

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017



MỤC LỤC

	Trang
1. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 5
2. Báo cáo kiểm toán độc lập	6 - 7
3. Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	
- Bảng cân đối kế toán hợp nhất	8 – 11
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất hợp nhất	12
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	13 – 14
- Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	15 - 57

134
CỘNG
HÒA
XÃ HỘI
CHỦ NGHĨA
LIÊN BANG
VIỆT NAM
THÀNH PHỐ
HỒ CHÍ MINH

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Công ty và các Công ty con ("Nhóm Công ty") bao gồm Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng ("Công ty mẹ") và hai công ty con: Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hoà Bình ("Công ty con"); Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C ("Công ty con") đã được kiểm toán bởi các kiểm toán viên độc lập.

1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301822194 ngày 04 tháng 10 năm 2006, thay đổi lần thứ 22 ngày 29 tháng 01 năm 2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Mã số thuế: 03 01822194

Vốn điều lệ của Công ty là 635.797.000.000 đồng.

Mã chứng khoán: VPH

Hoạt động của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: Kinh doanh nhà, cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh, cho thuê kho, bãi đỗ xe;
- Xây dựng nhà các loại: xây dựng dân dụng;
- Chuẩn bị mặt bằng: san lấp mặt bằng;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng: Mua bán vật liệu xây dựng hàng trang trí nội thất;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí: lắp đặt cống thoát nước (trừ gia công cơ khí, tài chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở), lắp đặt các thiết bị lạnh (trừ thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hòa không khí, làm lạnh nước) sử dụng ga lạnh r22 trong lĩnh vực chế biến thủy sản.

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

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

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

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)
Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

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

3. Trụ sở

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

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

Chi tiết tình hình tài chính hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Nhóm Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán đính kèm.

5. Các sự kiện quan trọng phát sinh trong niên độ

Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2017 số 04/2017/NQ-VPH ngày 23 tháng 03 năm 2017, Đại hội đồng Cổ đông Công ty đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ cho cổ đông hiện hữu. Theo Nghị quyết HĐQT số 05/2017/NQ/VPH ngày 18 tháng 08 năm 2017, Hội đồng Quản trị đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu. Công ty đã phát hành thêm 10.596.616 cổ phiếu, tăng vốn điều lệ từ 529.830.840.000 đồng lên 635.797.000.000 đồng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 2.420.640 cổ phần với số tiền 114.254.208.000 đồng từ các cổ đông của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C để sở hữu 99,80% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 1.980.000 cổ phần với số tiền 144.640.000.000 đồng từ các cổ đông của Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình để sở hữu 99,00% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình.

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

6. Các khoản bất thường và sự kiện phát sinh sau niên độ

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

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

7. Công ty kiểm toán

Công ty TNHH PKF Việt Nam được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Nhóm Công ty.

8. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất và đảm bảo Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong năm tài chính kết thúc cùng ngày của Nhóm Công ty. Để lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc Công ty được yêu cầu:

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo sổ kế toán được ghi chép đầy đủ, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và đảm bảo Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm 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.

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.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)
Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Nhóm Công ty đã được lập theo đúng các yêu cầu nêu trên.

9. Ý kiến của Ban Tổng Giám đốc

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty, Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán (đính kèm) đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong năm tài chính kết thúc cùng ngày và được lập phù hợp các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

PHÊ DUYỆT CÁC 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Nhóm Công ty.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 03 năm 2018

THAY MẶT BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



Đặng Thanh Huyền
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 03 năm 2018

THAY MẶT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Trương Thành Nhân
Chủ tịch Hội đồng Quản trị



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng ("Công ty") và các công ty con (gọi tắt là "Nhóm Công ty") được lập ngày 24 tháng 03 năm 2018, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày từ trang 08 đến trang 57 kèm theo.

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán 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 Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, xét trên các khía cạnh trọng yếu, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong năm tài chính kết thúc cùng ngày của Nhóm Công ty, và 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.

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

Trịnh Anh Đào
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 2430-2018-242-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.564.047.880.915	1.564.987.370.482
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	74.720.160.226	61.345.666.844
Tiền	111		74.720.160.226	61.345.666.844
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2a	131.753.500	131.753.500
Chứng khoán kinh doanh	121		1.440.929.839	1.440.929.839
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		(1.309.176.339)	(1.309.176.339)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		679.826.884.058	540.547.236.764
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	54.877.016.912	145.622.893.387
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	2.344.219.534	19.618.310.327
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	1.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6a	620.729.912.612	374.430.298.050
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	799.157.038.378	960.466.818.033
Hàng tồn kho	141		821.228.135.531	1.005.050.775.849
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(22.071.097.153)	(44.583.957.816)
Tài sản ngắn hạn khác	150		10.212.044.753	2.495.895.341
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	3.937.859.418	-
Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.559.658.851	70.700.000
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.10	2.714.526.484	2.425.195.341
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Ngày 31 tháng 12 năm 2017

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		364.474.693.207	183.125.599.222
Các khoản phải thu dài hạn	210		58.032.104	50.053.032.104
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	5.6b	58.032.104	50.053.032.104
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
Tài sản cố định	220		17.658.420.032	19.625.154.778
Tài sản cố định hữu hình	221	5.11	17.658.420.032	19.625.154.778
- Nguyên giá	222		42.372.598.261	35.748.605.215
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(24.714.178.229)	(16.123.450.437)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	5.11	-	-
- Nguyên giá	228		30.499.300	30.499.300
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(30.499.300)	(30.499.300)
Bất động sản đầu tư	230	5.12	5.851.869.793	6.546.407.917
- Nguyên giá	231		10.418.071.830	10.418.071.830
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(4.566.202.037)	(3.871.663.913)
Tài sản dở dang dài hạn	240	5.13	83.242.533.133	74.800.900.000
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		77.662.543.884	74.542.900.000
Chi phí XDCB dở dang	242		5.579.989.249	258.000.000
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.2b	26.939.889.777	14.592.136.620
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		26.939.889.777	14.700.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn (*)	254		-	(107.863.380)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
Tài sản dài hạn khác	260		230.723.948.368	17.507.967.803
Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	737.356.966	2.482.746.940
Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	5.14	10.327.507.139	15.025.220.863
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
Lợi thế thương mại	269	5.15	219.659.084.263	-
CỘNG TÀI SẢN	270		1.928.522.574.122	1.748.112.969.704

