

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét
cho kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2019
và kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2019

MỤC LỤC

	Trang
1. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 07
2. Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	08 - 09
3. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét	
- Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	10 - 13
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	14
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	15 - 16
- Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	17 - 57



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 30/06/2019

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2019 và kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2019 của Công ty và các Công ty con (gọi chung là "Nhóm Công ty") bao gồm Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và Báo cáo tài chính giữa niên độ của các Công ty con đã được soát xét bởi các kiểm toán viên độc lập.

1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301822194, đăng ký lần đầu ngày 04/10/2006 và đăng ký thay đổi lần thứ 28 ngày 24/07/2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

Cổ phiếu của Công ty chính thức được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh theo Quyết định số 104/QĐ-SGDHCM ngày 31/08/2009 của Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là VPH.

Hoạt động kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là:

- San lấp mặt bằng;
- Mua bán vật liệu xây dựng hàng trang trí nội thất;
- Kinh doanh nhà;
- Cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh;
- Cho thuê kho, bãi đỗ xe;
- Tư vấn quản lý dự án;
- Đo đạc địa chính;
- Mua bán máy móc thiết bị xử lý rác và xử lý môi trường;
- Mua bán hệ thống báo cháy - báo trộm;
- Trang trí nội ngoại thất;
- Dịch vụ phòng chống cháy rừng;
- Sản xuất đồ gỗ, đồ sơn mài, đồ chạm khắc trang trí (trừ tái chế phế thải, sản xuất gốm sứ thủy tinh, xi măng điện);
- Lắp đặt hệ thống báo cháy - báo trộm;
- Xây lắp điện dưới 35KV;
- Lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống cơ điện lạnh;
- Dịch vụ giới thiệu việc làm (trừ cho thuê lại lao động);
- Dịch vụ dọn dẹp, trang trí phong cảnh;
- Môi giới bất động sản;
- Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;
- Dịch vụ quản lý bất động sản (cao ốc, chung cư);
- Dịch vụ nhà đất - tư vấn bất động sản (trừ tư vấn mang tính pháp lý);
- Trồng lúa;
- Giáo dục thể thao và giải trí (trừ hoạt động của các sân nháy);
- Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa;
- Trồng cây hàng năm khác;

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 30/06/2019

- Trồng rừng (không hoạt động tại TP. Hồ Chí Minh);
- Dịch vụ cung cấp giống cây trồng rừng;
- Đào tạo thạc sỹ (không hoạt động tại trụ sở);
- Trồng cây ăn quả;
- Trồng cây gia vị, cây dược liệu, cây hương liệu lâu năm;
- Vệ sinh bên ngoài hồ bơi, cống rãnh;
- Lắp đặt cống thoát nước (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở) (trừ lắp đặt các thiết bị điện lạnh, thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hòa không khí, làm lạnh nước) sử dụng ga lạnh R22 trong lĩnh vực chế biến thủy hải sản và trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở;
- Trồng cây lâu năm khác;
- Trồng trọt, chăn nuôi hỗn hợp;
- Sản xuất ống cống bê tông cốt thép (không hoạt động tại trụ sở);
- Sản xuất bê tông, cốt thép, gốm sứ, vật chịu lửa, gạch bột ma tít (không sản xuất tại trụ sở);
- Trộn bê tông khô, ướt (không hoạt động tại trụ sở);
- Giáo dục văn hóa nghệ thuật (trừ kinh doanh vũ trường);
- Hoạt động dịch vụ trồng trọt;
- Đào tạo kỹ năng nói trước công chúng, dạy máy tính, giáo dục dự bị, dạy ngoại ngữ và dạy kỹ năng đàm thoại;
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Dịch vụ hỗ trợ giáo dục (trừ dạy về tôn giáo, các trường của các tổ chức Đảng - Đoàn thể);
- Chế tạo, lắp ráp máy móc thiết bị xử lý rác và xử lý môi trường (không hoạt động tại trụ sở);
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Hoạt động kinh doanh khu vui chơi, trò chơi điện tử, giải trí (trừ kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng cho người nước ngoài và kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng trên mạng);
- Xây dựng công trình công ích khác;
- Khai thác, sơ chế gỗ (không hoạt động tại TP. Hồ Chí Minh);
- Dịch vụ trông giữ xe ô tô, xe máy, xe đạp;
- Thu nhập lâm sản khác trừ gỗ (không hoạt động tại trụ sở);
- Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao (trừ hoạt động của các sân nhảy);
- Giáo dục tiểu học (không hoạt động tại trụ sở);
- Giáo dục nhà trẻ (không hoạt động tại trụ sở);
- Giáo dục mẫu giáo (không hoạt động tại trụ sở).

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 30/06/2019

2. Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Võ Anh Tuấn	Chủ tịch	Miễn nhiệm chức danh Thành viên và trở thành Chủ tịch từ ngày 26/03/2019
Ông Trương Thành Nhân	Thành viên	Miễn nhiệm chức danh Chủ tịch và trở thành Thành viên từ ngày 26/03/2019
Bà Đặng Thanh Huyền	Thành viên	Miễn nhiệm từ ngày 26/03/2019
Bà Trần Thu Oanh	Thành viên	
Ông Vũ Ngọc Nam	Thành viên	
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	Thành viên	

Ban kiểm soát

Bà Hoàng Thị Thu Thủy	Trưởng ban
Bà Trần Thanh Phương Trang	Thành viên
Bà Trần Như Sương	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Võ Anh Tuấn	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 25/01/2019
Bà Đặng Thanh Huyền	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 25/01/2019
Bà Trần Thu Oanh	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 01/04/2019
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	Phó Tổng Giám đốc	

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Võ Anh Tuấn - Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc Công ty.

3. Trụ sở

Trụ sở chính:

- Địa chỉ : 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh.
- Điện thoại : (84-28) 3785 0011
- Fax : (84-28) 3785 4422

4. Tình hình tài chính hợp nhất và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ

Chi tiết tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 30/06/2019 và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 30/06/2019 của Nhóm Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét đính kèm.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 30/06/2019

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

Trong kỳ, Công ty đã thực hiện việc tăng vốn điều lệ như sau:

- Đợt 1: Phát hành 9.224.727 cổ phiếu để chia cổ tức cho các cổ đông hiện hữu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2017, tăng vốn điều lệ lên thành 861.034.490.000 VND. Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh đã chấp thuận cho Công ty được thay đổi niêm yết chứng khoán kể từ ngày 18/01/2019 theo Quyết định số 13/QĐ-SGDHCM ngày 16/01/2019;
- Đợt 2: Phát hành 586.052 cổ phiếu để trả thù lao Hội đồng quản trị và Trưởng Ban kiểm soát năm 2018 từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2018, tăng vốn điều lệ lên thành 866.895.010.000 VND. Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh đã chấp thuận cho Công ty được thay đổi niêm yết chứng khoán kể từ ngày 22/05/2019 theo Quyết định số 175/QĐ-SGDHCM ngày 20/05/2019.

Trong kỳ, Công ty đầu tư thêm vào Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng 11.880.000 cổ phần với giá mua 118.800.000.000 VND. Khoản tăng vốn đầu tư này đã được Hội đồng quản trị thông qua theo Biên bản họp Hội đồng quản trị số 27/2018/BB-VPH ngày 17/12/2018.

Ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện quan trọng nào phát sinh trong kỳ cần được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

6. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ tài chính

Công ty đã phát hành 8.668.299 cổ phiếu để chia cổ tức cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019. Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh đã chấp thuận cho Công ty được thay đổi niêm yết chứng khoán kể từ ngày 18/07/2019 theo Quyết định số 271/QĐ-SGDHCM vào ngày 16/07/2019.

Công ty đã thanh toán cổ tức năm 2018 bằng tiền cho các cổ đông vào ngày 05/07/2019.

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

7. Công ty kiểm toán thực hiện soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Công ty TNHH PKF Việt Nam đã được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 30/06/2019 của Nhóm Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 30/06/2019

8. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và đảm bảo Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 30/06/2019 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 30/06/2019 của Công ty. Để lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu:

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 30/06/2019 của Công ty đã được lập theo đúng các yêu cầu nêu trên.

Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty chịu trách nhiệm công bố đầy đủ thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 30/06/2019

9. Ý kiến của Ban Tổng Giám đốc

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét (đính kèm) đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 30/06/2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 30/06/2019 và được lập và trình bày phù hợp các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 30/06/2019 của Nhóm Công ty.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2019

THAY MẶT BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



Võ Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2019

THAY MẶT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Võ Anh Tuấn
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Số: 10/2019/BCSX-PKF.HCMC

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2019

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

**Kính gửi: QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2019 và kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2019 của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng và các công ty con (gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 28 tháng 08 năm 2019 từ trang 10 đến trang 57, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2019 và kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2019.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét này không nhằm phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2019 và kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2019, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Đại diện cho Công ty TNHH PKF Việt Nam.



Trương Quang Trung

Giám đốc Chi nhánh

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số: 1752-2018-242-1



CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ngày 30 tháng 06 năm 2019

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2019	01/01/2019
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.534.573.641.751	1.724.019.862.351
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	94.515.707.741	47.239.185.715
Tiền	111		33.515.707.741	47.239.185.715
Các khoản tương đương tiền	112		61.000.000.000	-
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		131.753.500	131.753.500
Chứng khoán kinh doanh	121	5.2	1.440.929.839	1.440.929.839
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh ^(*)	122	5.2	(1.309.176.339)	(1.309.176.339)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		914.553.149.119	1.115.875.546.125
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	69.632.984.904	183.268.000.986
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	72.476.872.111	52.806.042.863
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	2.000.000.000	2.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	770.567.557.104	877.925.767.276
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi ^(*)	137	5.7	(124.265.000)	(124.265.000)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
Hàng tồn kho	140	5.8	522.428.067.466	558.074.909.065
Hàng tồn kho	141		522.428.067.466	558.074.909.065
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho ^(*)	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		2.944.963.925	2.698.467.946
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	280.888.741	81.942.424
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		565.594.526	515.538.665
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.19	2.098.480.658	2.100.986.857
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

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

Ngày 30 tháng 06 năm 2019

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2019	01/01/2019
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		322.520.616.619	350.224.871.931
Các khoản phải thu dài hạn	210		48.032.104	48.032.104
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
Phải thu dài hạn khác	216		48.032.104	48.032.104
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi ^(*)	219		-	-
Tài sản cố định	220		16.918.881.628	19.353.533.077
Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	16.918.881.628	19.353.533.077
- Nguyên giá	222		48.509.841.042	48.509.841.042
- Giá trị hao mòn lũy kế ^(*)	223		(31.590.959.414)	(29.156.307.965)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế ^(*)	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		30.499.300	30.499.300
- Giá trị hao mòn lũy kế ^(*)	229		(30.499.300)	(30.499.300)
Bất động sản đầu tư	230	5.11	15.864.202.607	5.157.331.669
- Nguyên giá	231		21.472.211.830	10.418.071.830
- Giá trị hao mòn lũy kế ^(*)	232		(5.608.009.223)	(5.260.740.161)
Tài sản dở dang dài hạn	240		60.333.395.253	84.517.885.284
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	5.12	54.022.722.381	78.425.883.661
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.13	6.310.672.872	6.092.001.623
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		34.209.064.038	34.797.195.617
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	5.14	34.209.064.038	34.797.195.617
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn ^(*)	254		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
Tài sản dài hạn khác	260		195.147.040.989	206.350.894.180
Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	5.15	8.436.819.365	8.657.718.343
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
Lợi thế thương mại	269	5.16	186.710.221.624	197.693.175.837
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.857.094.258.370	2.074.244.734.282

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

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

Ngày 30 tháng 06 năm 2019

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2019	01/01/2019
NỢ PHẢI TRẢ	300		859.206.073.153	1.022.860.369.738
Nợ ngắn hạn	310		858.625.655.403	1.022.000.451.988
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.17	4.311.751.483	4.648.221.528
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.18	151.301.949.683	186.993.396.532
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.19	34.879.326.049	75.598.407.240
Phải trả người lao động	314		393.284.348	252.385.115
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.20	87.753.994.021	91.023.304.831
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.21	336.532.913.004	243.442.779.325
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.22	234.273.878.958	409.680.094.560
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	5.23	9.178.557.857	10.361.862.857
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
Nợ dài hạn	330		580.417.750	859.917.750
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
Phải trả dài hạn khác	337		-	-
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342	5.24	580.417.750	859.917.750
Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

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

Ngày 30 tháng 06 năm 2019

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2019	01/01/2019
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		997.888.185.217	1.051.384.364.544
Vốn chủ sở hữu	410	5.25	997.888.185.217	1.051.384.364.544
Vốn góp của chủ sở hữu	411		866.895.010.000	768.787.220.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		866.895.010.000	768.787.220.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412		1.167.264.126	1.380.831.784
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
Cổ phiếu quỹ ⁽¹⁾	415		-	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		126.791.506.561	279.383.796.514
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		114.732.835.814	136.156.717.219
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		12.058.670.747	143.227.079.295
Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		3.034.404.530	1.832.516.246
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
Nguồn kinh phí	431		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.857.094.258.370	2.074.244.734.282

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2019



Nguyễn Thị Mỹ Hoa
Người lập biểu



Lê Thị Kim Luyến
Kế toán trưởng



Võ Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

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

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 30/06/2019

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã	Thuyết	Từ 01/01/2019	Từ 01/01/2018
	số	minh	đến 30/06/2019	đến 30/06/2018
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	94.129.940.778	311.210.215.730
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	6.1	94.129.940.778	311.210.215.730
Giá vốn hàng bán	11	6.2	51.370.016.727	181.656.406.840
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		42.759.924.051	129.553.808.890
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	26.419.464	80.362.455
Chi phí tài chính	22	6.4	9.348.537.561	11.284.699.378
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		9.258.052.197	8.112.936.271
Phản lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	5.14	(588.131.579)	-
Chi phí bán hàng	25		6.777.272	32.715.192.660
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	28.121.534.722	28.608.752.875
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		4.721.362.381	57.025.526.432
Thu nhập khác	31	6.6	17.488.701.274	3.072.656.449
Chi phí khác	32	6.7	2.440.854.677	1.543.713.369
Lợi nhuận khác	40		15.047.846.597	1.528.943.080
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		19.769.208.978	58.554.469.512
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	6.8	7.487.750.969	12.259.442.378
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	5.15	220.898.978	3.413.681.844
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		12.060.559.031	42.881.345.290
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	61	5.25	12.058.670.747	42.882.860.250
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	5.25	1.888.284	(1.514.960)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	140	637
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	6.9	127	550

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2019


Nguyễn Thị Mỹ Hoa
Người lập biểu

Lê Thị Kim Luyện
Kế toán trưởngVõ Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị: VND

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 30/06/2019

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	19.769.208.978	58.554.469.512
Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	2.781.920.511	2.515.696.969
- Các khoản dự phòng	03	-	(17.068.409.219)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	588.131.579	-
- Chi phí lãi vay	06	9.258.052.197	8.112.936.271
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	32.397.313.265	52.114.693.533
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	201.274.847.344	(217.989.651.514)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	56.365.825.678	119.499.917.267
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(26.931.574.932)	237.852.990.352
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	10.784.007.896	13.606.773.050
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(20.421.102.299)	(46.289.671.598)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(23.023.211.017)	(46.797.937.172)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(7.536.892.658)	(1.098.102.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	222.909.213.277	110.899.011.918
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(218.671.249)	(6.327.142.852)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	-	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(4.000.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(218.671.249)	(10.327.142.852)

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

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

Đơn vị: VND

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 30/06/2019

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
Tiền thu từ đi vay	33	91.957.100.000	61.822.574.560
Tiền trả nợ gốc vay	34	(267.363.315.602)	(130.527.739.896)
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(7.804.400)	(50.838.433.800)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(175.414.020.002)	(119.543.599.136)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ			
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	47.276.522.026	(18.971.730.070)
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	94.515.707.741	55.748.430.156

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2019


Nguyễn Thị Mỹ Hoa
Người lập biểu

Lê Thị Kim Luyện
Kế toán trưởngVõ Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

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

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 30/06/2019

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (sau đây gọi tắt là "Công ty" hay "Công ty mẹ") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301822194, đăng ký lần đầu ngày 04/10/2006 và đăng ký thay đổi lần thứ 28 ngày 24/07/2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

Tại ngày kết thúc kỳ tài chính, vốn điều lệ của Công ty là 866.895.010.000 VND.

Cổ phiếu của Công ty chính thức được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh theo Quyết định số 104/QĐ-SGDHCM ngày 31/08/2009 của Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là VPH.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính của Nhóm Công ty là: kinh doanh bất động sản, xây dựng, cung cấp dịch vụ và bán sản phẩm.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

Cấu trúc Công ty

Trụ sở chính của Công ty tọa lạc tại số 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh.

Tại ngày kết thúc kỳ tài chính, Công ty có 3 công ty con được hợp nhất và 3 công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp vốn chủ sở hữu, bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính	Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết	
			30/06/2019	01/01/2019
Danh sách các Công ty con				
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C	89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh.	Kinh doanh nhà ở; Cho thuê kho bãi; xây dựng dân dụng.	99,80%	99,80%
Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình	Ấp 1, Xã Đa Phước, Huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh.	Xử lý chất thải rắn, lỏng; Sản xuất phân bón hữu cơ; Mua bán phân bón hữu cơ; Bán buôn đất bùn làm vi sinh; Dịch vụ địa táng, hỏa táng, nhà tang lễ, trông coi nghĩa trang, xây mộ.	99,00%	99,00%

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

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 30/06/2019

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính	Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết	
			30/06/2019	01/01/2019
Danh sách các Công ty con				
Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng	90/2 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Mỹ, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	99,00%	99,00%
Danh sách các Công ty liên kết				
Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè	Khu phố 3, Đường Bến Nghé, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh.	Kinh doanh bất động sản, dịch vụ tư vấn bất động sản, quản lý bất động sản; Mua bán vật liệu xây dựng, máy móc, thiết bị ngành xây dựng.	29,00%	29,00%
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh.	Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, cầu đường; Kinh doanh bất động sản; Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng.	40,00%	40,00%
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh.	Tư vấn, giám sát, quản lý dự án.	40,00%	40,00%

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty mẹ và các Công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

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

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

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 30/06/2019

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN QUAN TRỌNG

Các chính sách kế toán đã được áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này là nhất quán với các chính sách kế toán đã được áp dụng để trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018 của Công ty.

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

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

4.2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của các công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Nhóm Công ty thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi các cổ đông của Công ty mẹ và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

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

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 30/06/2019

4.3. Ước tính kế toán

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 30/06/2019 của Nhóm Công ty tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.4. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

4.5. Các khoản phải thu

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

- Khoản phải thu có thời gian thu hồi hoặc thanh toán từ 01 năm trở xuống (hoặc trong một chu kỳ sản xuất, kinh doanh) được phân loại là ngắn hạn;
- Khoản phải thu có thời gian thu hồi hoặc thanh toán trên 01 năm (hoặc nhiều hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh) được phân loại là dài hạn.

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ 06 tháng trở lên hoặc các khoản phải thu mà khách nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự (không bao gồm những khách hàng đã quá hạn trên nhưng đang tiến hành thanh toán hoặc có cam kết thanh toán trong thời gian tới).

4.6. Hàng tồn kho

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

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho được xác định bằng giá bán ước tính trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho. Giá xuất kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 02 "Hàng tồn kho" và Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính.

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

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 30/06/2019

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

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

Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử. Các chi phí nâng cấp tài sản cố định hữu hình được vốn hóa, ghi tăng nguyên giá tài sản cố định; các chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản cố định hữu hình đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Khấu hao tài sản cố định hữu hình được tính theo phương pháp đường thẳng, áp dụng cho tất cả các tài sản theo tỷ lệ được tính toán để phân bổ nguyên giá trong suốt thời gian ước tính sử dụng và phù hợp với các hướng dẫn của Bộ Tài chính về Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

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

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

Tài sản cố định vô hình

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và các chi phí trực tiếp liên quan đến việc chuẩn bị để đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí nâng cấp tài sản được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cố định; các chi phí khác được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản cố định hữu hình đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Khấu hao tài sản cố định vô hình được tính theo phương pháp đường thẳng, áp dụng cho tất cả các tài sản theo tỷ lệ được tính toán để phân bổ nguyên giá trong suốt thời gian ước tính sử dụng và phù hợp với các hướng dẫn của Bộ Tài chính về Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

Tài sản cố định vô hình của Nhóm Công ty chỉ có chương trình phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

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

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 30/06/2019

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Nhóm Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Nhóm Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

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

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư trong khoảng thời gian từ 04 - 15 năm.

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

4.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 30/06/2019

4.9. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Việc hợp nhất kinh doanh được kế toán theo phương pháp mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm: giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do Nhóm Công ty phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày nắm giữ quyền kiểm soát.

Đối với giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, giá phí hợp nhất kinh doanh được tính là tổng của giá phí khoản đầu tư tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí khoản đầu tư của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con. Chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát Nhóm Công ty không có ảnh hưởng đáng kể với công ty con và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc. Nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát, Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu thì phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh và phần chênh lệch giữa giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

Phần chênh lệch cao hơn của giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của Nhóm Công ty trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con được ghi nhận là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu của Nhóm Công ty trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng được ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con vượt quá giá phí hợp nhất kinh doanh thì phần chênh lệch được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 10 năm. Khi có bằng chứng cho thấy lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ thì số phân bổ trong kỳ là số tổn thất phát sinh.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của các cổ đông không kiểm soát trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng được ghi nhận.

4.10. Các khoản đầu tư tài chính***Chứng khoán kinh doanh***

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

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

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 30/06/2019

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Nhóm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0);
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM là giá đóng cửa tại ngày kết thúc kỳ tài chính. Trường hợp tại ngày kết thúc kỳ tài chính, thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc kỳ tài chính.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

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

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 30/06/2019

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào công ty liên kết được thể hiện trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Nhóm Công ty trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ là bằng không trừ khi Nhóm Công ty có các nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết.

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

Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết được loại trừ tương ứng với phần thuộc về Nhóm Công ty khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

4.11. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất, kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Nhóm Công ty chủ yếu là công cụ, dụng cụ và chi phí dịch vụ mua ngoài trả trước. Các chi phí này sẽ được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh trong thời gian hợp lý kể từ khi phát sinh.

4.12. Nợ phải trả

Các khoản phải trả trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo giá trị ghi sổ bao gồm các khoản phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được và các khoản phải trả khác, được chi tiết theo từng đối tượng phải trả. Tại ngày kết thúc kỳ tài chính, nếu:

- Khoản phải trả có thời hạn thanh toán từ 01 năm trở xuống (hoặc trong một chu kỳ sản xuất, kinh doanh) được phân loại là ngắn hạn;
- Khoản phải trả có thời hạn thanh toán trên 01 năm (hoặc nhiều hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh) được phân loại là dài hạn.

4.13. Chi phí phải trả

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

4.14. Dự phòng phải trả

Dự phòng phải trả được ghi nhận khi Nhóm Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

Dự phòng phải trả là khoản dự phòng trợ cấp thôi việc.

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

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 30/06/2019

Theo Bộ Luật lao động, người lao động của Nhóm Công ty đã làm việc thường xuyên từ đủ 12 tháng trở lên sẽ được hưởng khoản trợ cấp thôi việc. Thời gian làm việc để tính trợ cấp thôi việc là tổng thời gian người lao động đã làm việc thực tế cho Nhóm Công ty trừ đi thời gian người lao động đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được Nhóm Công ty chi trả trợ cấp thôi việc.

Dự phòng trợ cấp thôi việc được trích lập với mức bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc dựa trên mức lương bình quân của sáu tháng liền kề gần nhất tính đến trước ngày lập Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ này.

Khoản trích trước này được sử dụng để chi trả một lần khi người lao động chấm dứt hợp đồng lao động theo quy định hiện hành.

4.15. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần

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

Các quỹ

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận phát sinh từ các hoạt động của Nhóm Công ty sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố các sai sót trọng yếu của các năm trước.

4.16. Phân phối lợi nhuận

Cổ tức

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

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

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

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

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 30/06/2019

Quý khen thưởng, phúc lợi

Quý khen thưởng, phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận thuần khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt. Quý này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích, nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày là một khoản nợ phải trả trên Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ.

4.17. Doanh thu, thu nhập

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Nhóm Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành và Nhóm Công ty đã bàn giao và chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho bên mua. Không phụ thuộc việc bên mua đã đăng ký quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- Nhóm Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Nhóm Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp bên mua có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Nhóm Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của bên mua theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho bên mua.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định bên mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và bên mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo;
- Nhóm Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hoạt động xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Nhóm Công ty tự xác định vào ngày kết thúc kỳ tài chính.

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

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 30/06/2019

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn;
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu phát sinh từ lãi tiền gửi, lãi tiền cho vay được xác định trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các khoản tiền gửi, tiền cho vay, thời gian và lãi suất áp dụng.

Thu nhập khác

Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của Nhóm Công ty như: lãi từ thanh lý, nhượng tài sản cố định; tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất; ...

4.18. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

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

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

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 30/06/2019

4.19. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp.

4.20. Thuế

Thuế Giá trị gia tăng

Nhóm Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

Thuế Thu nhập doanh nghiệp

Nhóm Công ty nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

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

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Nhóm Công ty tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 01% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính. Nhóm Công ty sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

Các loại thuế khác

Nhóm Công ty kê khai và nộp theo quy định của pháp luật hiện hành của Việt Nam.

4.21. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được xác định bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông với số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 30/06/2019

4.22. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động.

Các trường hợp được coi là bên liên quan, bao gồm:

- Các Công ty - kể cả công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết - các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Công ty;
- Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty;
- Các thành viên quản lý chủ chốt, bao gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng); Các thành viên thân cận trong gia đình của các thành viên quản lý chủ chốt. Các Công ty có chung một thành viên quản lý chủ chốt hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được xem là bên liên quan.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

4.23. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.

4.24. Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Các tài sản tài chính của Nhóm Công ty bao gồm: tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết và các công cụ tài chính phái sinh. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, các tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến tài sản tài chính đó.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 30/06/2019**Nợ phải trả tài chính**

Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Nợ phải trả tài chính của Nhóm Công ty bao gồm: các khoản phải trả người bán, các khoản vay, nợ thuê tài chính, các khoản phải trả khác, các khoản chi phí phải trả và các công cụ tài chính phái sinh.

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	30/06/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
Tiền mặt	687.339.852	400.611.171
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	32.828.367.889	46.838.574.544
Các khoản tương đương tiền (*)	61.000.000.000	-
Cộng	94.515.707.741	47.239.185.715

(*) Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng.

5.2 Chứng khoán kinh doanh

	30/06/2019			01/01/2019		
	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)
Cổ phiếu						
Ngân hàng TMCP Đông Á	1.440.800.000	(1.309.112.000)	(*)	1.440.800.000	(1.309.112.000)	(*)
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	129.839	(64.339)	65.500	129.839	(64.339)	65.500
Cộng	1.440.929.839	(1.309.176.339)	(*)	1.440.929.839	(1.309.176.339)	(*)

(*) **Giá trị hợp lý**

Đối với các khoản đầu tư có giá niêm yết trên thị trường, Nhóm Công ty xác định giá trị hợp lý theo giá niêm yết tại ngày kết thúc kỳ tài chính.

Đối với các khoản đầu tư không có giá niêm yết trên thị trường, Nhóm Công ty chưa xác định giá trị hợp lý cho các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính để thuyết minh theo quy định tại Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, hệ thống Kế toán Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể. Do vậy, giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính nêu trên có thể khác so với giá trị ghi sổ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 30/06/2019**5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	30/06/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
Phải thu khách hàng là các bên liên quan	-	9.006.904.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	-	7.809.480.000
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	-	792.834.000
Bà Trần Thu Oanh	-	404.590.000
Phải thu khách hàng là bên thứ ba	69.632.984.904	174.261.096.986
Khách mua nền đất Dự án Nhơn Đức	33.271.312.226	131.838.333.124
Khách mua căn hộ Cụm chung cư Hoàng Quốc Việt	20.668.102.100	21.663.440.100
Khách mua căn hộ Cụm chung cư La Casa	11.820.021.319	18.271.779.479
Các khách hàng khác	3.873.549.259	2.487.544.283
Cộng	69.632.984.904	183.268.000.986

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/06/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
Trả trước cho nhà cung cấp là bên liên quan	69.653.728.005	49.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	69.653.728.005	49.000.000.000
Trả trước cho nhà cung cấp là bên thứ ba	2.823.144.106	3.806.042.863
Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ - Vận tải Minh Minh Khoa	-	1.177.600.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Việt Bách	340.900.000	340.900.000
Các nhà cung cấp khác	2.482.244.106	2.287.542.863
Cộng	72.476.872.111	52.806.042.863

5.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	30/06/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
Ông Võ Hoàng Thanh & Bà Nguyễn Thị Kim Xuân vay với lãi suất 0%/năm, thời hạn cho vay 12 tháng	2.000.000.000	2.000.000.000
Cộng	2.000.000.000	2.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

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

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 30/06/2019

5.6 Phải thu ngắn hạn khác

	30/06/2019		01/01/2019	
	Giá trị (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị (VND)	Dự phòng (VND)
Tạm ứng	282.272.594.563	(124.265.000)	263.431.266.779	(124.265.000)
<i>Tạm ứng các bên liên quan</i>	<i>35.384.374.620</i>	-	<i>46.265.256.884</i>	-
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	35.384.374.620	-	44.557.674.620	-
Ông Trương Thành Nhân	-	-	1.707.582.264	-
Tạm ứng bên thứ ba	246.888.219.943	(124.265.000)	217.166.009.895	(124.265.000)
Các khoản tạm ứng cho nhân viên để mua đất	246.564.585.191	-	216.488.400.393	-
Các khoản tạm ứng khác	323.634.752	(124.265.000)	677.609.502	(124.265.000)
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	421.211.965.000	-	371.511.965.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn	177.500.000.000	-	177.000.000.000	-
Bà Võ Thị Thùy Trinh	179.510.950.000	-	179.510.950.000	-
Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	64.200.000.000	-	15.000.000.000	-
Các khoản ký cược, ký quỹ ngắn hạn khác	1.015.000	-	1.015.000	-
Phải thu ngắn hạn khác	67.082.997.541	-	242.982.535.497	-
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>9.037.600.000</i>	-	<i>1.500.000.000</i>	-
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn - Tiền cho mượn	1.350.000.000	-	750.000.000	-
Ông Trương Thành Nhân - Tiền cho mượn	1.350.000.000	-	750.000.000	-
Bà Phan Tiết Hồng Hà - Tiền thanh lý hợp đồng	6.337.600.000	-	-	-
Phải thu bên thứ ba	58.045.397.541	-	241.482.535.497	-
Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh	1.772.300.000	-	171.354.073.000	-
Trường Đại học Sư phạm Thể dục Thể thao TP. Hồ Chí Minh	10.082.700.000	-	10.082.700.000	-
Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận	-	-	3.978.500.000	-
Các khoản ứng tiền cho các cá nhân khác để mua đất	44.450.516.305	-	45.124.730.975	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1.739.881.236	-	10.942.531.522	-
Cộng	770.567.557.104	(124.265.000)	877.925.767.276	(124.265.000)

(1) Khoản chi hộ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng Dự án Khu dân cư Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh.

(2) Các khoản ứng tiền cho nhân viên và các cá nhân khác để mua quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà được Chủ tịch Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt. Ngoài ra, Tổng Giám đốc Công ty cam kết dùng tài sản riêng để bảo lãnh đối với các khoản ứng tiền cho nhân viên và các cá nhân khác để mua quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà trong trường hợp giá trị thu hồi thấp hơn giá trị tạm ứng (xem thuyết minh số 8.1).

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

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

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 30/06/2019

Tại ngày 30/06/2019, các quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà nêu trên chưa hoàn thành thủ tục pháp lý theo quy định của pháp luật để chuyển tên sang cho Công ty. Các quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà này đã được dùng để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Chợ Lớn (xem thuyết minh số 5.22).

- (3) Khoản đặt cọc cho Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh.

5.7 Nợ xấu

	30/06/2019		01/01/2019	
	Giá gốc (VND)	Giá trị có thể thu hồi (VND)	Giá gốc (VND)	Giá trị có thể thu hồi (VND)
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:				
Ông Dương Ngọc Dũng				
Trên 03 năm	124.265.000	-	124.265.000	-
Cộng	124.265.000	-	124.265.000	-

5.8 Hàng tồn kho

	30/06/2019		01/01/2019	
	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ^(*)	516.667.407.907	-	542.366.001.595	-
Thành phẩm	5.038.165.459	-	3.950.423.370	-
Hàng hóa bất động sản	-	-	11.035.990.000	-
Hàng hóa khác	722.494.100	-	722.494.100	-
Cộng	522.428.067.466	-	558.074.909.065	-

- (*) Chi tiết các dự án như sau:

	30/06/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
Dự án Khu phức hợp La Casa ^(**)	122.130.742.474	120.088.036.649
Dự án Khu dân cư Nhơn Đức ^(**)	42.952.434.111	70.400.047.697
Dự án Khu dân cư Phú Mỹ ngà hóa	58.352.598.319	58.128.313.319
Dự án Khu dân cư Quận 2	118.408.201.361	114.978.062.906
Dự án Căn hộ Hoàng Quốc Việt	22.710.801.877	23.077.886.846
Dự án Khu dân cư Phường Long Trường ^(**)	52.865.479.576	49.820.608.571
Dự án Phú Xuân 2	69.877.667.779	69.877.667.779
Các dự án khác	29.369.482.410	35.995.377.828
Cộng	516.667.407.907	542.366.001.595

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

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 30/06/2019

(**)

Các dự án có giá trị ghi sổ là 217.948.656.161 VND đã được dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Chợ Lớn (xem thuyết minh số 5.22).

Tổng chi phí đi vay được vốn hóa vào chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang trong kỳ là 7.369.962.799 VND.

5.9 Chi phí trả trước ngắn hạn

	30/06/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
Công cụ, dụng cụ	40.888.741	81.942.424
Chi phí dịch vụ mua ngoài	240.000.000	-
Cộng	280.888.741	81.942.424

5.10 Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc (VND)	Máy móc và thiết bị (VND)	Phương tiện vận tải, truyền dẫn (VND)	Thiết bị, dụng cụ quản lý (VND)	Tài sản cố định hữu hình khác (VND)	Cộng (VND)
Nguyên giá						
01/01/2019	4.033.862.340	23.344.799.771	17.234.029.261	1.063.784.706	2.833.364.964	48.509.841.042
Phân loại lại	1.313.317.956	-	-	-	(1.313.317.956)	-
30/06/2019	5.347.180.296	23.344.799.771	17.234.029.261	1.063.784.706	1.520.047.008	48.509.841.042
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	1.313.317.956	790.450.455	965.300.196	799.066.261	213.102.476	4.081.237.344
Giá trị hao mòn						
01/01/2019	3.361.551.950	17.039.879.260	5.881.287.089	893.369.092	1.980.220.574	29.156.307.965
Khấu hao trong kỳ	168.077.600	1.124.972.812	1.003.682.453	29.006.540	108.912.044	2.434.651.449
Phân loại lại	1.313.317.956	-	-	-	(1.313.317.956)	-
30/06/2019	4.842.947.506	18.164.852.072	6.884.969.542	922.375.632	775.814.662	31.590.959.414
Giá trị còn lại						
01/01/2019	672.310.390	6.304.920.511	11.352.742.172	170.415.614	853.144.390	19.353.533.077
30/06/2019	504.232.790	5.179.947.699	10.349.059.719	141.409.074	744.232.346	16.918.881.628

5.11 Bất động sản đầu tư

	30/06/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
Bất động sản đầu tư cho thuê	4.810.062.607	5.157.331.669
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá	11.054.140.000	-
Cộng	15.864.202.607	5.157.331.669

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

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 30/06/2019

5.11a Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nguyên giá (VND)	Giá trị hao mòn (VND)	Giá trị còn lại (VND)
01/01/2019	10.418.071.830	5.260.740.161	5.157.331.669
Khấu hao trong kỳ		347.269.062	
30/06/2019	10.418.071.830	5.608.009.223	4.810.062.607
Trong đó:			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê		-	

Bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty là tầng hầm chung cư Phú Mỹ và hồ bơi Block 1A-1B cụm chung cư La Casa.

5.11b Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá thể hiện giá trị các căn nhà thuộc sở hữu của Công ty.

	Nguyên giá (VND)	Tồn thất do suy giảm giá trị (VND)	Giá trị còn lại (VND)
01/01/2019	-	-	-
Chuyển từ hàng hóa bất động sản	11.054.140.000		
30/06/2019	11.054.140.000	-	11.054.140.000

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 "Bất động sản đầu tư", giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa tìm được công ty định giá phù hợp để thực hiện công việc này.

5.12 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	30/06/2019		01/01/2019	
	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)
Dự án Khu dân cư Hiệp Phước	42.150.900.000	-	42.150.900.000	-
Dự án Khu dân cư Phú Mỹ	-	-	32.329.608.057	-
Dự án Nhà trẻ Phú Xuân	80.000.000	-	80.000.000	-
Dự án Quận 9	6.439.130.777	-	-	-
Dự án Khu chung cư Phú Thuận 2	1.216.000.000	-	-	-
Dự án nghỉ trang	4.136.691.604	-	3.865.375.604	-
Cộng	54.022.722.381	-	78.425.883.661	-

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

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 30/06/2019

5.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	01/01/2019 (VND)	Chi phí phát sinh trong kỳ (VND)	30/06/2019 (VND)
Xây dựng cơ bản dở dang			
Dự án xây dựng nhà máy xử lý bùn hầm cầu - Giai đoạn 2	5.942.539.869	108.671.249	6.051.211.118
Dự án trồng cây lâu năm	149.461.754	-	149.461.754
Cộng	6.092.001.623	218.671.249	6.310.672.872

5.14 Đầu tư vào công ty liên kết

	30/06/2019			01/01/2019		
	Giá gốc (VND)	Lợi nhuận lũy kế phát sinh sau ngày đầu tư (VND)	Cộng (VND)	Giá gốc (VND)	Lợi nhuận lũy kế phát sinh sau ngày đầu tư (VND)	Cộng (VND)
Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè ⁽¹⁾	8.700.000.000	(540.505.359)	8.159.494.641	8.700.000.000	(540.505.359)	8.159.494.641
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng ⁽²⁾	8.000.000.000	15.886.512.984	23.886.512.984	8.000.000.000	16.425.759.821	24.425.759.821
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng ⁽³⁾	2.000.000.000	163.056.413	2.163.056.413	2.000.000.000	211.941.155	2.211.941.155
Cộng	18.700.000.000	15.509.064.038	34.209.064.038	18.700.000.000	16.097.195.617	34.797.195.617

Chi tiết về ngành nghề hoạt động, tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ quyền biểu quyết của các công ty liên kết được trình bày tại Thuyết minh số 1 "Đặc điểm hoạt động của Công ty - Cấu trúc Công ty".

- (1) Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305540659 đăng ký lần đầu ngày 27/10/2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp. Tại ngày kết thúc kỳ tài chính, Nhóm Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè 8.700.000.000 VND, nắm giữ 870.000 cổ phần, tương đương 29,00% vốn điều lệ.
- (2) Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305686009, thay đổi gần nhất lần thứ 10 ngày 08/01/2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp. Tại ngày kết thúc kỳ tài chính, Nhóm Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng 8.000.000.000 VND, nắm giữ 1.200.000 cổ phần, tương đương 40,00% vốn điều lệ.
- (3) Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305695148, thay đổi gần nhất lần thứ 11 ngày 28/08/2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp. Tại ngày kết thúc kỳ tài chính, Nhóm Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng 2.000.000.000 VND, nắm giữ 200.000 cổ phần, tương đương 40,00% vốn điều lệ.

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

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 30/06/2019

Tình hình hoạt động của các công ty liên kết

Các công ty liên kết đang hoạt động kinh doanh bình thường.

Giao dịch với các công ty liên kết

Các giao dịch trọng yếu giữa Nhóm Công ty với các công ty liên kết được trình bày ở thuyết minh số 8.1.

5.15 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019 (VND)	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 (VND)
Số dư đầu kỳ	8.657.718.343	10.327.507.139
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong kỳ	(220.898.978)	(3.413.681.844)
Số dư cuối kỳ	8.436.819.365	6.913.825.295

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại là 20%.

5.16 Lợi thế thương mại

	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019 (VND)	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 (VND)
Số dư đầu kỳ	197.693.175.837	219.659.084.263
Phân bổ trong kỳ	(10.982.954.213)	(10.982.954.213)
Số dư cuối kỳ	186.710.221.624	208.676.130.050

5.17 Phải trả cho người bán ngắn hạn

	30/06/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
Phải trả nhà cung cấp là các bên liên quan	1.969.922.002	1.551.224.848
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	-	60.494.746
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	1.951.984.002	1.472.792.102
Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới	17.938.000	17.938.000
Phải trả nhà cung cấp là bên thứ ba	2.341.829.481	3.096.996.680
Công ty TNHH Xây dựng điện Thái Dương	37.590.908	624.137.272
Các nhà cung cấp khác	2.304.238.573	2.472.859.408
Cộng	4.311.751.483	4.648.221.528

Công ty không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

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

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 30/06/2019

5.18 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/06/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
Khách mua nền đất Dự án Nhơn Đức	37.976.851.630	82.461.457.034
Khách mua nền đất Dự án Phú Xuân	88.863.636.450	80.364.416.247
Khách mua nền đất Dự án Phú Mỹ	9.130.000.009	9.584.545.964
Khách mua nền đất Dự án Phú Xuân 2	9.545.454.555	8.454.545.463
Khách ứng tiền xây dựng tại Dự án Phú Thuận	5.727.272.733	6.018.181.824
Các khoản khác	58.734.306	110.250.000
Cộng	151.301.949.683	186.993.396.532

5.19 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2019		Phát sinh trong kỳ		30/06/2019	
	Phải nộp (VND)	Phải thu (VND)	Số phải nộp (VND)	Số đã nộp (VND)	Phải nộp (VND)	Phải thu (VND)
Thuế GTGT hàng bán nội địa	30.153.148.036	-	2.985.928.940	(30.235.034.399)	2.904.042.577	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	42.280.560.616	-	7.487.750.969	(23.023.211.017)	26.745.100.568	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	2.098.480.658	-	-	-	2.098.480.658
Thuế thu nhập cá nhân	361.217.149	-	1.746.246.719	(1.929.977.037)	177.486.831	-
Các loại thuế khác	-	2.506.199	105.041.943	(102.535.744)	-	-
Tiền phạt chậm nộp thuế	2.803.481.439	-	2.298.330.075	(49.115.441)	5.052.696.073	-
Cộng	75.598.407.240	2.100.986.857	14.623.298.646	(55.339.873.638)	34.879.326.049	2.098.480.658

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

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 30/06/2019**5.20 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	30/06/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	559.530.746	1.136.326.595
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng - Lãi vay phải trả	540.944.445	1.131.805.556
Bà Hoàng Thị Thu Thủy - Lãi vay phải trả	18.586.301	4.521.039
<i>Phải trả bên thứ ba</i>	87.194.463.275	89.886.978.236
Chi phí lãi vay phải trả	2.295.690.324	5.511.981.778
Trích trước chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng Khu dân cư Nhơn Đức	45.521.767.923	44.012.150.325
Trích trước chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng Khu dân cư Phú Mỹ ngầm hóa	5.430.339.517	5.430.339.517
Trích trước chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng Khu dân cư Phú Xuân	6.522.507.182	6.522.507.182
Trích trước chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng Khu dân cư Phú Xuân 2	25.321.810.128	25.321.810.128
Trích trước chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng Căn hộ Hoàng Quốc Việt	1.645.181.557	2.451.022.662
Trích trước chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng các dự án khác	457.166.644	457.166.644
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	180.000.000
Cộng	87.753.994.021	91.023.304.831

5.21 Phải trả ngắn hạn khác

	30/06/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	53.807.742.100	82.659.076.523
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng - Tiền tạm mượn	47.803.438.100	78.343.997.036
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng - Tiền tạm mượn	3.450.000.000	2.850.000.000
Ông Võ Anh Tuấn - Tiền tạm mượn	2.554.304.000	-
Ông Trương Thành Nhân - Tiền tạm mượn	-	1.465.079.487
<i>Phải trả bên thứ ba</i>	282.725.170.904	160.783.702.802
Kinh phí công đoàn	73.797.200	86.514.200
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	277.801.953	69.933.400
Cổ tức phải trả	60.804.786.500	129.940.200
Phí bảo trì căn hộ	2.456.065.182	3.045.321.182
Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh - Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn ^(*)	213.678.873.537	153.678.873.537
Các khoản nhận ký quỹ, ký cược khác	1.060.500.000	1.070.500.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	4.373.346.532	2.702.620.283
Cộng	336.532.913.004	243.442.779.325

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

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 30/06/2019

- (¹) Khoản nhận đặt cọc của Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh để đảm bảo nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh.

Công ty không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

5.22 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	30/06/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan	47.665.000.000	21.905.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng (¹)	45.900.000.000	19.900.000.000
Công đoàn Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (¹)	50.000.000	300.000.000
Bà Hoàng Thị Thu Thủy (¹)	1.715.000.000	1.705.000.000
Vay ngắn hạn phải trả bên thứ ba	186.608.878.958	387.775.094.560
Vay ngắn hạn ngân hàng	44.000.000.000	49.000.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Chợ Lớn (⁴)	44.000.000.000	49.000.000.000
Vay ngắn hạn các cá nhân	73.608.878.958	129.775.094.560
Ông Trần Ngọc Nam (³)	55.000.000.000	90.000.000.000
Ông Nguyễn Minh Sơn	-	20.000.000.000
Bà Trương Thị Ngọc Lành	-	4.750.000.000
Bà Phạm Nguyễn Anh Thư (²)	1.600.000.000	3.936.000.000
Bà Phan Tiết Hồng Hà (²)	2.335.878.958	2.974.094.560
Bà Phạm Thị Ngọc Thúy (²)	2.300.000.000	2.300.000.000
Bà Chế Thị Lưu (²)	1.294.000.000	1.422.000.000
Bà Lê Thị Hồng Liên (²)	1.300.000.000	1.170.000.000
Ông Võ Thanh Tùng (²)	820.000.000	890.000.000
Bà Phan Thị Minh Diễm (²)	494.000.000	718.000.000
Bà Nguyễn Thị Huỳnh Như	-	500.000.000
Bà Võ Thị Hồng Phước (²)	450.000.000	400.000.000
Bà Trần Thị Thu Tiên (²)	200.000.000	390.000.000
Bà Nguyễn Thị Kim Chi	-	235.000.000
Bà Lê Thị Ngọc Lan (²)	315.000.000	50.000.000
Bà Trần Thanh Tâm	-	40.000.000
Bà Trần Thanh Phương Trang (²)	2.500.000.000	-
Ông Nguyễn Tấn Bền (²)	5.000.000.000	-
Vay dài hạn đến hạn trả	69.000.000.000	209.000.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Chợ Lớn (⁴)	69.000.000.000	209.000.000.000
Cộng	234.273.878.958	409.680.094.560

- (¹) Các khoản vay không cam kết tài sản đảm bảo với các bên liên quan để bổ sung vốn lưu động, lãi suất vay cố định hàng năm được quy định cụ thể trong từng hợp đồng, thời hạn vay có thể gia hạn nhưng tối đa không quá 12 tháng.

- (²) Các khoản vay không cam kết tài sản đảm bảo với các cá nhân để bổ sung vốn lưu động, lãi suất vay cố định hàng năm được quy định cụ thể trong từng hợp đồng, thời hạn vay có thể gia hạn nhưng tối đa không quá 12 tháng.

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

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 30/06/2019

- (3) Khoản vay ông Trần Ngọc Nam để bổ sung vốn lưu động, lãi suất vay cố định hàng năm được quy định cụ thể trong từng hợp đồng, thời hạn vay có thể gia hạn nhưng tối đa không quá 12 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng Hợp đồng đầu tư 34 nền đất thuộc Dự án Khu dân cư Nhơn Đức theo Hợp đồng hợp tác từ số 01/VHTĐT/ND-ND đến số 34/VHTĐT/ND-ND.
- (4) Khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Chợ Lớn theo các Hợp đồng tín dụng sau:
- Hợp đồng tín dụng số 6220-LAV-201100908/HĐTD ngày 07/12/2011 để đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư Nhơn Đức, Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh, với lãi suất thả nổi và được điều chỉnh theo quy định của Ngân hàng trong từng thời kỳ. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của Dự án Khu dân cư Nhơn Đức (xem thuyết minh số 5.8).
 - Hợp đồng tín dụng số 6220-LAV-201601032/HĐTD ngày 07/11/2016 để thanh toán các chi phí thực hiện đầu tư dự án xây dựng Block 3, 4 và 6 của Dự án Khu phức hợp La Casa, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh và phát hành bảo lãnh cho người mua nhà, với lãi suất thả nổi và được điều chỉnh theo quy định của Ngân hàng trong từng thời kỳ. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của Dự án Khu phức hợp La Casa (xem thuyết minh số 5.8).
 - Hợp đồng tín dụng số 6220-LAV-2018767/HĐTD ngày 21/09/2016 để bổ sung vốn lưu động thi công thực hiện Dự án Khu dân cư Phường Long Trường, Quận 9, TP Hồ Chí Minh, với lãi suất thả nổi và được điều chỉnh theo quy định của Ngân hàng trong từng thời kỳ. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của Dự án Khu dân cư Phường Long Trường (xem thuyết minh số 5.8).

Công ty có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong kỳ như sau:

	01/01/2019 (VND)	Số tiền vay phát sinh trong kỳ (VND)	Số tiền vay đã trả trong kỳ (VND)	30/06/2019 (VND)
Vay ngắn hạn ngân hàng	49.000.000.000	44.000.000.000	(49.000.000.000)	44.000.000.000
Vay ngắn hạn các tổ chức khác	20.200.000.000	26.000.000.000	(250.000.000)	45.950.000.000
Vay ngắn hạn các cá nhân	131.480.094.560	21.957.100.000	(78.113.315.602)	75.323.878.958
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	209.000.000.000	-	(140.000.000.000)	69.000.000.000
Cộng	409.680.094.560	91.957.100.000	(267.363.315.602)	234.273.878.958

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

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 30/06/2019

5.23 Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019 (VND)	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 (VND)
Số dư đầu kỳ	10.361.862.857	8.273.095.947
Chi quỹ trong kỳ	(1.183.305.000)	(1.098.102.000)
Số dư cuối kỳ	9.178.557.857	7.174.993.947

5.24 Dự phòng phải trả dài hạn

Dự phòng phải trả dài hạn liên quan đến trợ cấp thôi việc. Chi tiết phát sinh như sau:

	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019 (VND)	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 (VND)
Số dư đầu kỳ	859.917.750	950.250.000
Sử dụng trong kỳ	(279.500.000)	(400.000.000)
Số dư cuối kỳ	580.417.750	550.250.000

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HUNG

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

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

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 30/06/2019

5.25 Vốn chủ sở hữu

5.25a Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu (VND)	Thặng dư vốn cổ phần (VND)	Quỹ đầu tư phát triển (VND)	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (VND)	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát (VND)	Cộng (VND)
01/01/2018	635.797.000.000	14.708.054.718	10.714.959.901	295.993.514.384	243.100.351	957.456.629.354
Tăng vốn tại công ty con					1.591.400.000	1.591.400.000
Phát hành cổ phiếu thường cho cổ đông hiện hữu	24.017.182.835	(13.302.222.934)	(10.714.959.901)	-	-	-
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	146.515.035.706	(1.984.105)	146.513.051.601
Trích lập các quỹ	-	-	-	(3.287.956.411)	-	(3.287.956.411)
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(50.863.760.000)	-	(50.863.760.000)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	96.773.037.165	-	-	(96.773.037.165)	-	-
Trả thù lao Hội đồng quản trị, Trưởng Ban	12.200.000.000	-	-	(12.200.000.000)	-	-
Kiểm soát bằng cổ phiếu	-	(25.000.000)	-	-	-	(25.000.000)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
31/12/2018	768.787.220.000	1.380.831.784	-	279.383.796.514	1.832.516.246	1.051.384.364.544
01/01/2019	768.787.220.000	1.380.831.784	-	279.383.796.514	1.832.516.246	1.051.384.364.544
Tăng vốn tại công ty con	-	-	-	-	1.200.000.000	1.200.000.000
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	-	1.888.284	12.060.559.031
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	12.058.670.747	-	(60.682.650.700)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	92.247.270.000	-	-	(60.682.650.700)	-	(60.682.650.700)
Trả thù lao Hội đồng quản trị, Trưởng Ban	5.860.520.000	-	-	(92.247.270.000)	-	-
Kiểm soát bằng cổ phiếu	-	-	-	(5.860.520.000)	-	-
Trả thù lao Hội đồng quản trị, Trưởng Ban	-	-	-	(5.860.520.000)	-	-
Kiểm soát bằng tiền	-	(213.567.658)	-	(5.860.520.000)	-	(5.860.520.000)
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	-	-	-	-	(213.567.658)
30/06/2019	866.895.010.000	1.167.264.126	-	126.791.506.561	3.034.404.530	997.888.185.217

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

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 30/06/2019

Trong kỳ, Công ty đã thực hiện việc tăng vốn điều lệ như sau:

- Đợt 1: Phát hành 9.224.727 cổ phiếu để chia cổ tức cho các cổ đông hiện hữu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2017, tăng vốn điều lệ lên thành 861.034.490.000 VND;
- Đợt 2: Phát hành 586.052 cổ phiếu để trả thù lao Hội đồng quản trị và Trưởng Ban kiểm soát năm 2018, tăng vốn điều lệ lên thành 866.895.010.000 VND.

5.25b Cổ phiếu

	30/06/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	86.689.501	76.878.722
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	86.689.501	76.878.722
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	86.689.501	76.878.722
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	86.689.501	76.878.722
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	86.689.501	76.878.722

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

5.25c Phân phối lợi nhuận

Trong kỳ, Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2019 số 06/2019/NQ-VPH ngày 25/03/2019 như sau:

	VND
- Phát hành 9.224.727 cổ phiếu để chia cổ tức cho các cổ đông hiện hữu từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối năm 2017.	92.247.270.000
- Chia cổ tức năm 2018 cho các cổ đông hiện hữu bằng tiền tỷ lệ 7% mệnh giá.	60.682.650.700
- Phát hành 8.668.950 cổ phiếu để chia cổ tức năm 2018 cho các cổ đông hiện hữu.	86.689.500.000
- Trả thù lao Hội đồng quản trị và Trưởng Ban kiểm soát năm 2018 bằng tiền.	5.860.520.000
- Phát hành 586.052 cổ phiếu để trả thù lao Hội đồng quản trị và Trưởng Ban kiểm soát năm 2018.	5.860.520.000

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

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 30/06/2019

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

	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019 (VND)	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 (VND)
Doanh thu bán hàng hóa	-	11.712.000
Doanh thu của thành phẩm đã bán	473.801.000	1.142.543.546
Doanh thu bán bất động sản	80.185.866.936	302.108.689.967
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.709.211.937	2.367.744.611
Doanh thu hoạt động xây dựng	10.761.060.905	5.579.525.606
Cộng	94.129.940.778	311.210.215.730

6.1b Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan được trình bày ở Thuyết minh số 8.1.

6.2 Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019 (VND)	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 (VND)
Giá vốn của hàng hóa đã bán	-	10.648.000
Giá vốn của thành phẩm đã bán	380.357.033	1.763.775.262
Giá vốn của bất động sản đã bán	38.586.399.999	190.650.111.357
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.642.198.790	720.755.834
Giá vốn từ hoạt động xây dựng	10.761.060.905	5.579.525.606
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(17.068.409.219)
Cộng	51.370.016.727	181.656.406.840

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019 (VND)	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 (VND)
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	26.419.464	80.362.455
Cộng	26.419.464	80.362.455

6.4 Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019 (VND)	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 (VND)
Chi phí lãi vay	9.258.052.197	8.112.936.271
Lãi trả chậm	90.485.364	857.443.107
Chiết khấu thanh toán cho khách hàng	-	2.314.320.000
Cộng	9.348.537.561	11.284.699.378

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

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 30/06/2019

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019 (VND)	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 (VND)
Chi phí cho nhân viên	10.389.085.018	9.200.358.459
Chi phí đồ dùng văn phòng	447.378.511	702.071.879
Chi phí khấu hao tài sản cố định	912.076.527	1.680.022.204
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	10.982.954.213	10.982.954.213
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.346.871.025	2.389.701.325
Các chi phí khác	3.043.169.428	3.653.644.795
Cộng	28.121.534.722	28.608.752.875

6.6 Thu nhập khác

	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019 (VND)	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 (VND)
Lãi thanh lý hợp đồng mua quyền sử dụng đất	14.913.883.603	-
Tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng	2.421.186.000	2.480.459.289
Các khoản khác	153.631.671	592.197.160
Cộng	17.488.701.274	3.072.656.449

6.7 Chi phí khác

	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019 (VND)	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 (VND)
Tiền phạt vi phạm hành chính	2.249.214.634	1.543.517.825
Các khoản khác	191.640.043	195.544
Cộng	2.440.854.677	1.543.713.369

6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ của các công ty trong Nhóm Công ty như sau:

	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019 (VND)	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 (VND)
Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng	7.396.328.906	12.259.442.378
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C	11.353.247	-
Công ty Cổ Phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình	80.068.816	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	7.487.750.969	12.259.442.378

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

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 30/06/2019

6.9 Lãi trên cổ phiếu**6.9a Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019 (VND)	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 (VND)
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty mẹ	12.058.670.747	42.882.860.250
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi ⁽¹⁾	(120.586.707)	(857.626.906)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	11.938.084.040	42.025.233.344
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ ⁽²⁾	85.359.203	65.995.504
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	140	637

(1) Số trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi dùng để xác định Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu được tạm tính theo kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2019 được thông qua bởi Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2019 số 06/2019/NQ-VPH ngày 25/03/2019.

(2) Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ được xác định như sau:

	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019 (cổ phiếu)
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân đầu năm	76.878.722
Ảnh hưởng của 9.224.727 cổ phiếu phổ thông phát hành ngày 18/01/2019	8.353.503
Ảnh hưởng của 586.052 cổ phiếu phổ thông phát hành ngày 22/05/2019	126.978
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	85.359.203

6.9b Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019 (VND)	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 (VND)
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty mẹ	11.938.084.040	42.025.233.344
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
Lợi nhuận tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	11.938.084.040	42.025.233.344
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	85.359.203	65.995.504
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm ⁽³⁾	8.668.299	10.445.447
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	127	550

(3) Công ty đã phát hành 8.668.299 cổ phiếu để chia cổ tức cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019. Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh đã chấp thuận cho Công ty được thay đổi niêm yết chứng khoán kể từ ngày 18/07/2019 theo Quyết định số 271/QĐ-SGDHCM vào ngày 16/07/2019.

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

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 30/06/2019

6.10 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019 (VND)	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 (VND)
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	464.357.192	40.848.305.081
Chi phí nhân công	11.439.376.462	10.679.431.545
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.781.920.511	4.068.245.331
Chi phí dịch vụ mua ngoài	29.729.994.081	39.940.640.853
Chi phí khác	4.099.134.434	4.264.114.041
Cộng	48.514.782.680	99.800.736.851

7. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Trong kỳ, Công ty phát sinh các giao dịch không bằng tiền như sau:

	VND
- Lãi vay vốn hóa vào giá trị dự án trong kỳ	7.369.962.799
- Hàng hóa bất động sản chuyển sang Bất động sản đầu tư	11.054.140.000
- Phát hành 9.224.727 cổ phiếu để chia cổ tức cho các cổ đông hiện hữu từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối năm 2017.	92.247.270.000
- Phát hành 586.052 cổ phiếu để trả thù lao Hội đồng quản trị và Trưởng Ban kiểm soát năm 2018.	5.860.520.000

8. CÁC THÔNG TIN KHÁC**8.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

8.1a Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

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

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 30/06/2019

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các giao dịch phát sinh giữa Công ty với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được thực hiện theo giá thỏa thuận, chi tiết như sau:

	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019 (VND)	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 (VND)
Ông Võ Anh Tuấn		
Mượn tiền	10.482.820.000	227.700.000
Trả tiền mượn	(7.928.516.000)	(3.200.000.000)
Ông Trương Thành Nhân		
Tạm ứng	-	1.143.000.000
Quyết toán tạm ứng	(1.707.582.264)	-
Cho mượn tiền	600.000.000	-
Bà Hoàng Thị Thu Thủy		
Vay tiền	2.420.000.000	3.241.000.000
Trả nợ vay	(2.410.000.000)	(3.470.000.000)
Lãi vay	147.094.226	265.472.563
Trả lãi vay	(147.094.226)	(311.380.744)
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn		
Tạm ứng	35.223.970.000	12.526.740.000
Quyết toán tạm ứng	(44.397.270.000)	(500.000.000)
Cho mượn tiền	600.000.000	-
Cung cấp dịch vụ	181.818.182	-
<i>Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt</i>		
	30/06/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
Ông Trương Thành Nhân		
Phải thu tạm ứng	-	1.707.582.264
Phải thu tiền cho mượn	1.350.000.000	750.000.000
	-	-
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn		
Phải thu tạm ứng	35.384.374.620	44.557.674.620
Phải thu tiền cho mượn	1.350.000.000	750.000.000
Cộng nợ phải thu	38.084.374.620	47.765.256.884

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

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 30/06/2019

	30/06/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
Bà Hoàng Thị Thu Thủy		
Phải trả lãi vay	18.586.301	4.521.039
Phải trả tiền vay	1.715.000.000	1.705.000.000
Ông Võ Anh Tuấn		
Phải trả tiền tạm mượn	2.554.304.000	-
Cộng nợ phải trả	4.287.890.301	1.709.521.039

Cam kết bảo lãnh

Ông Võ Anh Tuấn cam kết dùng tài sản riêng để bảo lãnh đối với các khoản ứng tiền cho nhân viên và các cá nhân khác để mua quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà trong trường hợp giá trị thu hồi thấp hơn giá trị tạm ứng (xem thuyết minh số 5.6).

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019 (VND)	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 (VND)
Tiền lương	2.027.585.900	2.682.341.500
Thù lao bằng tiền	5.500.520.000	-
Thù lao bằng cổ phiếu	5.500.520.000	-
Cộng	13.028.625.900	2.682.341.500

8.1b Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới	Công ty có liên quan

Giao dịch với các bên liên quan khác

Các giao dịch phát sinh giữa Công ty với các bên liên quan khác được thực hiện theo giá thỏa thuận, chi tiết như sau:

	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019 (VND)	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 (VND)
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng		
Cung ứng dịch vụ	88.909.091	52.800.000
Mua dịch vụ	4.021.565.449	51.094.840.551
Lãi tiền đi vay	1.038.444.445	-
Mượn tiền	36.520.000.000	22.418.338.400
Vay tiền	26.000.000.000	-
Góp vốn đầu tư	-	4.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

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

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 30/06/2019

	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019 (VND)	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 (VND)
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng		
Mua dịch vụ	970.953.000	90.000.000
Mượn tiền	1.000.000.000	220.000.000

Công ty Cổ phần Sài Gòn Mới

Lãi tiền đi vay	-	204.666.666
Lãi trả chậm	-	857.443.107

Công nợ với các bên liên quan khác

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

	30/06/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng		
Phải thu tiền hàng	-	7.809.480.000
Ứng trước tiền hàng	69.653.728.005	49.000.000.000
Cộng nợ phải thu	69.653.728.005	56.809.480.000

	30/06/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng		
Phải trả tiền hàng	-	60.494.746
Phải trả tiền tạm mượn	47.803.438.100	78.343.997.036
Phải trả tiền vay	45.900.000.000	19.900.000.000

Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng

Phải trả tiền hàng	1.951.984.002	1.472.792.102
Phải trả tiền tạm mượn	3.450.000.000	2.850.000.000

Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới

Phải trả tiền hàng	17.938.000	17.938.000
--------------------	------------	------------

Cộng nợ phải trả

99.123.360.102	102.645.221.884
-----------------------	------------------------

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm, không hưởng lãi và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

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

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 30/06/2019

8.2 Công cụ tài chính

Hoạt động của Công ty phát sinh các rủi ro tài chính sau: rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro thị trường.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm chung đối với việc thiết lập các chính sách và các biện pháp kiểm soát nhằm giảm thiểu các rủi ro tài chính mà Công ty phải chịu cũng như giám sát việc thực hiện các chính sách và các kiểm soát đã thiết lập. Các các chính sách và các biện pháp kiểm soát rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của các điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Việc quản lý các rủi ro tài chính nêu trên được thực hiện chủ yếu bởi Phòng Kế toán - Tài chính theo các chính sách và các thủ tục đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro phát sinh chủ yếu từ hoạt động kinh doanh và hoạt động tài chính; theo đó, khi một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng phát sinh chủ yếu từ các khoản phải thu khách hàng, tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đối tác có khả năng tài chính tốt hoặc có tài sản đảm bảo đối với các đơn vị giao dịch lần đầu hay chưa có thông tin về khả năng tài chính. Ngoài ra, nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi.

Khoản phải thu khách hàng của Công ty liên quan đến nhiều đơn vị và cá nhân nên rủi ro tín dụng tập trung đối với khoản phải thu khách hàng là thấp.

Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn, có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Mức độ rủi ro tín dụng tối đa đối với các tài sản tài chính là giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính (xem thuyết minh về giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính).

Rủi ro thanh khoản

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

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

Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở tài sản và nợ phải trả thuần.

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

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 30/06/2019

Bảng dưới đây phân tích đối với giá trị ghi sổ của các khoản tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính phi phái sinh vào các nhóm đáo hạn có liên quan dựa trên kỳ hạn còn lại từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày đáo hạn theo hợp đồng. Các số tiền được trình bày trong bảng sau là các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng chưa được chiết khấu.

	Từ 01 năm trở xuống (VND)	Trên 01 năm (VND)	Tổng cộng (VND)
30/06/2019			
Tiền và các khoản tương đương tiền	94.515.707.741	-	94.515.707.741
Chứng khoán kinh doanh	1.440.929.839	-	1.440.929.839
Phải thu của khách hàng	69.632.984.904	-	69.632.984.904
Phải thu về cho vay	2.000.000.000	-	2.000.000.000
Phải thu khác	770.567.557.104	48.032.104	770.615.589.208
Các khoản dự phòng	(1.433.441.339)	-	(1.433.441.339)
Cộng tài sản tài chính	936.723.738.249	48.032.104	936.771.770.353
30/06/2019			
Phải trả người bán	4.311.751.483	-	4.311.751.483
Chi phí phải trả	87.753.994.021	-	87.753.994.021
Phải trả khác	336.532.913.004	-	336.532.913.004
Vay và nợ thuê tài chính	234.273.878.958	-	234.273.878.958
Cộng nợ phải trả tài chính	662.872.537.466	-	662.872.537.466
Chênh lệch thanh khoản thuần	273.851.200.783	48.032.104	273.899.232.887
01/01/2019			
Tiền và các khoản tương đương tiền	47.239.185.715	-	47.239.185.715
Chứng khoán kinh doanh	1.440.929.839	-	1.440.929.839
Phải thu của khách hàng	183.268.000.986	-	183.268.000.986
Phải thu về cho vay	2.000.000.000	-	2.000.000.000
Phải thu khác	877.925.767.276	48.032.104	877.973.799.380
Các khoản dự phòng	(1.433.441.339)	-	(1.433.441.339)
Cộng tài sản tài chính	1.110.440.442.477	48.032.104	1.110.488.474.581
01/01/2019			
Phải trả người bán	4.648.221.528	-	4.648.221.528
Chi phí phải trả	91.023.304.831	-	91.023.304.831
Phải trả khác	243.442.779.325	-	243.442.779.325
Vay và nợ thuê tài chính	409.680.094.560	-	409.680.094.560
Cộng nợ phải trả tài chính	748.794.400.244	-	748.794.400.244
Chênh lệch thanh khoản thuần	361.646.042.233	48.032.104	361.694.074.337

Ban Tổng Giám đốc đánh giá rủi ro thanh toán ở mức thấp. Công ty hoàn toàn có đủ nguồn lực cần thiết để đảm bảo cho các nghĩa vụ thanh toán khi đến hạn.

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

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 30/06/2019

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của các công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường.

Rủi ro thị trường liên quan đến hoạt động của Công ty chủ yếu bao gồm: rủi ro lãi suất và rủi ro về giá bất động sản.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để đưa ra các quyết định hợp lý trong việc chọn thời điểm vay và kỳ hạn vay thích hợp nhằm có được các lãi suất có lợi nhất cũng như duy trì cơ cấu vay với lãi suất phù hợp.

Rủi ro về giá bất động sản

Công ty có rủi ro về sự biến động của giá bất động sản. Công ty quản lý rủi ro về giá bất động sản bằng cách theo dõi chặt chẽ các thông tin và tình hình có liên quan của thị trường bất động sản nhằm quyết định chính sách bán hàng, kế hoạch kinh doanh một cách hợp lý.

Giá trị hợp lý

Giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính sau khi loại trừ dự phòng tổn thất sẽ tương đương với giá trị hợp lý của chúng.

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	30/06/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)	30/06/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
Tài sản tài chính				
Tiền	33.515.707.741	47.239.185.715	33.515.707.741	47.239.185.715
Các khoản tương đương tiền	61.000.000.000	-	61.000.000.000	-
Chứng khoán kinh doanh	1.440.929.839	1.440.929.839	131.753.500	131.753.500
Phải thu của khách hàng	69.632.984.904	183.268.000.986	69.632.984.904	183.268.000.986
Phải thu về cho vay	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
Phải thu khác	770.615.589.208	877.973.799.380	770.491.324.208	877.849.534.380
Cộng	938.205.211.692	1.111.921.915.920	936.771.770.353	1.110.488.474.581
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả cho người bán	4.311.751.483	4.648.221.528	4.311.751.483	4.648.221.528
Chi phí phải trả	87.753.994.021	91.023.304.831	87.753.994.021	91.023.304.831
Phải trả khác	336.532.913.004	243.442.779.325	336.532.913.004	243.442.779.325
Vay và nợ thuê tài chính	234.273.878.958	409.680.094.560	234.273.878.958	409.680.094.560
Cộng	662.872.537.466	748.794.400.244	662.872.537.466	748.794.400.244

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính không được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 30/06/2019 và ngày 01/01/2019. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị hợp lý của những tài sản và phải trả tài chính này không có chênh lệch trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc kỳ tài chính.

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

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 30/06/2019

8.3 Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh do các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ.

8.3a Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực: Kinh doanh bất động sản;
- Lĩnh vực: Xây dựng;
- Lĩnh vực: Cung cấp hàng hóa, thành phẩm và dịch vụ khác;

Thông tin về kết quả kinh doanh giữa niên độ theo các lĩnh vực hoạt động cho kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 30/06/2019 của Công ty như sau:

	Kinh doanh bất động sản (VND)	Xây dựng (VND)	Cung cấp hàng hóa, thành phẩm và dịch vụ khác (VND)	Cộng (VND)
Doanh thu thuần	80.185.866.936	10.761.060.905	3.183.012.937	94.129.940.778
Giá vốn hàng bán	(38.586.399.999)	(10.761.060.905)	(2.022.555.823)	(51.370.016.727)
Lợi nhuận gộp	41.599.466.937	-	1.160.457.114	42.759.924.051

Các chi phí không phân bổ theo bộ phận	(28.128.311.994)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	14.631.612.057
Doanh thu hoạt động tài chính	26.419.464
Chi phí tài chính	(9.348.537.561)
Phản lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	(588.131.579)
Thu nhập khác	17.488.701.274
Chi phí khác	(2.440.854.677)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	(7.487.750.969)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(220.898.978)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	12.060.559.031

8.3b Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Nhóm Công ty chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

8.4 Số liệu so sánh

Số liệu được dùng để so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc vào ngày 30/06/2018 của Nhóm Công ty đã được soát xét và Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30/06/2019 của Nhóm Công ty đã được kiểm toán.

8.5 Tính hoạt động liên tục của Nhóm Công ty

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

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

Kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc vào ngày 30/06/2019

8.6 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Công ty đã phát hành 8.668.299 cổ phiếu để chia cổ tức cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019. Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh đã chấp thuận cho Công ty được thay đổi niêm yết chứng khoán kể từ ngày 18/07/2019 theo Quyết định số 271/QĐ-SGDHCM vào ngày 16/07/2019.

Công ty đã thanh toán cổ tức năm 2018 bằng tiền cho các cổ đông vào ngày 05/07/2019.

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2019



Nguyễn Thị Mỹ Hoa
Người lập biểu



Lê Thị Kim Luyến
Kế toán trưởng



Võ Anh Tuấn
Tổng Giám đốc