



**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 2014



**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  
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  
ngày 3 tháng 10 năm 2013

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.

**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 chịu trách nhiệm lập và trình bày báo cáo tài chính theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 27 – *Báo cáo Tài chính giữa niên độ*, các quy định có liên quan của 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 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 56 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (“Công ty”) tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 27 – *Báo cáo Tài chính giữa niên độ*, các quy định có liên quan của 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 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 14 tháng 8 năm 2014



**KPMG Limited Branch**  
10<sup>th</sup> 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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (“Công ty”), bao gồm bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 14 tháng 8 năm 2014, được trình bày từ trang 4 đến 56. 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 soát xét về báo cáo tài chính giữa niên độ này trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi.

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét theo Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam số 910 – *Công tác soát xét báo cáo tài chính*. 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 cũng không đưa ra ý kiến kiểm toán.

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 đính kèm 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 2014, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 27 - *Báo cáo tài chính giữa niên độ*, các quy định có liên quan của Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan áp dụng cho báo cáo tài chính giữa niên độ.

**Chi nhánh Công ty TNHH KPMG tại Thành phố Hồ Chí Minh**  
Việt Nam

Giấy Chứng nhận Đăng ký Hoạt động Chi nhánh số: 4114000230

Báo cáo soát xét số: 14-01-318



  
Lan Thị Ngọc Hào  
Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề  
Kiểm toán số 0866-2013-007-1  
Phó Tổng Giám đốc

  
Trương Vĩnh Phúc  
Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề  
Kiểm toán số 1901-2013-007-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 8 năm 2014

**Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**  
**Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2014**

Mẫu B 01a – DN

	Mã số	Thuyết minh	30/6/2014 VND	31/12/2013 VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>Tài sản ngắn hạn</b> <b>(100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)</b>	<b>100</b>		<b>1.711.021.693.575</b>	<b>1.709.619.602.388</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>3.732.707.280</b>	<b>1.617.711.168</b>
Tiền	111		3.732.707.280	1.617.711.168
<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>11</b>	<b>31.242.663.311</b>	<b>31.207.638.631</b>
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	121		32.487.239.671	32.487.239.671
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	129		(1.244.576.360)	(1.279.601.040)
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>	<b>5</b>	<b>198.007.957.296</b>	<b>197.878.381.205</b>
Phải thu khách hàng	131		25.300.815.705	32.121.259.268
Trả trước cho người bán	132		52.878.822.318	45.776.341.957
Các khoản phải thu khác	135		119.952.584.273	120.105.044.980
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(124.265.000)	(124.265.000)
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>6</b>	<b>1.473.523.602.037</b>	<b>1.474.407.352.120</b>
Hàng tồn kho	141		1.498.654.312.651	1.499.538.062.734
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(25.130.710.614)	(25.130.710.614)
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>4.514.763.651</b>	<b>4.508.519.264</b>
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154	7	4.514.763.651	4.508.519.264
<b>Tài sản dài hạn</b> <b>(200 = 220 + 240 + 250 +260)</b>	<b>200</b>		<b>77.183.823.891</b>	<b>81.786.128.746</b>
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>38.271.271.921</b>	<b>38.951.755.820</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	8	20.381.482.715	21.061.966.614
Nguyên giá	222		29.907.215.351	29.391.280.997
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(9.525.732.636)	(8.329.314.383)
Tài sản cố định vô hình	227		-	-
Nguyên giá	228		30.499.300	30.499.300
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(30.499.300)	(30.499.300)
Xây dựng cơ bản dở dang	230	9	17.889.789.206	17.889.789.206
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	<b>10</b>	<b>4.822.713.503</b>	<b>5.061.856.325</b>
Nguyên giá	241		7.174.284.586	7.174.284.586
Giá trị hao mòn lũy kế	242		(2.351.571.083)	(2.112.428.261)

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của 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 2014 (tiếp theo)**

**Mẫu B 01a – DN**

	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>30/6/2014 VND</b>	<b>31/12/2013 VND</b>
<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>11</b>	<b>20.887.095.660</b>	<b>21.045.094.343</b>
Đầu tư vào công ty liên kết	252		14.700.000.000	14.700.000.000
Đầu tư dài hạn khác	258		13.365.000.000	13.365.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(7.177.904.340)	(7.019.905.657)
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>13.202.742.807</b>	<b>16.727.422.258</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	12	1.438.841.451	3.421.367.949
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	13	11.738.301.356	13.280.454.309
Tài sản dài hạn khác	268		25.600.000	25.600.000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> <b>(270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>1.788.205.517.466</b>	<b>1.791.405.731.134</b>

*Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của 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 2014 (tiếp theo)**

Mẫu B 01a – DN

	Mã số	Thuyết minh	30/6/2014 VND	31/12/2013 VND
<b>NỢ PHẢI TRẢ(300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>1.249.641.290.316</b>	<b>1.245.027.124.606</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>834.630.214.420</b>	<b>1.155.224.650.605</b>
Vay và nợ ngắn hạn	311	14	272.113.120.330	602.989.520.937
Phải trả người bán	312		11.728.939.128	19.041.468.663
Người mua trả tiền trước	313		85.147.439.177	122.287.217.982
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	15	35.257.599.351	28.463.334.292
Phải trả người lao động	315		541.650.846	703.252.000
Chi phí phải trả	316	16	288.549.590.305	245.447.030.481
Các khoản phải trả khác	319	17	136.804.913.553	131.424.584.005
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323		4.486.961.730	4.868.242.245
<b>Vay và nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>415.011.075.896</b>	<b>89.802.474.001</b>
Phải trả dài hạn khác	333		2.669.601.891	-
Vay và nợ dài hạn	334	18	411.539.000.005	89.000.000.001
Dự phòng dài hạn	337	19	802.474.000	802.474.000
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU(400 = 410)</b>	<b>400</b>		<b>475.433.693.599</b>	<b>484.614.750.982</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>20</b>	<b>475.433.693.599</b>	<b>484.614.750.982</b>
Vốn cổ phần	411	21	302.086.840.000	302.086.840.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		166.088.464.718	166.088.464.718
Quỹ đầu tư phát triển	417		1.254.315.017	1.254.315.017
Quỹ dự phòng tài chính	418		9.460.644.884	9.460.644.884
(Lỗ lũy kế)/lợi nhuận chưa phân phối	420		(3.456.571.020)	5.724.486.363
<b>LỢI ÍCH CỦA BÊN ĐỐI TÁC TRONG HỢP ĐỒNG HỢP TÁC KINH DOANH</b>	<b>439</b>	<b>22</b>	<b>63.130.533.551</b>	<b>61.763.855.546</b>
<b>TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400 + 439)</b>	<b>440</b>		<b>1.788.205.517.466</b>	<b>1.791.405.731.134</b>

Ngày 14 tháng 8 năm 2014

Người lập:



Lê Thị Kim Luyến  
Kế toán

Người duyệt:



Lê Thị Hồng Phượng  
Kế toán trưởng



Trương Thành Nhân  
Tổng Giám đốc

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của 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 2014**

Mẫu B 02a – DN

	Mã số	Thuyết minh	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2014 VND	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2013 VND
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>01</b>	<b>23</b>	<b>105.856.628.031</b>	<b>62.081.135.223</b>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>02</b>	<b>23</b>	<b>-</b>	<b>10.894.193.287</b>
<b>Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)</b>	<b>10</b>	<b>23</b>	<b>105.856.628.031</b>	<b>51.186.941.936</b>
<b>Giá vốn hàng bán</b>	<b>11</b>	<b>24</b>	<b>92.156.937.974</b>	<b>32.892.174.455</b>
<b>Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>13.699.690.057</b>	<b>18.294.767.481</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	5.313.694.043	7.455.413.087
Chi phí tài chính	22	26	16.183.916.619	16.821.221.247
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>15.378.090.240</i>	<i>16.065.744.116</i>
Chi phí bán hàng	24		3.186.987.787	2.856.914.885
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		9.525.604.802	9.131.824.261
<b>Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}</b>	<b>30</b>		<b>(9.883.125.108)</b>	<b>(3.059.779.825)</b>
Thu nhập khác	31	27	3.922.310.351	5.208.370.067
Chi phí khác	32	28	24.000.000	1.693.051.683
<b>Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>3.898.310.351</b>	<b>3.515.318.384</b>
<b>(Lỗ)/lợi nhuận trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>(5.984.814.757)</b>	<b>455.538.559</b>
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>51</b>	<b>29</b>	<b>287.411.668</b>	<b>177.876.184</b>
<b>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>52</b>	<b>29</b>	<b>1.542.152.953</b>	<b>250.456.319</b>
<b>(Lỗ)/lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)</b>	<b>60</b>		<b>(7.814.379.378)</b>	<b>27.206.056</b>

*Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của 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 2014 (tiếp theo)**

Mẫu B 02a – DN

	Mã số	Thuyết minh	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2014 VND	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2013 VND
<b>Phân bổ cho:</b>				
<b>Bên đối tác của hợp đồng hợp tác kinh doanh</b>	61	22	1.366.678.005	(656.613.824)
<b>Chủ sở hữu của Công ty (62 = 60 - 61)</b>	62		(9.181.057.383)	683.819.880
<b>Lãi trên cổ phiếu</b>				
(Lỗ)/lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	70	30	(304)	23

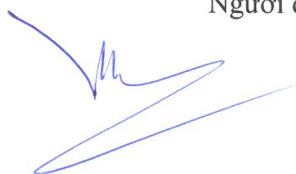
Ngày 14 tháng 8 năm 2014

Người lập:



Lê Thị Kim Luyến  
Kế toán

Người duyệt:



Lê Thị Hồng Phượng  
Kế toán trưởng



Trương Khánh Nhân  
Tổng Giám đốc

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của 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 2014  
(Phương pháp gián tiếp)**

Mẫu B 03a – DN

	Mã số	Thuyết minh	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2014 VND	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2013 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>(Lỗ)/lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>(5.984.814.757)</b>	<b>455.538.559</b>
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>				
Khấu hao và phân bổ	02		1.877.906.721	1.758.129.197
Các khoản dự phòng	03		122.974.003	25.458.188.916
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		8.443.487	58.300.333
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	05		(218.181.818)	(324.454.209)
Thu nhập lãi tiền gửi và cho vay	05		(5.270.184.363)	(7.272.252.487)
Thu nhập cổ tức	05		(8.485.000)	(183.160.600)
Chi phí lãi vay	06		15.378.090.240	16.065.744.116
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>5.905.748.513</b>	<b>36.016.033.825</b>
Biến động các khoản phải thu và tài sản ngắn hạn khác	09		3.391.660.748	(75.318.815.696)
Biến động hàng tồn kho	10		35.103.786.640	(72.105.058.487)
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		(19.365.944.806)	24.170.849.677
Biến động chi phí trả trước	12		1.982.526.498	2.345.452.782
			<b>27.017.777.593</b>	<b>(84.891.537.899)</b>
Tiền lãi vay đã trả	13		(14.473.531.415)	(16.065.744.116)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(2.719.459.803)	(19.758.455)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(381.280.515)	(217.878.036)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>9.443.505.860</b>	<b>(101.194.918.506)</b>

*Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của 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 2014**  
**(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)**

Mẫu B 03a – DN

	Mã số	Thuyết minh	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2014 VND	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2013 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
Tiền chi mua tài sản cố định	21		(958.280.000)	(4.193.049.137)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	22		218.181.818	379.272.728
Tiền chi cho đầu tư ngắn hạn và dài hạn	25		-	(376.200.000)
Tiền thu lãi và cổ tức	27		1.757.432.524	3.093.826.000
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>1.017.334.342</b>	<b>(1.096.150.409)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ CÁC HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
Tiền vay ngắn hạn và dài hạn nhận được	33		33.070.000.000	363.116.200.000
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(41.415.844.090)	(260.626.904.111)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(8.345.844.090)</b>	<b>102.489.295.889</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>2.114.996.112</b>	<b>198.226.974</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ	60		1.617.711.168	3.536.635.692
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)	70	4	3.732.707.280	3.734.862.666

Ngày 14 tháng 8 năm 2014

Người lập:

Lê Thị Kim Luyến  
Kế toán

Người duyệt:

Lê Thị Hồng Phượng  
Kế toán trưởng



Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của 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 2014**

**Mẫu B 09a – 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.

Công ty chuyển đổi từ công ty TNHH sang công ty cổ phần theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103005360 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TPHCM cấp ngày 4 tháng 10 năm 2006.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, Công ty có 98 nhân viên (31/12/2013: 96 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 Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 27 – *Báo cáo Tài chính giữa niên độ*, các quy định có liên quan của 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 giữa niên độ.

Các chính sách kế toán được áp dụng bởi Công ty cho báo cáo tài chính giữa niên độ này thống nhất với những chính sách kế toán Công ty áp dụng cho báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013. Báo cáo tài chính giữa niên độ này cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính của Công ty tại ngày và cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

##### **(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.

**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 2014 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN**

**(c) Giả định hoạt động liên tục**

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục. Công ty có các khoản vay đáng kể cần tái tài trợ trong vòng 12 tháng (Thuyết minh số 14). 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 này được lập cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014.

**(e) Đơn vị tiền tệ kế toán**

Báo cáo tài chính được lập và trình bày bằng Đồng Việt Nam (“VND”).

**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 niên độ kế toán. Các giao dịch bằng các đơn vị tiền khác VND trong năm được quy đổi sang VND theo 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 2014 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – 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) Các khoản đầu tư khác**

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

**(iii) Dự phòng giảm giá cho các khoản đầu tư**

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi giá thị trường của khoản đầu tư giảm xuống thấp hơn nguyên giá hoặc nếu công ty nhận đầu tư bị lỗ. Sau khi khoản dự phòng này được lập, nếu giá trị có thể thu hồi của khoản đầu tư tăng lên thì khoản dự phòng sẽ được hoàn nhập. 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 khách hàng 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 tồn 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; hoặc 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 2014 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – 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:

<b>Tình trạng quá hạn</b>	<b>Tỷ lệ dự phòng</b>
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 chi phí sản xuất kinh doanh 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. 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.

**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 2014 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN**

**(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	6 – 10 năm
▪ Thiết bị văn phòng	3 – 5 năm
▪ Phương tiện vận chuyển	4 – 8 năm

**(g) Tài sản cố định vô hình**

***Phần mềm máy vi tính***

Giá mua của phần mềm máy vi tính mới mà phần mềm này không là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hóa và hạch toán như tài sản cố định vô hình. Phần mềm máy 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 năm 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.

**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 2014 (tiếp theo)**

Mẫu B 09a – DN

**(j) Chi phí trả trước dài hạn**

**(i) Công cụ và dụng cụ**

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 của Bộ Tài chính Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định (“Thông tư 45”). Nguyên giá của công cụ và dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 1 đến 3 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 từ 2 đến 3 năm.

**(iii) Nhà mẫu**

Nhà mẫu được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 3 năm.

**(k) Các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác**

Các khoản phải trả người bán 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.

**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 2014 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN**

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. 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 2014 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*

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
  - là 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.

**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 2014 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN**

*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 tài chính sẵn sàng để bán*

Tài sản tài chính 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 phải thu.

**(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
  - là 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.

**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 2014 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN**

**(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 của các khoản mục tài sản và nợ phải trả cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế. 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.

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 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.

**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 2014 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN**

**(q) Doanh thu và thu nhập khác**

**(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 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.

Đối với việc bán nhà ở, hợp đồng được ký giữa Công ty và khách hàng bao gồm hai giai đoạn. Giai đoạn một, 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 lập báo cáo. 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.