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Ngày 31 tháng 12 năm 2017

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
NỢ PHẢI TRẢ	300		971.065.944.768	1.095.880.577.920
Nợ ngắn hạn	310		788.099.259.635	840.763.093.899
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.16	46.351.699.496	41.955.047.777
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.17	154.254.352.241	104.078.187.804
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.18	89.287.656.347	96.049.252.654
Phải trả người lao động	314		-	1.001.390.818
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.19	98.401.391.738	180.167.303.197
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Phải trả theo tiến độ KH hợp đồng xây dựng	317		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.20a	101.027.611.503	59.892.532.062
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.21a	290.503.452.363	352.640.408.702
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	5.22	8.273.095.947	4.978.970.885
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
Nợ dài hạn	330		182.966.685.133	255.117.484.021
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
Phải trả dài hạn khác	337	5.20b	62.269.200	75.500.544
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.21b	181.954.165.933	253.911.983.477
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342	5.23	950.250.000	1.130.000.000
Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2017

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		957.456.629.354	652.232.391.784
Vốn chủ sở hữu	410	5.24	957.456.629.354	652.232.391.784
Vốn góp của chủ sở hữu	411		635.797.000.000	529.830.840.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		635.797.000.000	529.830.840.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412		14.708.054.718	14.913.554.718
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	418		10.714.959.901	10.714.959.901
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		295.993.514.384	96.773.037.165
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		109.120.790.322	17.544.238.544
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		186.872.724.062	79.228.798.621
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		243.100.351	-
Nguồn kinh phí	430		-	-
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.928.522.574.122	1.748.112.969.704

Ngày 24 tháng 03 năm 2018

NGƯỜI LẬP BIỂU



Lê Thị Kim Luyến

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Lê Thị Hồng Phượng

TỔNG GIÁM ĐỐC



Đặng Thanh Huyền

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
 Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	2017	2016
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	1.382.042.300.169	429.248.777.496
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	6.1	1.382.042.300.169	429.248.777.496
Giá vốn hàng bán	11	6.2	1.107.996.408.819	347.868.233.109
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		274.045.891.350	81.380.544.387
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	5.049.944.222	343.493.238
Chi phí tài chính	22	6.4	19.108.688.382	11.434.916.624
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		19.108.688.382	10.528.339.731
Phản lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	24		-	-
Chi phí bán hàng	25	6.5	4.820.763.365	889.682.623
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	31.858.873.229	33.604.637.846
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		223.307.510.596	35.794.800.532
Thu nhập khác	31	6.7	23.900.338.085	216.981.954.116
Chi phí khác	32	6.8	4.775.424.830	143.768.537.068
Lợi nhuận khác	40		19.124.913.255	73.213.417.048
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		242.432.423.851	109.008.217.580
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	6.10	47.048.257.003	22.530.194.239
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	6.11	4.697.713.724	5.632.310.462
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		190.686.453.124	80.845.712.879
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.12	3.494	1.725
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	6.13	2.851	1.725

Ngày 24 tháng 03 năm 2018

NGƯỜI LẬP BIỂU



Lê Thị Kim Luyến

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Lê Thị Hồng Phượng

TỔNG GIÁM ĐỐC



Đặng Thanh Huyền

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Theo phương pháp gián tiếp)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2017	2016
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	242.432.423.851	109.008.217.580
Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	4.372.372.512	4.232.110.431
- Các khoản dự phòng	03	(22.512.860.663)	-
- 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	(5.049.944.222)	(449.746.863)
- Chi phí lãi vay	06	19.108.688.382	10.528.339.731
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	238.350.679.860	123.318.920.879
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(106.525.961.813)	(321.050.936.740)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	229.115.195.416	127.795.487.748
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	97.851.445.414	(99.802.645.434)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(1.940.195.581)	733.365.333
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(120.628.221.578)	(58.196.131.649)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(47.668.995.127)	(20.527.149.543)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	458.528.452	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(519.604.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	288.492.871.043	(247.729.089.406)
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	-	(4.497.823.622)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn	22	-	181.818.182
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(258.894.208.000)	-
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	5.049.944.222	343.493.238
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(253.844.263.778)	(3.972.512.202)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Theo phương pháp gián tiếp) (Tiếp theo)
 Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

CHỈ TIÊU	Mã số	2017	2016
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	105.760.660.000	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
Tiền thu từ đi vay	33	207.400.008.400	321.414.165.933
Tiền trả nợ gốc vay	34	(334.434.782.283)	(193.941.336.984)
Tiền trả nợ thuế tài chính	35	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(23.019.203.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(21.274.113.883)	104.453.625.449
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM			
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	61.345.666.844	208.593.643.003
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	74.720.160.226	61.345.666.844

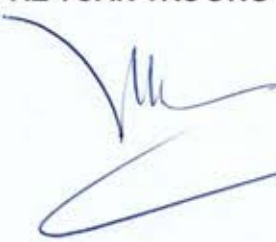
Ngày 24 tháng 03 năm 2018

NGƯỜI LẬP BIỂU



Lê Thị Kim Luyến

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Lê Thị Hồng Phượng

TỔNG GIÁM ĐỐC



Đặng Thanh Huyền

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**Hình thức sở hữu vốn:**

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301822194 ngày 04 tháng 10 năm 2006, thay đổi lần thứ 22 ngày 29 tháng 01 năm 2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Mã số thuế: 0 3 0 1 8 2 2 1 9 4

Vốn điều lệ của Công ty là 635.797.000.000 đồng.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính:

Hoạt động chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: Kinh doanh nhà, cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh, cho thuê kho, bãi đỗ xe;
- Xây dựng nhà các loại: xây dựng dân dụng;
- Chuẩn bị mặt bằng: san lấp mặt bằng;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng: Mua bán vật liệu xây dựng hàng trang trí nội thất;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí: lắp đặt cống thoát nước (trừ gia công cơ khí, tài chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở), lắp đặt các thiết bị lạnh (trừ thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hòa không khí, làm lạnh nước) sử dụng ga lạnh r22 trong lĩnh vực chế biến thủy sản.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

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

Cấu trúc doanh nghiệp:

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

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

Trong đó:

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

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

Danh sách các công ty con quan trọng được hợp nhất

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

Danh sách các công ty liên kết được hợp nhất

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

Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng mua 99,00% cổ phần của Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hoà Bình và tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng mua 99,80% cổ phần của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ C.T.C. Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 là năm đầu tiên Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Nhóm Công ty được hợp nhất từ Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Công ty mẹ và các Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 của các công ty con. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 là Báo cáo kết quả kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Công ty mẹ và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Công ty mẹ.

2 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

4 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN QUAN TRỌNG

4.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

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

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

4.3. Ước tính kế toán

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 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 năm tài chính cũng như các số liệu

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 3 tháng có khả năng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

4.5. Nợ phải thu

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

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

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

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

4.6. Hàng tồn kho

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

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 hợp nhất trong năm. 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 hợp nhất.

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

Thời gian trích khấu hao tài sản cố định hữu hình của 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 và thiết bị	06 – 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 – 06
Tài sản cố định khác	05 – 06

Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

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. 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 khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí.

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

4.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

4.9. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào chứng khoán, công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm tài chính là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng. Việc trích lập và hoàn nhập các khoản dự phòng giảm giá đầu tư được thực hiện theo Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính ban hành và thông tư 89/2014/TT-BTC hướng dẫn bổ sung thông tư số 228/2009/TT-BTC về điều kiện lập dự phòng.

Khi thanh lý một khoản đầu tư, phần chênh lệch giữa giá trị thanh lý thuần và giá trị ghi sổ được hạch toán vào thu nhập hoặc chi phí.

4.10. Chi phí trả trước

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

4.11. Nợ phải trả

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

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

4.12. Chi phí phải trả

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

4.13. Chi phí đi vay

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

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

4.14. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Các quỹ

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

Phân phối lợi nhuận

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

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

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

4.15. Doanh thu

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

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

4.16. Chi phí hoạt động tài chính

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

4.17. Thuế

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT):

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

Thuế Thu nhập Doanh nghiệp (TNDN):

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

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

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

4.18. Công cụ tài chính***Ghi nhận ban đầu***

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của 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 đầu tư tài chính và các công cụ tài chính phái sinh.

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

4.19. Các bên liên quan

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

Các bên liên quan được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các trường hợp được coi là bên liên quan: Các doanh nghiệp - kể cả công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết - các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Nhóm Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Nhóm Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Nhóm Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Nhóm Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được gọi là bên liên quan.

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

4.20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

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

	31/12/2017 (VND)	01/01/2017 (VND)
- Tiền mặt	1.423.137.118	3.441.082.576
- Tiền gửi ngân hàng	73.297.023.108	57.904.584.268
Cộng	74.720.160.226	61.345.666.844

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

	31/12/2017 (VND)		01/01/2017 (VND)			
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Chứng khoán kinh doanh						
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)	69.000	129.839	(64.339)	65.500
Cộng	1.440.929.839	(1.309.176.339)	(*)	1.440.929.839	(1.309.176.339)	(*)

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

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

b. Đầu tư tài chính dài hạn

31/12/2017 (VND)		01/01/2017 (VND)	
Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp VCSH	Giá gốc
			Dự phòng
			Giá trị hợp lý
17,40%	29,00%	8.592.136.620	(107.863.380)
40,00%	40,00%	16.140.055.239	-
40,00%	40,00%	2.207.697.918	-
		26.939.889.777	(107.863.380)

Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh

Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè ⁽¹⁾

Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng ⁽²⁾

Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng ⁽³⁾

Cộng

(*) Số đầu năm được trình bày theo phương pháp giá gốc theo số dư đầu năm của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng. Số cuối năm được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu

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

(1) Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305540659 ngày 26 tháng 02 năm 2008, thay đổi gần nhất lần thứ 01 ngày 27 tháng 10 năm 2008. Công ty có trụ sở chính tại khu phố 3, đường Bến Nghé, phường Tân Thuận Đông, quận 7, Tp. Hồ Chí Minh.

(2) Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305686009 ngày 22 tháng 04 năm 2008, thay đổi gần nhất lần thứ 10 ngày 08 tháng 01 năm 2018. Công ty có trụ sở chính tại 89 Hoàng Quốc Việt, phường Phú Thuận, quận 7, Tp Hồ Chí Minh

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2017 (VND)	01/01/2017 (VND)
<i>Phải thu khách hàng là bên liên quan</i>	2.536.284.000	38.376.823.131
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	-	35.124.915.933
- Võ Nguyễn Như Nguyễn	902.834.000	977.834.000
- Trần Thu Oanh	1.633.450.000	2.091.710.000
- Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới	-	116.363.198
- Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	-	66.000.000
<i>Phải thu khách hàng là đối tượng độc lập</i>	52.340.732.912	107.246.070.256
- Khách mua căn hộ cụm chung cư Nhơn Đức	26.754.670.100	-
- Khách mua căn hộ cụm chung cư La Casa	19.084.850.411	99.481.434.203
- Khách mua nền Phú Thuận	2.589.250.000	4.897.840.000
- Khách hàng Phú Xuân 2	-	1.014.200.000
- Ban Quản Trị Nhà Chung Cư Phú Mỹ	1.558.398.109	502.398.109
- Khách mua căn hộ cụm chung cư Phú Mỹ	760.386.900	760.386.900
- Khách mua nền Phú Xuân	368.176.392	514.610.044
- Các khách hàng khác	1.225.001.000	75.201.000
Cộng	54.877.016.912	145.622.893.387

5.4 Trả trước cho người bán

	31/12/2017 (VND)	01/01/2017 (VND)
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vạn tải Minh Minh Khoa	368.000.000	368.000.000
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Việt Bách	340.900.000	200.700.000
- Công ty Cổ phần Thông tin và Thẩm định Giá Tây Nam Bộ - SIAC	200.000.000	-
- Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng Đào tạo Cát Mộc	196.680.000	-
- Các nhà cung cấp khác	1.239.639.534	19.049.610.327
Cộng	2.344.219.534	19.618.310.327

5.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2017 (VND)		01/01/2017 (VND)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Võ Hoàng Thanh & Nguyễn Thị Kim Xuân	2.000.000.000	-	1.000.000.000	-
Cộng	2.000.000.000	-	1.000.000.000	-

(*) Theo Biên bản thỏa thuận và cam kết ngày 28/04/2017, lãi suất cho vay 0%.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

	31/12/2017 (VND)		01/01/2017 (VND)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng ⁽⁷⁾	291.699.258.130	(124.265.000)	163.690.909.251	(124.265.000)
- Tạm ứng bên liên quan	25.072.387.264	-	14.316.939.700	-
+ Võ Nguyễn Như Nguyễn	15.873.700.000	-	9.038.100.000	-
+ Trần Thu Oanh	7.517.700.000	-	5.278.839.700	-
+ Trương Thành Nhân	1.224.337.264	-	-	-
+ Võ Anh Tuấn	456.650.000	-	-	-
- Tạm ứng đối tượng độc lập	266.626.870.866	(124.265.000)	149.373.969.551	(124.265.000)
+ Lý Trúc Ly	128.741.437.360	-	80.543.967.915	-
+ Nguyễn Thị Hương Thảo	56.630.537.000	-	12.425.700.000	-
+ Võ Thị Thủy Trinh	30.560.342.000	-	18.887.000	-
+ Tạ Khánh Hùng	17.807.520.000	-	17.807.520.000	-
+ Các cá nhân khác	32.887.034.506	(124.265.000)	38.577.894.636	(124.265.000)
Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	175.001.015.000	-	50.021.015.000	-
+ Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn ⁽¹⁾	175.000.000.000	-	50.000.000.000	-
+ Các khoản ký quỹ khác	1.015.000	-	21.015.000	-
Phải thu khác	154.029.639.482	-	160.718.373.799	-
- Phải thu khác bên liên quan	241.524.800	-	6.594.234.000	-
+ Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C ⁽²⁾	-	-	6.310.000.000	-
+ Võ Anh Tuấn ⁽²⁾	227.700.000	-	-	-
+ Võ Nguyễn Như Nguyễn ⁽²⁾	13.824.800	-	284.234.000	-
- Phải thu đối tượng độc lập khác	153.788.114.682	-	154.124.139.799	-
+ Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh ⁽³⁾	121.354.073.000	-	121.354.073.000	-
+ Trường Đại học Sư phạm Thể dục Thể thao Thành Phố Hồ Chí Minh ⁽³⁾	10.082.700.000	-	10.082.700.000	-
+ Trần Minh Hòa ⁽²⁾	9.149.750.000	-	9.149.750.000	-
+ Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận ⁽⁴⁾	3.978.500.000	-	12.170.473.515	-
+ Các đối tượng khác	9.223.091.682	-	1.367.143.284	-
Cộng	620.729.912.612	(124.265.000)	374.430.298.050	(124.265.000)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

(*) Các khoản tạm ứng cho nhân viên để mua quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở được Ban Tổng Giám đốc, Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty phê duyệt và bảo lãnh thanh toán trong trường hợp giá trị thu hồi thấp hơn giá trị tạm ứng. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, các quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở được hình thành từ nguồn tạm ứng và nguồn Nhóm Công ty cho mượn nêu trên chưa được chuyển giao cho Nhóm Công ty nên chưa thể ghi giảm tạm ứng cũng như ghi tăng giá trị tài sản tương ứng. Các quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở này cũng đang được dùng để thế chấp cho các khoản vay của Công ty tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - Chi nhánh Chợ Lớn (xem tại thuyết minh 5.21a).

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

(2) Các khoản phải thu tiền cho mượn được Ban Tổng Giám đốc, Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty phê duyệt.

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

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

b. Phải thu dài hạn khác

	31/12/2017 (VND)		01/01/2017 (VND)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu bên liên quan	-	-	50.000.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C</i>	-	-	50.000.000.000	-
Phải thu các đối tượng độc lập	58.032.104	-	53.032.104	-
Cộng	58.032.104	-	50.053.032.104	-

5.7 Nợ xấu

	31/12/2017 (VND)		01/01/2017 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:	124.265.000	-	124.265.000	-
Trên 03 năm	124.265.000	-	124.265.000	-
- <i>Dương Ngọc Dũng</i>	124.265.000	-	124.265.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

5.8 Hàng tồn kho

	31/12/2017 (VND)		01/01/2017 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ^(*)	807.454.907.643	(22.071.097.153)	998.194.477.749	(44.583.957.816)
- Thành phẩm	1.441.265.788	-	-	-
- Hàng hóa bất động sản	12.331.962.100	-	6.856.298.100	-
Cộng	821.228.135.531	(22.071.097.153)	1.005.050.775.849	(44.583.957.816)

^(*) Chi tiết

	31/12/2017 (VND)		01/01/2017 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Dự án khu dân cư Phú Thuận (Lacasa)	122.160.940.831	-	549.887.688.832	-
- Dự án khu dân cư Nhơn Đức	317.223.102.431	-	184.986.400.581	-
- Dự án khu dân cư Quận 2	114.973.062.906	-	92.545.524.451	-
- Dự án khu dân cư Phú Xuân 2	68.251.202.672	(22.071.097.153)	67.906.362.844	(44.583.957.816)
- Chung cư Hoàng Quốc Việt	31.082.570.840	-	45.784.558.786	-
- Dự án khu dân cư Phú Mỹ	63.751.435.639	-	20.259.473.731	-
- Dự án khu nhà ở tại phường Long Trường, quận 9	62.439.168.144	-	33.221.820.777	-
- Các dự án khác	27.573.424.180	-	3.602.647.747	-
Cộng	807.454.907.643	(22.071.097.153)	998.194.477.749	(44.583.957.816)

5.9 Chi phí trả trước

	31/12/2017 (VND)	01/01/2017 (VND)
Ngắn hạn	3.937.859.418	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.909.040.100	-
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	28.819.318	-
Dài hạn	737.356.966	2.482.746.940
Công cụ, dụng cụ, đồ dùng	-	18.355.899
Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	737.356.966	2.464.391.041
Cộng	4.675.216.384	2.482.746.940

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

5.10 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước

	31/12/2017 (VND)	01/01/2017 (VND)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp (1% tạm nộp)	2.703.141.287	2.425.195.341
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.385.197	-
Cộng	2.714.526.484	2.425.195.341

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

	Máy móc và thiết bị (VND)	Phương tiện vận tải, truyền dẫn (VND)	Thiết bị, dụng cụ quản lý (VND)	Tài sản cố định khác (VND)	Cộng (VND)
Nguyên giá					
01/01/2017	22.244.606.977	9.796.967.013	873.666.261	2.833.364.964	35.748.605.215
Tăng trong năm	4.033.862.340	1.037.571.885	1.458.568.821	93.990.000	6.623.993.046
Mua sắm mới	-	-	34.545.455	-	34.545.455
Hợp nhất công ty con	4.033.862.340	1.037.571.885	1.424.023.366	93.990.000	6.589.447.591
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
31/12/2017	26.278.469.317	10.834.538.898	2.332.235.082	2.927.354.964	42.372.598.261
Trong đó:					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	790.450.455	676.189.321	1.496.025.991	1.526.420.432	4.489.086.199
Giá trị hao mòn					
01/01/2017	11.873.735.641	1.907.054.401	798.087.989	1.544.572.406	16.123.450.437
Tăng trong năm	5.193.894.183	2.067.973.233	1.111.036.293	217.824.084	8.590.727.792
Khấu hao trong năm	2.168.497.428	1.248.938.640	42.574.236	217.824.084	3.677.834.388
Hợp nhất công ty con	3.025.396.755	819.034.593	1.068.462.057	-	4.912.893.404
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
31/12/2017	17.067.629.824	3.975.027.634	1.909.124.282	1.762.396.490	24.714.178.229
Giá trị còn lại					
01/01/2017	10.370.871.336	7.889.912.612	75.578.272	1.288.792.558	19.625.154.778
31/12/2017	9.210.839.493	6.859.511.264	423.110.800	1.164.958.474	17.658.420.032

Tăng giảm tài sản cố định vô hình

Là phần mềm máy tính.

	Nguyên giá (VND)	Hao mòn lũy kế (VND)	Giá trị còn lại (VND)
Số đầu năm	30.499.300	30.499.300	-
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
Số cuối năm	30.499.300	30.499.300	-

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

5.12 Bất động sản đầu tư

Là nhà cửa, vật kiến trúc

	Nguyên giá (VND)	Hao mòn lũy kế (VND)	Giá trị còn lại (VND)
Số đầu năm	10.418.071.830	3.871.663.913	6.546.407.917
Tăng trong năm	-	694.538.124	
Giảm trong năm	-	-	
Số cuối năm	10.418.071.830	4.566.202.037	5.851.869.793

5.13 Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2017 (VND)		01/01/2017 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	77.662.543.884	-	74.542.900.000	-
- Dự án khu dân cư Hiệp Phước	42.150.900.000	-	42.150.900.000	-
- Dự án khu dân cư Phú Mỹ	32.329.608.057	-	32.312.000.000	-
- Dự án Nhà trẻ Phú Xuân	80.000.000	-	80.000.000	-
- Dự án Nghĩa trang công viên Hoà Bình	3.102.035.827	-	-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	5.579.989.249	-	258.000.000	-
- Nhà máy xử lý bốn hầm cầu - Giai đoạn 2	5.430.527.495	-	-	-
- Dự án trồng cây lâu năm	149.461.754	-	-	-
- Mua sắm tài sản cố định	-	-	258.000.000	-
Cộng	83.242.533.133	-	74.800.900.000	-

5.14 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2017 (VND)	01/01/2017 (VND)
Thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	10.327.507.139	15.025.220.863
Cộng	10.327.507.139	15.025.220.863

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

5.15 Lợi thế thương mại

	2017 (VND)
Số đầu năm	-
Tăng trong năm ^(*)	219.659.084.263
Giảm trong năm	-
Số cuối năm	219.659.084.263

^(*) Chi tiết:

	Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hoà Bình	Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C	Cộng (VND)
Vốn đầu tư vào Công ty con	144.640.000.000	114.254.208.000	258.894.208.000
Giá trị hợp lý tại ngày mua	20.312.807.958	18.922.315.779	39.235.123.737
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	19.800.000.000	24.206.490.000	44.006.490.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	512.807.958	(5.284.174.221)	(4.771.366.263)
Lợi thế thương mại	124.327.192.042	95.331.892.221	219.659.084.263

5.16 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2017 (VND)		01/01/2017 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Các nhà cung cấp là bên liên quan	17.507.269.227	17.507.269.227	34.418.388.093	34.418.388.093
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	16.445.085.525	16.445.085.525	32.719.970.593	32.719.970.593
- Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	1.044.245.702	1.044.245.702	1.680.479.500	1.680.479.500
- Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	17.938.000	17.938.000	17.938.000	17.938.000
Các nhà cung cấp là đối tượng độc lập	28.844.430.269	28.844.430.269	7.536.659.684	7.536.659.684
- Công ty TNHH Xây dựng điện Thái Dương	24.124.137.272	24.124.137.272	37.590.908	37.590.908
- Trần Văn Hào	2.043.900.000	2.043.900.000	2.043.900.000	2.043.900.000
- Hồ Văn Xuân và Phạm Thị Hoa	605.000.000	605.000.000	605.000.000	605.000.000
- Các nhà cung cấp khác	2.071.392.997	2.071.392.997	4.850.168.776	4.850.168.776
Cộng	46.351.699.496	46.351.699.496	41.955.047.777	41.955.047.777

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

5.17 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2017	01/01/2017
	(VND)	(VND)
- Khách hàng mua nền Nhơn Đức	60.466.062.940	-
- Khách hàng mua nền Phú Xuân	66.546.234.415	42.655.325.300
- Khách hàng mua nền Phú Mỹ	9.470.130.954	10.130.000.510
- Khách hàng mua nền Phú Xuân 2	7.727.272.735	5.545.454.551
- Khách hàng mua căn hộ chung cư Hoàng Quốc Việt	5.681.014.622	32.671.468.307
- Khách hàng mua nền Phú Thuận	4.363.636.368	8.658.909.134
- Các khách hàng khác	207	4.417.030.002
Cộng	154.254.352.241	104.078.187.804

5.18 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2017		01/01/2017	
	(VND)		(VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Thuế giá trị gia tăng	9.078.841.871	9.078.841.871	14.759.661.612	14.759.661.612
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	47.400.897.484	47.400.897.484	47.738.539.315	47.738.539.315
- Thuế thu nhập cá nhân	422.543.631	422.543.631	1.561.635.195	1.561.635.195
- Các loại thuế khác	32.385.373.361	32.385.373.361	31.989.416.532	31.989.416.532
Cộng	89.287.656.347	89.287.656.347	96.049.252.654	96.049.252.654

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

5.19 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2017	01/01/2017
	(VND)	(VND)
- Chi phí dự án phải trả	73.294.966.047	89.844.198.345
+ Chi phí phải trả dự án Nhơn Đức	15.476.646.685	34.985.797.562
+ Chi phí phải trả dự án dân cư Phú Xuân 2	25.321.810.128	25.051.027.616
+ Chi phí phải trả dự án dân cư Phú Mỹ	9.411.408.525	15.298.849.468
+ Chi phí phải trả dự án dân cư Phú Xuân	6.522.507.182	6.522.507.182
+ Chi phí phải trả dự án dân cư La Casa	6.985.505.855	4.730.662.199
+ Chi phí phải trả các dự án khác	9.577.087.672	3.255.354.318
- Chi phí lãi vay, lãi phạt chậm thanh toán	24.923.425.691	90.248.104.852
- Chi phí phải trả khác	183.000.000	75.000.000
Cộng	98.401.391.738	180.167.303.197

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

	31/12/2017 (VND)	01/01/2017 (VND)
Kinh phí công đoàn	20.379.000	-
BHXH, BHYT, BHTN	47.441.389	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	52.334.786.200	7.657.307.000
- Khách mua căn hộ cụm chung cư La Casa	48.630.000.000	430.000.000
- Phiếu đặt chỗ căn hộ Hoàng Quốc Việt	2.136.517.000	6.031.107.000
- Nhận ký quỹ, ký cược khác	1.568.269.200	1.196.200.000
Phải trả khác	48.625.004.914	52.235.225.062
- Phải trả khác bên liên quan	34.289.653.462	22.916.856.600
+ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	21.885.658.636	4.457.095.600
+ Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	3.265.000.000	350.000.000
+ Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	594.720.000	-
+ Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C	-	16.258.333.000
+ Võ Anh Tuấn	3.199.999.816	1.851.428.000
+ Trương Thành Nhân	5.344.275.010	-
- Phải trả khác đối tượng độc lập	14.335.351.452	29.318.368.462
+ Trần Văn Hào và Dương Thị Như Nguyễn	3.347.992.000	3.347.992.000
+ Dương Văn Phát	1.931.840.000	11.520.919.000
+ Nguyễn Thành Dũng và Nguyễn Hồng Cúc	1.800.000.000	1.800.000.000
+ Phải trả khác	7.255.519.452	12.649.457.462
Cộng	101.027.611.503	59.892.532.062

b. Phải trả dài hạn khác

	31/12/2017 (VND)	01/01/2017 (VND)
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	62.269.200	75.500.544
Cộng	62.269.200	75.500.544

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

	01/01/2017 (VND)	Tiền vay nhân trong năm (VND)	Tiền vay trả trong năm (VND)	31/12/2017 (VND)
Vay ngắn hạn	149.151.377.963	140.340.008.400	(163.916.934.000)	125.574.452.363
Vay ngắn hạn các bên liên quan	38.950.000.000	19.540.000.000	(41.476.000.000)	17.014.000.000
+ Công ty cổ phần Kim Cương Xanh	15.000.000.000	10.000.000.000	(15.000.000.000)	10.000.000.000
+ Công ty cổ phần xây dựng Thuận Hưng	20.000.000.000	-	(20.000.000.000)	-
+ Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	-	3.150.000.000	-	3.150.000.000
+ Trương Thành Nhân	2.600.000.000	-	(2.600.000.000)	-
+ Hoàng Thị Thu Thủy	1.350.000.000	6.390.000.000	(3.876.000.000)	3.864.000.000
Vay ngắn hạn các đối tượng độc lập	110.201.377.963	120.800.008.400	(122.440.934.000)	108.560.452.363
+ Trần Ngọc Nam	41.000.000.000	59.000.000.000	(30.000.000.000)	70.000.000.000
+ Nguyễn Minh Sơn	20.000.000.000	-	-	20.000.000.000
+ Ban Quản trị Chung cư La Casa	10.000.000.000	-	-	10.000.000.000
+ Lương Ngọc Đình	2.000.000.000	3.000.000.000	(2.000.000.000)	3.000.000.000
+ Trần Văn Thành	1.127.377.963	-	-	1.127.377.963
+ Chế Thị Lưu	396.000.000	1.160.000.000	(578.000.000)	978.000.000
+ Võ Thanh Tùng	235.000.000	832.000.000	(207.000.000)	860.000.000
+ Phạm Thị Ngọc Thúy	690.000.000	-	(86.284.000)	603.716.000
+ Phạm Nguyễn Anh Thư	5.500.000.000	1.150.000.000	(6.110.000.000)	540.000.000
+ Phan Thị Minh Diễm	500.000.000	200.000.000	(212.000.000)	488.000.000
+ Lê Thị Ngọc Lan	-	600.000.000	(300.000.000)	300.000.000
+ Công Đoàn Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng	160.000.000	140.000.000	-	300.000.000
+ Lê Thị Hồng Liên	738.000.000	2.355.358.400	(2.920.000.000)	173.358.400
+ Hà Tô Nữ	100.000.000	90.000.000	(90.000.000)	100.000.000
+ Trần Thanh Phương Trang	420.000.000	1.182.000.000	(1.552.000.000)	50.000.000
+ Vũ Văn Đức	365.000.000	12.090.650.000	(12.425.650.000)	30.000.000
+ Phan Tấn Toàn	-	700.000.000	(690.000.000)	10.000.000
+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Thành Đô	26.550.000.000	-	(26.550.000.000)	-
+ Các đối tượng khác	420.000.000	38.300.000.000	(38.720.000.000)	-
Vay dài hạn có hạn trả 12 tháng tới	203.489.030.739	128.939.000.000	(167.499.030.739)	164.929.000.000
+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Chợ Lớn	145.983.970.434	128.939.000.000	(109.993.970.434)	164.929.000.000
+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn	56.450.000.001	-	(56.450.000.001)	-
+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Thành Đô	1.055.060.304	-	(1.055.060.304)	-
Cộng	352.640.408.702	269.279.008.400	(331.415.964.739)	290.503.452.363

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HUNG

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

Chi tiết các hợp đồng vay ngắn hạn

Tên đối tượng	Số hợp đồng	Ngày hợp đồng	Lãi suất thuận (%/năm)	Tài sản đảm bảo
- Công ty cổ phần Kim Cương Xanh	12/HĐVV/2016	07/10/2016	5,50 – 7,50	Không có
- Công ty cổ phần Kim Cương Xanh	09/HĐVV/2017	07/11/2017	8,00	Không có
- Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	06/HĐVV/2017	13/06/2017	12,00	Không có
- Hoàng Thị Thu Thủy	03/HĐVV/2011 (kèm phụ lục gia hạn thời gian)	02/12/2011	12,00	Không có
- Trần Ngọc Nam	10/HĐVV/2015	18/12/2015	12,00	Hợp đồng Đầu tư 34 nền đất thuộc dự án dân cư Nhơn Đức theo Hợp đồng Hợp tác từ số 01/VHTĐT/NĐ-NĐ đến số 34/VHTĐT/NĐ-NĐ
- Trần Ngọc Nam	01/HĐVV/2017	18/03/2017	14,00	Hợp đồng Đầu tư 21 nền đất thuộc dự án dân cư Nhơn Đức theo Hợp đồng Hợp tác từ số 35/VHTĐT/NĐ-NĐ đến số 55/VHTĐT/NĐ-NĐ ngày 18/03/2017
- Nguyễn Minh Sơn	10/HĐVV/2016	28/09/2016	11,00	Không có
- Trương Thị Ngọc Lành	02/HĐVV/2017	30/03/2017	12,00	Không có
- Ban Quản trị Chung cư La Casa	12/HĐVV/2016	20/09/2016	10,00	Không có
- Nguyễn Thị Mỹ Hương	05/HĐVV/2017	20/04/2017	12,00	Không có
- Lương Ngọc Đình	01/HĐVV/2015	06/02/2015	12,00	Không có
- Lương Ngọc Đình	04/HĐVV/2017	09/05/2017	12,00	Không có
- Phạm Nguyễn Anh Thư	14/HĐVV/2016	16/12/2016	12,00	Không có
- Phạm Nguyễn Anh Thư	01/HĐVV/2016	25/01/2016	12,00	Không có
- Trần Văn Thành	04/HĐVV/2010 (kèm phụ lục gia hạn thời gian)		12,00	Không có
- Lê Thị Hồng Liên	05/HĐVV/2014 (kèm phụ lục gia hạn thời gian)	22/07/2014	12,00	Không có
- Phan Tấn Toàn	03/HĐVV/2017	17/04/2017	12,00	Không có
- Phạm Thị Ngọc Thúy	09/HĐVV/2015 (kèm phụ lục gia hạn thời gian)	07/12/2015	12,00	Không có

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

Tên đối tượng	Số hợp đồng	Ngày hợp đồng	Lãi suất thuận (%/năm)	Tài sản đảm bảo
- Chế Thị Lưu	lực gia hạn thời gian) 06/HĐVV/2014 (kèm phụ	24/07/2014	14,00	Không có
- Phan Thị Minh Diễm	lực gia hạn thời gian) 05/HĐVV/2015 (kèm phụ	04/06/2015	12,00	Không có
- Trần Thanh Phương Trang	lực gia hạn thời gian) 04/HĐVV/2016 (kèm phụ	11/04/2016	12,00	Không có
- Trần Thanh Phương Trang	lực gia hạn thời gian) 08/HĐVV/2017	20/07/2017	12,00	Không có
- Công Đoàn Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng	01/HĐVV/2013 (kèm phụ	08/01/2013	12,00	Không có
- Võ Thanh Tùng	lực gia hạn thời gian) 06/HĐVV/2016 (kèm phụ	09/05/2016	12,00	Không có
- Vũ Thị Lan Hương	lực gia hạn hợp đồng) 01A/HĐVV/2017	08/03/2017	12,00	Không có
- Vũ Văn Đức	09/HĐVV/2014 (kèm phụ	01/08/2014	12,00	Không có
- Hà Tô Nữ	lực gia hạn thời gian) 03/HĐVV/2015 (kèm phụ	22/05/2015	12,00	Không có
- Nguyễn Kế Toàn	lực gia hạn thời gian) 12/HĐVV/2013	18/11/2013	12,00	Không có
- Lê Thị Ngọc Lan	07/HĐVV/2017	13/07/2017	12,00	Không có

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	01/01/2017 (VND)	Tiền vay nhận trong năm (VND)	Tiền vay trả trong năm (VND)	31/12/2017 (VND)
Vay trên 1 năm	457.401.014.216	60.000.000.000	(170.517.848.283)	346.883.165.933
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Chợ Lớn	396.877.136.367	60.000.000.000	(109.993.970.434)	346.883.165.933
+ Hợp đồng tín dụng số 6220-LAV- 201100908/HĐTD ngày 07/12/2011	194.129.000.000	-	(27.000.000.000)	167.129.000.000
+ Hợp đồng tín dụng số 6220-LAV- 201300041/HĐTD ngày 16/01/2013	54.393.970.434	-	(54.393.970.434)	-
+ Hợp đồng tín dụng số 6220-LAV- 201601032/HĐTD ngày 07/11/2016	148.354.165.933	60.000.000.000	(28.600.000.000)	179.754.165.933
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn	56.450.000.001	-	(56.450.000.001)	-
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Thành Đô	4.073.877.848	-	(4.073.877.848)	-
Vay dài hạn có hạn trả 12 tháng tới	(203.489.030.739)	(128.939.000.000)	167.499.030.739	(164.929.000.000)
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Chợ Lớn	(145.983.970.434)	(128.939.000.000)	109.993.970.434	(164.929.000.000)
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn	(56.450.000.001)	-	56.450.000.001	-
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Thành Đô	(1.055.060.304)	-	1.055.060.304	-
Cộng	253.911.983.477	(68.939.000.000)	(3.018.817.544)	181.954.165.933

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

Chi tiết các khoản vay dài hạn

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

5.22 Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	01/01/2017 (VND)	Tăng trích lập từ lợi nhuận (VND)	Chi quỹ trong năm (VND)	31/12/2017 (VND)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	4.978.970.885	3.813.729.062	(519.604.000)	8.273.095.947
Cộng	4.978.970.885	3.813.729.062	(519.604.000)	8.273.095.947

5.23 Dự phòng phải trả dài hạn

	31/12/2017 (VND)		01/01/2017 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Dự phòng trợ cấp mất việc cho công nhân viên tính đến 31/12/2008	950.250.000	950.250.000	1.130.000.000	1.130.000.000
Cộng	950.250.000	950.250.000	1.130.000.000	1.130.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

5.24 Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu (VND)	Thặng dư vốn cổ phần (VND)	Quỹ đầu tư phát triển (VND)	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (VND)	Lợi ích cổ đông thiểu số (VND)	Cộng (VND)
01/01/2016	453.126.750.000	14.913.554.718	10.714.959.901	117.284.666.044	-	596.039.930
Tăng do phát hành cổ phiếu ESOP	7.600.000.000	-	-	(7.600.000.000)	-	-
Tăng do phát hành cổ phiếu thường từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	69.104.090.000	-	-	(69.104.090.000)	-	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	80.845.712.879	-	80.845.712
Chia cổ tức năm 2015	-	-	-	(23.036.337.500)	-	(23.036.337.500)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(1.616.914.258)	-	(1.616.914.258)
31/12/2016	529.830.840.000	14.913.554.718	10.714.959.901	96.773.037.165	-	652.232.391
01/01/2017	529.830.840.000	14.913.554.718	10.714.959.901	96.773.037.165	-	652.232.391
Tăng vốn trong năm	105.966.160.000	-	-	-	-	105.966.160
Giảm thặng dư vốn cổ phần	-	(205.500.000)	-	-	-	(205.500.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	(3.813.729.062)	-	(3.813.729.062)
Điều chỉnh giá trị các khoản đầu tư vào công ty liên kết liên doanh theo phương pháp vốn chủ sở hữu	-	-	-	190.686.453.124	-	190.686.453
Lợi ích cổ đông không kiểm soát tại hai công ty con	-	-	-	12.347.753.157	-	12.347.753
31/12/2017	635.797.000.000	14.708.054.718	10.714.959.901	295.993.514.384	243.100.351	957.456.629

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

Cổ phiếu

	31/12/2017 (VND)	01/01/2017 (VND)
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	63.579.700	52.983.084
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	63.579.700	52.983.084
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	63.579.700	52.983.084
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	63.579.700	52.983.084
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	63.579.700	52.983.084

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

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

	2017 (VND)	2016 (VND)
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	529.830.840.000	453.126.750.000
Vốn góp tăng trong năm	105.966.160.000	76.704.090.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	635.797.000.000	529.830.840.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	92.140.427.500
- Chia cổ tức năm 2015 (15%) bằng cổ phiếu	-	69.104.090.000
- Chia cổ tức năm 2015 (5%) bằng tiền mặt	-	23.036.337.500

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

	2017 (VND)	2016 (VND)
Tổng doanh thu	1.382.042.300.169	429.248.777.496
- Doanh thu bán thành phẩm bất động sản	816.419.685.160	339.365.401.532
- Doanh thu từ hợp đồng xây dựng (*)	557.519.865.249	45.702.901.271
- Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	8.102.749.760	44.180.474.693
Doanh thu thuần	1.382.042.300.169	429.248.777.496

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

(*) Trong năm, Nhóm Công ty đã ghi nhận doanh thu xây dựng chung cư khối 2 và khối 5 dự án La Casa. Hai khối này Nhóm Công ty đã ghi nhận doanh thu và giá vốn phần đất chuyển nhượng trong các năm trước và đã chuyển giao phần xây dựng cho Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận. Tuy nhiên, theo thực tế thủ tục pháp lý chuyển giao hai khối chung cư của Nhóm Công ty, yêu cầu phải ghi nhận thêm phần giá trị công trình xây dựng trong thời gian Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận chưa chính thức là chủ đầu tư. Do đó, Nhóm Công ty đã ghi nhận thêm 517.226.665.790 đồng doanh thu tương ứng giá vốn xây dựng đầu vào của hai khối chung cư vào thời điểm chuyển giao chính thức và cũng đồng nghĩa với việc không phát sinh lợi nhuận đối với phần doanh thu xây dựng ghi nhận thêm này.

	2017 (VND)	2016 (VND)
Doanh thu đối với các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	438.015.727	36.553.487.742
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	-	264.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới	-	66.162.486
Cộng	438.015.727	36.883.650.228

6.2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	2017 (VND)	2016 (VND)
- Giá vốn bán thành phẩm bất động sản	567.914.626.954	262.309.215.622
- Giá vốn hợp đồng xây dựng	557.519.865.249	45.702.901.371
- Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	5.074.777.279	39.856.116.116
- Hoàn nhập chi phí dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(22.512.860.663)	-
Cộng	1.107.996.408.819	347.868.233.109

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	2017 (VND)	2016 (VND)
- Cổ tức được chia từ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	4.000.000.000	-
- Lãi tiền cho vay	918.160.157	-
- Lãi tiền gửi ngân hàng	131.784.065	343.493.238
Cộng	5.049.944.222	343.493.238

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

6.4. Chi phí tài chính

	2017 (VND)	2016 (VND)
- Chi phí lãi vay	19.108.688.382	10.528.339.731
- Chi phí tài chính khác	-	906.576.893
Cộng	19.108.688.382	11.434.916.624

6.5. Chi phí bán hàng

	2017 (VND)	2016 (VND)
- Chi phí nhân viên bán hàng	15.145.454	34.130.560
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	947.156.591	477.146.910
- Chi phí bằng tiền khác	3.858.461.320	378.405.153
Cộng	4.820.763.365	889.682.623

6.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2017 (VND)	2016 (VND)
- Chi phí nhân viên quản lý	16.890.255.284	24.181.785.216
- Chi phí đồ dùng văn phòng	1.134.268.574	1.183.738.432
- Chi phí khấu hao TSCĐ	3.202.194.510	1.556.634.336
- Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	18.915.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.584.574.194	3.227.018.197
- Chi phí bằng tiền khác	6.044.580.667	3.436.546.665
Cộng	31.858.873.229	33.604.637.846

6.7. Thu nhập khác

	2017 (VND)	2016 (VND)
- Thu từ tiền bồi thường giải phóng mặt bằng	-	208.789.495.000
+ Trường Đại học Sư phạm Thể dục Thể thao Tp Hồ Chí Minh	-	39.207.722.000
+ Trường Đại học Tài nguyên Môi trường	-	169.581.773.000
- Hoàn nhập chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng	19.509.150.877	-
+ Trường Đại học Sư phạm Thể dục Thể thao Tp Hồ Chí Minh	14.462.812.136	-
+ Trường Đại học Tài nguyên Môi trường	5.046.338.741	-
- Tiền phạt khách hàng chậm thanh toán hoặc vi phạm hợp đồng	3.453.243.717	3.406.717.908
- Thu nhập khác	937.943.491	4.785.741.208
Cộng	23.900.338.085	216.981.954.116

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

6.8. Chi phí khác

	2017 (VND)	2016 (VND)
- Chi phí tương ứng với khoản thu tiền bồi thường giải phóng mặt bằng	405.700.494	134.398.660.141
+ Trường Đại học Sư phạm Thể dục Thể thao Tp Hồ Chí Minh	300.759.888	20.033.740.032
+ Trường Đại học Tài nguyên Môi trường	104.940.606	114.364.920.109
- Phạt chậm nộp thuế	3.839.289.402	7.657.873.682
- Chi phí khác	530.434.934	1.712.003.245
Cộng	4.775.424.830	143.768.537.068

6.9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	2017 (VND)	2016 (VND)
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	650.326.641.628	33.380.249.756
Chi phí nhân công	95.868.639.309	24.181.785.216
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.372.372.512	4.232.110.431
Chi phí lãi vay	56.397.242.099	30.071.951.502
Thuế, phí và lệ phí	51.205.018.794	103.646.406.334
Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.654.546.184	226.018.216.461
Chi phí khác bằng tiền	49.821.109.139	9.946.170.962
Cộng	932.645.569.665	431.476.890.662

6.10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	2017 (VND)	2016 (VND)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành ⁽¹⁾	46.791.086.508	22.530.194.239
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	257.170.495	-
Cộng	47.048.257.003	22.530.194.239

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành được dự tính như sau:

	2017 (VND)	2016 (VND)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	242.432.423.851	109.008.217.580
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:		
Điều chỉnh tăng	(8.476.991.313)	3.642.753.615
Điều chỉnh giảm	31.625.267.575	24.852.830.195
Thu nhập tính thuế	(40.102.258.888)	(21.210.076.580)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	233.955.432.538	112.650.971.195
	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	46.791.086.508	22.530.194.239

6.11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	2017 (VND)	2016 (VND)
Chênh lệch tạm thời được khấu trừ	23.488.568.620	28.161.552.310
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	4.697.713.724	5.632.310.462

6.12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	2017 (VND)	2016 (VND)
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	190.686.453.124	80.845.712.879
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:		
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(3.813.729.062)	(1.616.914.258)
	(3.813.729.062)	(1.616.914.258)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	186.872.724.062	79.228.798.621
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (*)	53.476.625	45.920.947
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.494	1.725

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

	2017 (Số cổ phiếu)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân đầu năm	52.983.084
Ảnh hưởng cổ phiếu tăng ngày 15/12/2017	493.541
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	53.476.625

6.13. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	2017 (VND)	2016 (VND)
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	190.686.453.124	80.845.712.879
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:		
<i>Quỹ khen thưởng phúc lợi</i>	(3.813.729.062)	(1.616.914.258)
<i>Quỹ khen thưởng phúc lợi</i>	(3.813.729.062)	(1.616.914.258)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	186.872.724.062	79.228.798.621
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	53.476.625	45.920.947
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm (*)	12.079.022	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.851	1.725

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

7 THÔNG TIN KHