thu lại tiền tạm ứng thi công	1.377.955	200.000
		Chi trả tiền thi công	63.919	-
		Chi trả tiền ký quỹ thi công xây nhà DAPX	30.000	-
Công ty TNHH Bất động sản Phát Hưng	Công ty liên quan	Hoa hồng	10,000	3.917.402
		Công ty trả hoa hồng	35,775	-
Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận	Công ty liên quan	Thu nhập lãi tiền cho vay	1.838.396	13.326
		Các khoản thu hộ	2.432.779	32.339.185
		Trả tiền cho các khoản thu hộ	367.910	13.588.391
		Công ty cho vay	-	1.300.000
		Hoàn trả tiền vay cho Công ty	-	1.300.000
		Chi trả tiền góp vốn trong Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh	-	13.763.032
		Tiền thi công	-	72.583.792
		Thu hồi Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh	137.953.394	-
		Cho Công ty mượn	1.542.230	-
		Công ty trả tiền mượn	1.542.230	-
		Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	60.000	-
		Thu tiền thuê văn phòng, phí gửi xe	19.500	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới	Công ty liên quan	Hoa hồng	-	324.830
		Công ty cho vay	-	3.000.000
		Hoàn trả tiền vay cho Công ty	-	-
		Thu nhập lãi tiền cho vay	-	-
		Thanh lý hợp đồng mua căn hộ	-	7.245.344
		Công ty mua căn hộ chung cư Sài Gòn Mới	-	611.160
		Công ty trả tiền mua căn hộ chung cư Sài Gòn Mới	-	150.000
		Tiền thuê văn phòng, phí gửi xe	9.616	113.314

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Giai đoạn sáu tháng từ	Giai đoạn sáu tháng từ
			1/1/2012 đến 30/6/2012	1/1/2011 đến 30/6/2011
			VND'000	VND'000
Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới	Công ty liên quan	Công ty cho mượn	1.189.000	-
		Hoàn trả tiền mượn cho Công ty	300.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	Công ty liên quan	Tiền thi công	63.280.355	22.682.929
		Tiền thuê văn phòng, phí gửi xe chỉ hộ	13.562	180.049
		Cho Công ty mượn	26.535.000	-
		Công ty hoàn trả tiền mượn	20.498.000	-
		Công ty cho mượn	1.320.000	-
		Hoàn trả tiền mượn cho Công ty	1.320.000	-
		Công ty cho thuê thiết bị	7.949.701	-
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	Công ty liên quan	Cho Công ty tạm ứng	-	2.000.000
		Công ty hoàn trả tạm ứng	-	1.800.000
		Thu tiền thuê văn phòng	-	419.377
		Phí tư vấn và giám sát	2.002.894	6.386.020
Hội đồng quản trị		Tiền lương và thưởng	814.275	910.950

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

35. Các cam kết**(a) Thuê**

Các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả cho các hợp đồng thuê hoạt động không được hủy ngang như sau:

	30/6/2012 VND'000	31/12/2011 VND'000
Trong vòng một năm	17.000	93.000
Trong vòng hai đến năm năm	-	76.500
	17.000	169.500

(b) Nghĩa vụ xây dựng

Công ty cam kết xây dựng nhà ở trên đất mà quyền sử dụng được chuyển giao cho khách hàng theo hợp đồng. Khách hàng được quyền lựa chọn nhà thầu phụ để xây dựng. Nghĩa vụ xây dựng không được ghi nhận vào báo cáo tài chính cho đến khi Công ty ký hợp đồng xây dựng riêng với khách hàng, và theo đó doanh thu và chi phí xây dựng sẽ được ghi nhận dựa trên phương pháp phần trăm hoàn thành.

36. Số liệu so sánh

Một số số liệu so sánh được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày kỳ hiện thời như sau:

	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2011 đến 30/6/2011 VND'000	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2011 đến 30/6/2011 VND'000
	(đã phân loại lại)	(đã báo cáo trước đây)
Báo cáo kết quả kinh doanh		
Tổng doanh thu	25.792.499	25.473.360
Thu nhập khác	21.409.643	21.728.782

Người lập:

Lê Thị Hồng Phượng
Kế toán trưởng

Người duyệt:

Trương Thành Nhân
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 8 năm 2012