**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 2014 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN**

**(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 năm khi chi phí này phát sinh, ngoại trừ trường hợp chi phí vay liên quan đến các khoản vay cho mục đích hình thành các tài sản đủ điều kiện vốn hóa chi phí vay thì khi đó chi phí vay sẽ được vốn hóa và được ghi vào nguyên giá các tài sản này. Chi phí vay được vốn hóa được tính bằng cách nhân tỉ lệ vốn hóa với chi phí phát sinh cho các tài sản đủ điều kiện.

**(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 đến kinh doanh bất động sản và bộ phận địa lý duy nhất là Việt Nam.

**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 2014 (tiếp theo)**

Mẫu B 09a – DN

**4. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<b>30/6/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	1.724.760.626	1.051.654.570
Tiền gửi ngân hàng	2.007.946.654	566.056.598
	<hr/>	<hr/>
Tiền và các khoản tương đương tiền trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ	<b>3.732.707.280</b>	<b>1.617.711.168</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Tiền gửi ngân hàng tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 bao gồm 18 triệu VND (31/12/2013: 18 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.

**5. Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu khác bao gồm:

	<b>30/6/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tạm ứng cho nhân viên (*)	64.513.136.678	58.931.401.143
Lãi phải thu từ:		
▪ Công ty TNHH Thương mại Thiên Bích (Thuyết minh 22)	41.057.458.149	35.675.464.321
▪ Khác	313.315.018	2.174.072.007
Khoản phải thu liên quan tới việc thanh lý HĐHTKD	8.191.973.515	8.191.973.515
Khoản tiền thu hồi từ các công ty liên quan	4.742.790.000	14.139.062.000
Cho nhân viên vay	209.006.305	209.006.305
Phí bảo trì căn hộ Sài Gòn Mới và Căn hộ Phú Mỹ	194.486.000	194.486.000
Thanh toán hộ các công ty liên quan	250.755.495	131.153.175
Phí đăng ký thanh toán hộ khách hàng	14.629.500	19.876.100
Phải thu khác	465.033.613	438.550.414
	<hr/>	<hr/>
	<b>119.952.584.273</b>	<b>120.105.044.980</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(\*) Các số dư này liên quan đến các khoản tạm ứng để nhân viên thực hiện việc đền bù và triển khai các dự án của Công ty. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 và 31 tháng 12 năm 2013, khoản tạm ứng cho nhân viên trị giá 57.523 triệu VND được Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty bảo lãnh thanh 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 2014 (tiếp theo)**

Mẫu B 09a – DN

**6. Hàng tồn kho**

	<b>30/6/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công cụ và dụng cụ	-	10.318.182
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.495.257.645.353	1.496.221.585.254
Hàng hóa	769.219.100	678.711.100
Bất động sản	2.627.448.198	2.627.448.198
	<hr/>	<hr/>
	1.498.654.312.651	1.499.538.062.734
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(25.130.710.614)	(25.130.710.614)
	<hr/>	<hr/>
	1.473.523.602.037	1.474.407.352.120

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

	<b>30/6/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Khu phức hợp La Casa (i)	710.622.696.811	743.573.601.082
Dự án khu dân cư Nhơn Đức (ii)	486.114.481.990	461.302.316.548
Dự án Quận 2 (iii)	81.037.922.815	77.525.504.815
Dự án Quận 9 (iii)	59.756.670.777	76.243.810.777
Dự án khu dân cư Phú Xuân	68.765.069.918	68.845.069.918
Dự án Hiệp Phước	42.150.900.000	42.150.900.000
Dự án khu dân cư Phú Mỹ mở rộng	32.312.000.000	13.577.000.000
Dự án khu dân cư Phú Mỹ	9.146.047.428	8.986.946.919
Dự án chung cư Phú Mỹ	3.601.575.195	3.605.975.195
Các dự án khác	1.750.280.419	410.460.000
	<hr/>	<hr/>
	1.495.257.645.353	1.496.221.585.254

- (i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang với giá trị ghi sổ là 710.622 triệu VND (31/12/2013: là 743.574 triệu VND) được thế chấp tại các ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty (Thuyết minh 18(b)).
- (ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang với giá trị ghi sổ là 486.114 triệu VND (31/12/2013: 461.302 triệu VND) được thế chấp tại các ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty và khoản vay của Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng – một công ty liên quan (Thuyết minh 18(a)).

**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 2014 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN**

- (iii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang với giá trị ghi sổ là 140.795 triệu VND (31/12/2013: 153.769 triệu VND) được thế chấp tại các ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CTC và Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng, cả hai đều là công ty liên quan.

Trong kỳ, chi phí vay được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trong kỳ là 36.245 triệu VND (2013: 79.432 triệu VND).

Biến động trong kỳ của dự phòng giảm giá hàng tồn kho là như sau:

	<b>Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2014 VND</b>	<b>Năm kết thúc ngày 31/12/2013 VND</b>
Số dư đầu kỳ/năm	25.130.710.614	-
Tăng dự phòng trong kỳ/năm	-	25.130.710.614
	<hr/>	<hr/>
Số dư cuối kỳ/năm	25.130.710.614	25.130.710.614

**7. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước**

	<b>30/6/2014 VND</b>	<b>31/12/2013 VND</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp đối với các khoản người mua trả tiền trước	4.514.763.651	4.508.519.264
	<hr/>	<hr/>

**Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng 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 2014 (tiếp theo)**

Mẫu B 09a – DN

**8. Tài sản cố định hữu hình**

	Chi phí nâng cấp nhà cửa VND	Máy móc và thiết bị VND	Thiết bị văn phòng VND	Phương tiện vận chuyển VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu kỳ	1.313.317.956	21.521.406.977	1.065.251.937	5.491.304.127	29.391.280.997
Tăng trong kỳ	-	-	-	958.280.000	958.280.000
Thanh lý	-	-	-	(442.345.646)	(442.345.646)
Số dư cuối kỳ	1.313.317.956	21.521.406.977	1.065.251.937	6.007.238.481	29.907.215.351
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu kỳ	820.525.801	5.174.563.584	913.339.111	1.420.885.887	8.329.314.383
Khấu hao trong kỳ	122.480.700	1.108.995.348	40.272.516	367.015.335	1.638.763.899
Thanh lý	-	-	-	(442.345.646)	(442.345.646)
Số dư cuối kỳ	943.006.501	6.283.558.932	953.611.627	1.345.555.576	9.525.732.636
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số dư đầu kỳ	492.792.155	16.346.843.393	151.912.826	4.070.418.240	21.061.966.614
Số dư cuối kỳ	370.311.455	15.237.848.045	111.640.310	4.661.682.905	20.381.482.715

Bao gồm trong tài sản cố định hữu hình có các tài sản có nguyên giá 1.103 triệu VND đã khấu hao hết tại ngày 30/6/2014 (31/12/2013: 1.546 triệu VND), nhưng vẫn đang được sử dụng.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 tài sản cố định hữu hình với giá trị ghi sổ là 14.787 triệu VND (31/12/2013: 15.818 triệu VND) được thế chấp tại các ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 18(c)).

**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 2014 (tiếp theo)**

Mẫu B 09a – DN

**9. Xây dựng cơ bản dở dang**

	<b>Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2014 VND</b>	<b>Năm kết thúc ngày 31/12/2013 VND</b>
Số dư đầu kỳ/năm	17.889.789.206	17.998.857.389
Tăng trong kỳ/năm	-	3.935.920.955
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	-	(4.044.989.138)
	<hr/>	<hr/>
Số dư cuối kỳ/năm	17.889.789.206	17.889.789.206

Các công trình xây dựng cơ bản dở dang lớn như sau:

	<b>30/6/2014 VND</b>	<b>31/12/2013 VND</b>
Quyền sử dụng đất	7.010.000.000	7.010.000.000
Nhà cửa và vật kiến trúc	10.879.789.206	10.879.789.206
	<hr/>	<hr/>
	17.889.789.206	17.889.789.206

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, giá trị ghi sổ của xây dựng cơ bản dở dang là 7.010 triệu VND (31/12/2013: 7.010 triệu VND) được thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 14(c)).

**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 2014 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN**

**10. Bất động sản đầu tư**

**Tăng hàm dự án  
chung cư  
VND**

**Nguyên giá**

Số dư đầu kỳ/số dư cuối kỳ

7.174.284.586

**Giá trị hao mòn lũy kế**

Số dư đầu kỳ

2.112.428.261

Khấu hao trong kỳ

239.142.822

Số dư cuối kỳ

2.351.571.083

**Giá trị còn lại**

Số dư đầu kỳ

5.061.856.325

Số dư cuối kỳ

4.822.713.503

**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 2014 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN**

**11. Các khoản đầu tư tài chính**

	<b>30/6/2014</b> <b>VND</b>	<b>31/12/2013</b> <b>VND</b>
Đầu tư vốn chủ sở hữu dài hạn vào các công ty liên kết:		
▪ Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè (a)	8.700.000.000	8.700.000.000
▪ Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng (b)	2.000.000.000	2.000.000.000
▪ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng (c)	4.000.000.000	4.000.000.000
	<hr/> 14.700.000.000	<hr/> 14.700.000.000
Đầu tư dài hạn khác vào:		
▪ Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng (d)	13.365.000.000	13.365.000.000
	<hr/> 28.065.000.000	<hr/> 28.065.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	(7.177.904.340)	(7.019.905.657)
	<hr/> 20.887.095.660	<hr/> 21.045.094.343
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn vào:		
▪ Cổ phiếu	1.866.718.000	1.866.718.000
▪ Khoản cho vay ngắn hạn đối với Công ty TNHH Thương mại Thiên Bích (e)	30.620.521.671	30.620.521.671
	<hr/> 32.487.239.671	<hr/> 32.487.239.671
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn (*)	(1.244.576.360)	(1.279.601.040)
	<hr/> 31.242.663.311	<hr/> 31.207.638.631

## 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 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

- (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 trang trí nội ngoại thất.
- (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 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 1,38% trong kỳ (31/12/2013: từ 1,38% đến 1,55%) và có thời hạn gốc là một năm.

Vào ngày 15 tháng 7 năm 2014, Công ty và Công ty Thiên Bích đã ký Biên bản thanh lý khoản vốn góp của Công ty Thiên Bích trong một HĐHTKD. Theo đó, Công ty sẽ cần trừ khoản cho vay này và khoản lãi phát sinh liên quan (Thuyết minh 5) với giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên thống nhất trong một hợp đồng chuyển nhượng (xem Thuyết minh 22).

- (\*) Biến động dự phòng giảm giá đầu tư tài chính trong kỳ/năm như sau:

	Ngắn hạn		Dài hạn	
	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2014 VND	Năm kết thúc ngày 31/12/2013 VND	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2014 VND	Năm kết thúc ngày 31/12/2013 VND
Số dư đầu kỳ/năm	1.279.601.040	1.222.492.599	7.019.905.657	6.599.553.598
Tăng dự phòng trong kỳ/năm	-	57.108.441	157.998.683	420.352.059
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ/năm	(35.024.680)	-	-	-
Số dư cuối kỳ/năm	1.244.576.360	1.279.601.040	7.177.904.340	7.019.905.657

**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 2014 (tiếp theo)**

Mẫu B 09a – DN

**12. Chi phí trả trước dài hạn**

	<b>Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2014 VND</b>	<b>Năm kết thúc ngày 31/12/2013 VND</b>
Số dư đầu kỳ/năm	3.421.367.949	7.892.467.098
Tăng trong kỳ/năm	207.725.544	84.105.000
Phân loại lại từ tài sản cố định hữu hình (*)	-	174.057.249
Phân bổ trong kỳ/năm	(2.190.252.042)	(4.729.261.398)
	<hr/>	<hr/>
Số dư cuối kỳ/năm	1.438.841.451	3.421.367.949

(\*) Việc phân loại lại từ tài sản cố định hữu hình phản ánh giá trị còn lại của các tài sản hiện có không đáp ứng một trong các tiêu chuẩn để ghi nhận là tài sản cố định, là tiêu chuẩn có nguyên giá từ 30 triệu VND trở lên, theo quy định tại Điều 3 của Thông tư 45. Các tài sản này được phân loại lại từ tài sản cố định hữu hình trong năm. Giá trị còn lại của các tài sản này được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính còn lại nhưng không quá ba năm.

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

*Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận*

	<b>30/6/2014 VND</b>	<b>31/12/2013 VND</b>
Chi phí phải trả và các khoản dự phòng	5.705.300.615	5.705.300.615
Chênh lệch tạm thời phát sinh từ việc ghi nhận doanh thu	6.033.000.741	7.575.153.694
	<hr/>	<hr/>
	11.738.301.356	13.280.454.309

**14. Vay và nợ ngắn hạn**

	<b>30/6/2014 VND</b>	<b>31/12/2013 VND</b>
Vay ngắn hạn	188.706.352.963	182.911.698.384
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 18)	83.406.767.367	420.077.822.553
	<hr/>	<hr/>
	272.113.120.330	602.989.520.937

**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 2014 (tiếp theo)**

Mẫu B 09a – DN

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

	Lãi suất (một tháng)	30/6/2014 VND	31/12/2013 VND
<b>Khoản vay từ các cá nhân:</b>			
Ông Trần Ngọc Nam (a)	1,54% (thuần)	50.000.000.000	50.000.000.000
Bà Trần Thị Hạ (b)	1,5% (thuần)	27.000.000.000	27.000.000.000
Ông Trần Minh Hòa (*)	1,06% - 1,08% (thuần)	23.503.000.000	23.503.000.000
Bà Nguyễn Thị Mỹ Hương (*)	1,17% - 1,33% (thuần)	6.636.415.000	4.100.000.000
Ông Trương Thành Nhân (*)	1,17% - 1,33% (thuần)	6.313.760.000	6.023.760.000
Ông Trương Công Chính (*)	1,25% (thuần)	6.000.000.000	7.000.000.000
Ông Đào Ngọc Dũng (*)	0%	4.650.000.000	6.600.000.000
Bà Vũ Thị Lan Hương (*)	1,17% - 1,33% (thuần)	1.800.000.000	600.000.000
Bà Lương Ngọc Đình (*)	1,17% - 1,33% (thuần)	1.650.000.000	500.000.000
Ông Đỗ Hồng Quân (*)	1,17% - 1,33% (thuần)	1.500.000.000	2.500.000.000
Ông Trần Văn Thành (*)	1% (thuần)	1.127.377.963	1.127.377.963
Bà Nguyễn Thiên Thảo (*)	1,17% (thuần)	700.000.000	-
Bà Hoàng Thị Thu Thủy (*)	1,17% - 1,33% (thuần)	600.000.000	700.000.000
Bà Phạm Nguyễn Anh Thư (*)	1,17% - 1,33% (thuần)	545.000.000	845.000.000
Ông Nguyễn Kế Toàn (*)	1,17% - 1,33% (thuần)	250.000.000	250.000.000
Bà Nguyễn Thị Liên (*)	1,17% (thuần)	220.000.000	-
Ông Tạ Khánh Hùng (*)	1,17% - 1,33% (thuần)	200.000.000	900.000.000
Ông Hoàng Đức Thoại (*)	1,63% (thuần)	180.000.000	1.480.000.000
Bà Võ Thị Liên Thư (*)	1,33% (thuần)	-	250.000.000
		<hr/>	<hr/>
		132.875.552.963	133.379.137.963
<b>Khoản vay từ các tổ chức tín dụng và các công ty khác:</b>			
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Thành Đô (c)	1,0% - 1,08%	25.950.000.000	26.651.760.421
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại chúng Việt Nam (“PVComBank”) (d)	0,92% - 1,08%	11.000.000.000	12.000.000.000
Công ty Bất động sản Việt Phú An (*)	1,0% - 1,13%	10.780.800.000	10.780.800.000
Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh (*)	1%	8.000.000.000	-
Công đoàn của Công ty (*)	1%	100.000.000	100.000.000
		<hr/>	<hr/>
		55.830.800.000	49.532.560.421
		<hr/>	<hr/>
		188.706.352.963	182.911.698.384

**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 2014 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN**

- (a) Khoản vay được bảo đảm bằng quyền mua 44 căn hộ tại Block 1- Khu phức hợp La Casa với giá bằng 50% giá thị trường.
- (b) Khoản vay được bảo đảm bằng quyền mua 27 căn hộ tại Block 1- Khu phức hợp La Casa với giá bằng 50% giá thị trường.
- (c) Các khoản vay này được bảo đảm bằng xây dựng cơ bản dở dang với giá trị ghi sổ là 7.010 triệu VND (31/12/2013: 7.010 triệu VND).
- (d) Các khoản vay này được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất của các Thành viên Hội đồng Quản trị (“HĐQT”).
- (\*) Các khoản vay này không có đảm bảo.

**15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	<b>30/6/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Thuế giá trị gia tăng	1.036.868.487	585.207.049
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.831.604.201	9.257.407.949
Thuế thu nhập cá nhân	5.016.603.649	1.448.462.960
Thuế khác	22.372.523.014	17.172.256.334
	<hr/>	<hr/>
	35.257.599.351	28.463.334.292
	<hr/>	<hr/>

**16. Chi phí phải trả**

	<b>30/6/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí quyền sử dụng đất và phát triển cơ sở hạ tầng	131.525.590.816	123.393.626.374
▪ Khu phức hợp La Casa	80.911.030.505	72.196.636.635
▪ Dự án khu dân cư Phú Xuân	31.871.799.247	31.871.799.247
▪ Dự án khu dân cư Phú Mỹ	17.007.699.827	17.007.699.827
▪ Dự án chung cư Phú Mỹ	1.735.061.237	2.317.490.665
Chi phí lãi vay	156.943.999.489	121.819.404.107
Chi phí khác	80.000.000	234.000.000
	<hr/>	<hr/>
	288.549.590.305	245.447.030.481
	<hr/>	<hr/>

**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 2014 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN**

**17. Các khoản phải trả khác**

	<b>30/6/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tạm ứng từ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng (a)	33.600.000.000	33.600.000.000
Tiền tạm ứng từ các cá nhân (b)	30.535.361.579	29.482.730.000
Tạm ứng từ Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CTC (c)	18.148.333.000	18.148.333.000
Tạm ứng từ các công ty liên quan	23.816.800.000	15.351.800.000
Phí bảo trì	13.419.884.375	13.793.194.297
Phải trả cho các hợp đồng mua căn hộ đã thanh lý	8.000.096.845	11.873.027.177
Phí đăng ký làm sổ nhận từ khách hàng	4.037.080.124	5.400.455.224
Tiền đặt cọc	2.220.000.000	1.720.000.000
Tạm ứng từ thành viên Hội đồng Quản trị	1.000.000.000	-
Kinh phí công đoàn, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp	660.015.264	328.166.628
Cổ tức phải trả	87.480.000	87.480.000
Phải trả khác	1.279.862.366	1.639.397.679
	136.804.913.553	131.424.584.005

- (a) Khoản tạm ứng này chịu lãi suất tháng 1,13% trong kỳ (2013: từ 1,13% đến 1,29%).
- (b) Bao gồm trong khoản tạm ứng này là số tiền 1.000 triệu VND (31/12/2013: 1.000 triệu VND) chịu lãi suất tháng 1,54% trong kỳ (2013: 1,54%).
- (c) Khoản tạm ứng này chịu lãi suất tháng 1,13% trong kỳ (2013: từ 1,13% đến 1,29%).

**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 2014 (tiếp theo)**

Mẫu B 09a – DN

**18. Vay và nợ dài hạn**

	<b>30/6/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Vay dài hạn từ		
▪ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Chợ Lớn (a)	373.419.000.000	378.529.000.000
▪ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Nam Sài Gòn (b)	120.005.000.001	128.400.000.001
▪ Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Đông Sài Gòn (c)	1.521.767.371	2.148.822.553
	<hr/>	<hr/>
	494.945.767.372	509.077.822.554
Hoàn trả trong vòng 12 tháng (Thuyết minh 14)	(83.406.767.367)	(420.077.822.553)
	<hr/>	<hr/>
Hoàn trả sau 12 tháng	411.539.000.005	89.000.000.001
	<hr/>	<hr/>

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

	<b>Lãi suất</b>	<b>Năm</b>	<b>30/6/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
<b>Loại tiền</b>	<b>(một tháng)</b>	<b>đáo hạn</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b><i>Khoản vay từ</i></b>				
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Chợ Lớn (a)	VND	1,08%	2018	373.419.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Nam Sài Gòn (b)	VND	1,08%	2017	120.005.000.001
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Đông Sài Gòn (c)				
▪ Khoản vay bằng VND	VND	1,75%	2013	722.704.261
▪ Khoản vay bằng USD	USD	1,07%	2013	799.063.110
				<hr/>
				494.945.767.372
				<hr/>
				509.077.822.554
				<hr/>

**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 2014 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN**

- (a) Khoản vay từ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Chợ Lớn có hạn mức tối đa là 400.000 triệu VND và được đồng bảo đảm với khoản vay mà ngân hàng này cấp cho Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng bằng chi phí sản xuất kinh doanh dở dang có giá trị ghi sổ là 486.114 triệu VND (31/12/2013: 461.302 triệu VND) (Thuyết minh 6(ii)). Trong giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014, khoản vay này đã được gia hạn lịch trả nợ gốc và lãi và theo đó, khoản vay này được hoàn trả trong nhiều lần bắt đầu từ năm 2014 và sẽ hoàn trả hết vào tháng 12 năm 2018.
- (b) 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 với khoản vay từ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Chợ Lớn bằng chi phí sản xuất kinh doanh dở dang có giá trị ghi sổ là 710.622 triệu VND (31/12/2013: 743.574 triệu VND) (Thuyết minh 6(i)). Trong giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014, khoản vay này đã được gia hạn lịch trả nợ gốc và lãi và theo đó, khoản vay này được hoàn trả trong nhiều lần bắt đầu từ năm 2014 và sẽ hoàn trả hết vào ngày 30 tháng 6 năm 2017.
- (c) Khoản vay từ Ngân hàng TMCP 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 14.787 triệu VND (31/12/2013: 15.818 triệu VND) (Thuyết minh 8). Theo các điều khoản thanh toán trong hợp đồng, 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. Tại thời điểm lập báo cáo này, Công ty vẫn chưa thanh toán hết khoản vay 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 2014 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN**

**19. Dự phòng dài hạn**

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

	<b>Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2014 VND</b>	<b>Năm kết thúc ngày 31/12/2013 VND</b>
Số dư đầu kỳ/năm	802.474.000	785.896.500
Trích lập dự phòng trong kỳ/năm	-	36.577.500
Sử dụng dự phòng trong kỳ/năm	-	(20.000.000)
Số dư cuối kỳ/năm	<u>802.474.000</u>	<u>802.474.000</u>

Trong giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014, Công ty đã đóng 30 triệu VND (2013: 98 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 2014 (tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN

**20. Thay đổi vốn chủ sở hữu**

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư và phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Lợi nhuận chưa phân phối/ (lỗ lũy kế) VND	Tổng cộng VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	302.086.840.000	166.088.464.718	1.254.315.017	9.460.644.884	5.724.486.363	484.614.750.982
Lỗ thuần trong kỳ	-	-	-	-	(9.181.057.383)	(9.181.057.383)
Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2014	302.086.840.000	166.088.464.718	1.254.315.017	9.460.644.884	(3.456.571.020)	475.433.693.599

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư và phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2013	277.148.160.000	166.088.464.718	1.254.315.017	9.146.857.863	25.014.999.993	478.652.797.591
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	683.819.880	683.819.880
Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2013	277.148.160.000	166.088.464.718	1.254.315.017	9.146.857.863	25.698.819.873	479.336.617.471

**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 2014 (tiếp theo)**

**Form B 09 – DN**

**21. Vốn cổ phần**

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

	<b>30/6/2014</b>		<b>31/12/2013</b>	
	<b>Số cổ phần</b>	<b>VND</b>	<b>Số cổ phần</b>	<b>VND</b>
<b>Vốn cổ phần được duyệt</b>	30.208.684	302.086.840.000	30.208.684	302.086.840.000
<b>Vốn cổ phần đã phát hành</b> Cổ phiếu phổ thông	30.208.684	302.086.840.000	30.208.684	302.086.840.000
<b>Số cổ phiếu đang lưu hành</b> Cổ phiếu phổ thông	30.208.684	302.086.840.000	30.208.684	302.086.840.000

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.

Biến động vốn cổ phần trong kỳ/năm như sau:

	<b>Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2014</b>		<b>Năm kết thúc ngày 31/12/2013</b>	
	<b>Số cổ phần</b>	<b>VND</b>	<b>Số cổ phần</b>	<b>VND</b>
Số dư đầu kỳ/năm	30.208.684	302.086.840.000	27.714.816	277.148.160.000
Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức trong kỳ/năm	-	-	2.493.868	24.938.680.000
Số dư cuối kỳ/năm	30.208.684	302.086.840.000	30.208.684	302.086.840.000

**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 2014 (tiếp theo)**

**Form B 09 – DN**

Thành phần cổ đông của Công ty như sau:

	30/6/2014		31/12/2013	
	Cổ phiếu	%	Cổ phiếu	%
Ông Võ Anh Tuấn	7.633.815	25,27%	7.633.815	25,27%
Quỹ Tương hỗ Elite (Non-UCITS)	2.768.760	9,17%	2.000.000	6,62%
Bà Phan Tiết Hồng Minh	2.181.090	7,22%	2.181.090	7,22%
Bà Nguyễn Kim Thanh	1.645.202	5,45%	1.645.202	5,45%
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xây Dựng Việt Nam	1.754.900	5,81%	1.754.900	5,81%
Ông Trương Thành Nhân – Thành viên Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc	22.574	0,07%	22.574	0,08%
Ông Vũ Ngọc Nam – Thành viên Hội đồng Quản trị	3.459	0,01%	3.459	0,01%
Bà Trần Thu Oanh – Phó Tổng Giám đốc	4.248	0,01%	4.248	0,01%
Các cổ đông khác	14.194.636	46,99%	14.963.396	49,53%
	<b>30.208.684</b>	<b>100%</b>	<b>30.208.684</b>	<b>100%</b>

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

Công ty ký HĐHTKD với Công ty TNHH Thương mại Thiên Bích (“Thiên Bích”) để phát triển dự án Khu phức hợp La Casa, trong đó Công ty và Thiên Bích 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 Thiên Bích 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.

	30/6/2014 VND	31/12/2013 VND
Vốn góp trong HĐHTKD		
▪ Quyền sử dụng đất	58.452.312.500	58.452.312.500
▪ Tiền mặt	2.500.000.000	2.500.000.000
	<b>60.952.312.500</b>	<b>60.952.312.500</b>
Lợi nhuận được phân bổ từ HĐHTKD	2.178.221.051	811.543.046
	<b>63.130.533.551</b>	<b>61.763.855.546</b>

**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 2014 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**

Vào ngày 15 tháng 7 năm 2014, Công ty và Thiên Bích đã ký biên bản thanh lý HĐHTKD và đồng thời hai bên đã cùng thoả thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, Thiên Bích sẽ chuyển nhượng lại toàn bộ phần đất đã dùng để góp vốn của HĐHTKD trước đây cho Công ty theo giá trị mà hai bên thống nhất trong hợp đồng. Công ty sẽ thanh toán phần giá trị chuyển nhượng này cho Thiên Bích bằng cách cân trừ với khoản cho vay ngắn hạn đối với Thiên Bích và lãi phải thu liên quan (Thuyết minh 5 và Thuyết minh 11), bán lại một phần sản phẩm đất nền và căn hộ của dự án Khu phức hợp La casa và một phần bằng tiền mặt.

### **23. 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.

Doanh thu thuần bao gồm:

	<b>Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2014 VND</b>	<b>Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2013 VND</b>
<b>Tổng doanh thu</b>		
▪ Bán bất động sản	88.155.246.221	30.415.809.502
▪ Hợp đồng xây dựng	13.473.297.606	30.342.493.402
▪ Cho thuê thiết bị	2.074.097.812	-
▪ Hoa hồng và doanh thu khác	1.480.738.392	842.832.319
▪ Thu nhập cho thuê từ bất động sản đầu tư	480.000.000	480.000.000
▪ Bán hàng hóa	193.248.000	-
	105.856.628.031	62.081.135.223
<b>Trừ các khoản giảm trừ</b>		
▪ Hàng bán bị trả lại	-	(10.894.193.287)
<b>Doanh thu thuần</b>	105.856.628.031	51.186.941.936

**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 2014 (tiếp theo)**

**Form B 09 – DN**

**24. Giá vốn hàng bán**

	<b>Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2014 VND</b>	<b>Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2013 VND</b>
Tổng giá vốn hàng bán gồm:		
▪ Chi phí đầu tư bất động sản	77.143.185.563	(22.943.528.951)
▪ Hợp đồng xây dựng	13.473.297.606	30.342.493.856
▪ Khấu hao của thiết bị cho thuê	1.031.673.714	-
▪ Khấu hao bất động sản đầu tư	239.142.822	239.142.822
▪ Hàng hóa đã bán	175.692.000	-
▪ Chi phí khác	93.946.269	-
▪ Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	25.254.066.728
	92.156.937.974	32.892.174.455

**25. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<b>Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2014 VND</b>	<b>Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2013 VND</b>
Lãi tiền gửi và cho vay từ		
▪ Ngân hàng	5.719.671	22.572.475
▪ Các bên liên quan	-	1.809.328.629
▪ Các bên thứ ba	5.264.464.692	5.440.351.383
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	35.024.680	-
Cổ tức	8.485.000	183.160.600
	5.313.694.043	7.455.413.087

**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 2014 (tiếp theo)**

Form B 09 – DN

**26. Chi phí tài chính**

	<b>Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2014 VND</b>	<b>Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2013 VND</b>
Chi phí lãi cho:		
▪ Các khoản vay	15.378.090.240	16.065.744.116
▪ Phí bảo trì	525.478.551	327.526.293
▪ Khách hàng thanh toán trước hạn	111.835.658	102.326.317
▪ Tiền ký quỹ từ nhà thầu	-	12.202.000
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn và dài hạn	157.998.683	204.122.188
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	8.443.487	58.300.333
Lãi phạt do chậm thanh toán cho quyền sử dụng đất của dự án Nhơn Đức	-	51.000.000
Chi phí khác	2.070.000	-
	16.183.916.619	16.821.221.247

**27. Thu nhập khác**

	<b>Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2014 VND</b>	<b>Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2013 VND</b>
Tiền đền bù nhận được do việc bị thu hồi đất	3.160.929.430	-
Tiền phạt khách hàng chậm thanh toán hoặc vi phạm hợp đồng	335.005.000	4.565.335.324
Thu từ thanh lý tài sản cố định	218.181.818	379.272.728
Thu nhập khác	208.194.103	263.762.015
	3.922.310.351	5.208.370.067

**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 2014 (tiếp theo)**

Form B 09 – DN

**28. Chi phí khác**

	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2014 VND	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2013 VND
Tiền phạt trả cho chủ đất do trả lại đất đã mua	-	1.524.030.000
Giá trị ghi sổ của tài sản cố định hữu hình đã thanh lý	-	54.818.519
Chi phí khác	24.000.000	114.203.164
	24.000.000	1.693.051.683

**29. Chi phí thuế thu nhập**

**(a) Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**

	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2014 VND	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2013 VND
<b>Chi phí thuế thu nhập hiện hành</b>		
Kỳ hiện hành	287.411.668	177.876.184
<b>Chi phí thuế thu nhập hoãn lại</b>		
Phát sinh và hoàn nhập các khoản chênh lệch tạm thời	460.454.289	250.456.319
Ghi giảm tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1.081.698.664	-
	1.542.152.953	250.456.319
<b>Chi phí thuế thu nhập</b>	1.829.564.621	428.332.503

**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 2014 (tiếp theo)**

**Form B 09 – DN**

**(b) Đối chiếu thuế suất thực tế**

	<b>Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2014 VND</b>	<b>Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2013 VND</b>
(Lỗ)/lợi nhuận trước thuế	(5.984.814.757)	455.538.559
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	(1.316.659.247)	113.884.640
Chi phí không được khấu trừ thuế	2.066.391.904	953.228.361
Thu nhập không bị tính thuế	(1.866.700)	(45.790.150)
Ghi giảm tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1.081.698.664	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận ở những kỳ trước	-	(592.990.348)
	<b>1.829.564.621</b>	<b>428.332.503</b>

**(c) Thuế suất áp dụng**

Mức thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty lần lượt là 22% và 25% cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 và giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013. Vào ngày 19 tháng 6 năm 2013, Quốc Hội đã phê duyệt Luật Sửa đổi Bổ sung một số điều của Luật Thuế Thu nhập Doanh Nghiệp. Theo đó, mức thuế suất thuế thu nhập được giảm từ 25% xuống 22% cho năm 2014 và 2015, và giảm tiếp xuống 20% từ năm 2016.

**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 2014 (tiếp theo)**

**Form B 09 – DN**

**30. Lãi trên cổ phiếu**

Việc tính lãi cơ bản trên cổ phiếu cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 được dựa trên số lãi thuần thuộc về cổ đông phổ thông là 9.181.057.383 VND (giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2013: lãi 683.819.880 VND) và số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành là 30.208.684 cổ phiếu (giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2013: 30.208.684 cổ phiếu), được tính như sau:

**(i) (Lãi)/lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông**

	<b>Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2014 VND</b>	<b>Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2013 VND</b>
(Lãi)/lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông	(9.181.057.383)	683.819.880

**(ii) Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền**

	<b>Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2014 Cổ phiếu</b>	<b>Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2013 Cổ phiếu Điều chỉnh lại</b>
Số cổ phiếu phổ thông đã phát hành đầu kỳ	30.208.684	27.714.816
Số cổ phiếu đã phát hành để trả cổ tức trong kỳ	-	2.493.868
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6	30.208.684	30.208.684

**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 2014 (tiếp theo)**

**Form B 09 – DN**

**31. 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.

**(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 nhân viên 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 2014 (tiếp theo)**

**Form B 09 – DN**

**(i) Ảnh hưởng của rủi ro tín dụng**

Tổng giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính thể hiện mức rủi ro tín dụng tối đa. Mức độ rủi ro tín dụng tối đa tại ngày lập báo cáo như sau:

	<b>Thuyết minh</b>	<b>30/6/2013 VND</b>	<b>31/12/2013 VND</b>
Tiền gửi ngân hàng	(ii)	2.007.946.654	566.056.598
Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác	(iii)	145.253.399.978	152.226.304.248
Các khoản cho vay ngắn hạn	(iv)	30.620.521.671	30.620.521.671
		<hr/>	<hr/>
		177.881.868.303	183.412.882.517

**(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 khách hàng 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 ngày lập báo cáo như sau:

	<b>30/6/2014 VND</b>	<b>31/12/2013 VND</b>
Quá hạn trên 180 ngày	313.315.018	2.174.072.007

**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 2014 (tiếp theo)**

**Form B 09 – DN**

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

	<b>Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2014 VND</b>	<b>Năm kết thúc ngày 31/12/2013 VND</b>
Số dư đầu kỳ/số dư cuối kỳ	124.265.000	124.265.000

**(iv) Các khoản cho vay ngắn hạn**

Các khoản cho vay ngắn hạn được cấp cho đối tác góp vốn của Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh. Công ty không nhận tài sản đảm bảo cho các khoản cho vay này.

**(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.

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:

<b>Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014</b>	<b>Giá trị ghi sổ VND</b>	<b>Dòng tiền theo hợp đồng VND</b>	<b>Trong vòng 1 năm VND</b>	<b>1 – 2 năm VND</b>	<b>2 – 5 năm</b>
Vay ngắn hạn	188.706.352.963	209.787.897.434	209.787.897.434	-	
Phải trả người bán	11.728.939.128	11.728.939.128	11.728.939.128	-	
Phải trả người lao động	541.650.846	541.650.846	541.650.846	-	
Chi phí phải trả	288.549.590.305	288.549.590.305	288.549.590.305	-	
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	136.804.913.553	136.804.913.553	136.804.913.553	-	
Các khoản phải trả dài hạn khác	2.669.601.891	2.669.601.891	-	2.669.601.891	
Vay dài hạn	494.945.767.372	653.486.432.334	143.659.349.968	150.448.850.641	359.378.231.72
	<b>1.123.946.816.058</b>	<b>1.303.569.025.491</b>	<b>791.072.341.234</b>	<b>153.118.452.532</b>	<b>359.378.231.72</b>

**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 2014 (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	Giá trị ghi số VND	Dòng tiền theo hợp đồng VND	Trong vòng 1 năm VND	Form B 09 – DN
				1 – 2 năm VND
Vay ngắn hạn	182.911.698.384	195.281.358.976	195.281.358.976	-
Phải trả người bán	19.041.468.663	19.041.468.663	19.041.468.663	-
Phải trả người lao động	703.252.000	703.252.000	703.252.000	-
Chi phí phải trả	245.447.030.481	245.447.030.481	245.447.030.481	-
Các khoản phải trả khác	131.424.584.005	131.424.584.005	131.424.584.005	-
Vay dài hạn	509.077.822.554	545.608.729.890	452.858.211.676	92.750.518.214
	<b>1.088.605.856.087</b>	<b>1.137.506.424.015</b>	<b>1.044.755.905.801</b>	<b>92.750.518.214</b>

**(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 tỷ giá hối đoái**

Tại ngày lập báo cáo, rủi ro tỷ giá 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 2014 và 31 tháng 12 năm 2013.

**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 2014 (tiếp theo)**

**Form B 09 – DN**

**(ii) Rủi ro lãi suất**

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

	Giá trị ghi sổ	
	30/6/2014 VND	31/12/2013 VND
<b>Các công cụ tài chính có lãi suất cố định</b>		
▪ Tiền gửi ngân hàng	2.007.946.654	566.056.598
▪ Vay ngắn hạn	(78.225.552.963)	(75.299.137.963)
▪ Phải trả ngắn hạn khác	(52.748.333.000)	(51.748.333.000)
▪ Vay dài hạn	(1.521.767.371)	(2.148.822.553)
	<hr/>	<hr/>
<b>Các công cụ tài chính có lãi suất thả nổi</b>		
▪ Khoản cho vay ngắn hạn	30.620.521.671	30.620.521.671
▪ Vay ngắn hạn	(105.830.800.000)	(99.532.560.421)
▪ Vay dài hạn	(493.424.000.001)	(506.929.000.001)

Mỗi thay đổi 1% đối với lãi suất sẽ làm tăng hoặc giảm 4.435 triệu VND (31/12/2013: 4.318 triệu VND) lợi nhuận/(lỗ) 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 2014 (tiếp theo)**

Mẫu B 09a – DN

**(e) So sánh giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ**

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, cùng với các giá trị ghi sổ được trình bày tại bảng cân đối kế toán như sau:

	30/6/2014		31/12/2013	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND
<i>Được phân loại là tài sản tài chính được xác định theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:</i>				
▪ Các khoản đầu tư ngắn hạn vào công cụ vốn chủ sở hữu	622.141.640	622.141.640	587.116.960	587.116.960
<i>Được phân loại là các khoản tài sản tài chính sẵn sàng để bán:</i>				
▪ Đầu tư tài chính dài hạn	20.887.095.660	(*)	21.045.094.343	(*)
<i>Được phân loại là các khoản cho vay và phải thu:</i>				
▪ Tiền gửi ngân hàng	2.007.946.654	2.007.946.654	566.056.598	566.056.598
▪ Các khoản cho vay ngắn hạn	30.620.521.671	(*)	30.620.521.671	(*)
▪ Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác	145.253.399.978	(*)	152.102.039.248	(*)
<i>Được phân loại là nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ:</i>				
▪ Vay ngắn hạn	(188.706.352.963)	(*)	(182.911.698.384)	(*)
▪ Phải trả người bán	(11.728.939.128)	(*)	(19.041.468.663)	(*)
▪ Phải trả người lao động	(541.650.846)	(*)	(703.252.000)	(*)
▪ Chi phí phải trả	(288.549.590.305)	(*)	(245.447.030.481)	(*)
▪ Phải trả ngắn hạn khác	(136.804.913.553)	(*)	(131.424.584.005)	(*)
▪ Phải trả dài hạn khác	(2.669.601.891)	(*)	-	(*)
▪ Vay dài hạn	(494.945.767.372)	(*)	(509.077.822.554)	(*)

(\*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này để thuyết minh trong báo cáo tài chính bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các công cụ tài chính này và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

**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 2014 (tiếp theo)**

**Form B 09 – DN**

**32. Các giao dịch phi tiền tệ**

	<b>Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2014 VND</b>	<b>Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2013 VND</b>
Chi phí lãi vay vốn hóa trong giá trị hàng tồn kho chưa thanh toán	33.572.208.861	38.351.053.025

**33. Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan**

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 tại thời điểm cuối kỳ và trong kỳ như sau:

	<b>30/6/2014 VND</b>	<b>31/12/2013 VND</b>
<b>Các khoản phải thu khách hàng</b>		
▪ Bà Trần Thu Oanh – Phó Tổng Giám đốc	2.091.710.000	2.091.710.000
<b>Trả trước cho nhà cung cấp</b>		
▪ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng – công ty liên quan	41.137.741.033	34.624.977.273
<b>Phải thu khác</b>		
▪ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng – công ty liên quan	183.953.175	131.153.175
▪ Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CTC – công ty liên quan	632.890.000	632.890.000
▪ Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận – công ty liên quan	12.170.473.515	21.566.745.515
▪ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới – công ty liên quan	66.802.320	70.021.008
▪ Bà Trần Thu Oanh – Phó Tổng Giám đốc	310.800.000	-
<b>Phải trả người bán</b>		
▪ Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng – công ty liên quan	2.197.592.525	2.957.923.784
▪ Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh – công ty liên quan	272.395.554	98.229.268
▪ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới – công ty liên quan	35.646.000	35.646.000
▪ Công ty Cổ phần Bất động sản Phát Hưng – công ty liên quan	13.400.000	-

**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 2014 (tiếp theo)**

Mẫu B 09a – DN

	30/6/2014 VND	31/12/2013 VND
<b>Phải trả khác</b>		
▪ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng – công ty liên quan	57.066.800.000	48.431.800.000
▪ Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CTC – công ty liên quan	18.148.333.000	18.148.333.000
▪ Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng – công ty liên quan	350.000.000	520.000.000
▪ Ông Trương Thành Nhân – Tổng Giám đốc	1.000.000.000	-
▪ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới – công ty liên quan	36.566.000	-

**Các giao dịch phát sinh trong kỳ**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2014	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2013
			VND	VND
Ông Trương Thành Nhân	Tổng Giám đốc	Cho Công ty mượn	1.050.000.000	5.093.305.000
		Công ty trả tiền mượn	50.000.000	4.978.305.000
		Cho Công ty vay	1.900.000.000	2.190.950.000
		Công ty trả tiền vay	1.610.000.000	1.304.966.442
		Lãi tiền cho vay	667.155.302	422.724.435
Bà Trần Thu Oanh	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng từ Công ty	310.800.000	-
		Cho Công ty mượn	-	280.000.000
		Công ty trả tiền mượn	-	280.000.000
Bà Hoàng Thị Thu Thủy	Trưởng ban kiểm soát	Cho Công ty vay	-	250.000.000
		Công ty trả tiền vay	100.000.000	110.000.000
		Lãi tiền cho vay	29.867.971	69.312.364
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CTC	Công ty liên quan	Chi phí lãi vay	1.231.818.000	1.779.293.000
Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận	Công ty liên quan	Thu tiền lãi cho vay	-	1.809.328.629
		Công ty cho vay	-	200.000.000
		Hoàn trả tiền mua bất động sản cho Công ty	9.396.272.000	-

**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 2014 (tiếp theo)**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Form B 09 – DN	
			Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2014 VND	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2013 VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới	Công ty liên quan	Công ty cho mượn	-	1.280.000.000
		Hoàn trả tiền mượn cho Công ty	-	1.280.000.000
		Tiền lãi vay Công ty phải trả	-	1.465.086.144
		Mua căn hộ chung cư Sài Gòn Mới	-	1.530.867.400
		Tiền hoa hồng Công ty phải trả	-	113.736.717
		Tiền thuê văn phòng Công ty phải thu	33.347.312	-
		Các khoản Công ty chi hộ đã thu lại	18.814.241	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	Công ty liên quan	Chi phí thi công Công ty phải trả	5.524.664.649	76.885.717.084
		Công ty trả tiền thi công Cho Công ty mượn	15.490.000.000	-
		Công ty hoàn trả tiền mượn	20.420.000.000	84.850.000.000
		Tiền lãi vay Công ty phải trả	11.785.000.000	24.882.200.000
		Công ty hoàn trả tiền tạm ứng	2.280.600.000	3.390.292.000
		Tiền thuê văn phòng Công ty phải thu	-	1.400.000.000
		Các khoản Công ty chi hộ đã thu lại	52.800.000	395.537.763
			21.481.819	-
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	Công ty liên quan	Cho Công ty mượn	670.000.000	-
		Công ty hoàn trả tiền mượn	840.000.000	-
		Phí tư vấn và giám sát phải trả	1.450.555.514	2.901.111.030
		Công ty trả phí tư vấn và giám sát	1.220.886.773	-

**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 2014 (tiếp theo)**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Form B 09 – DN	
			Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2014 VND	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2013 VND
Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh	Công ty liên quan	Tiền phí quản lý vận hành căn hộ La Casa	466.487.982	-
		Công ty trả tiền phí quản lý vận hành căn hộ	292.321.696	-
		Cho công ty vay tiền	8.000.000.000	-
		Công ty trả lãi tiền vay	277.333.334	-
		Công ty thanh toán tiền phí môi giới	548.873.520	-
Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc		Tiền lương và thưởng	875.430.000	875.320.000
Ban Kiểm soát		Tiền lương và thưởng	256.760.000	251.115.000

**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 2014 (tiếp theo)**

Mẫu B 09a – DN

**34. 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 tỷ lệ phần trăm hoàn thành.

**35. Yếu tố thời vụ hay chu kỳ**

Các hoạt động của Công ty không chịu ảnh hưởng bởi các yếu tố thời vụ hay chu kỳ ngoại trừ những khoản mục sau:

**(a) Thuế**

Theo các quy định hiện hành về thuế, thuế thu nhập doanh nghiệp được tính và quyết toán tại thời điểm cuối năm. Thuế thu nhập doanh nghiệp giữa niên độ được tính bằng cách áp dụng mức thuế suất 22% và 25% lần lượt đối với thu nhập chịu thuế cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 và 2013.

**(b) Thưởng cho nhân viên**

Công ty chưa ghi nhận các khoản tiền thưởng cuối năm vì khoản tiền thưởng này không thể ước tính một cách đáng tin cậy tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 và 2013.

Ngày 14 tháng 8 năm 2014

Người lập:



Lê Thị Kim Luyến  
Kế toán

Người duyệt:



Lê Thị Hồng Phượng  
Kế toán trưởng



Trương Thành Nhân  
Tổng Giám đốc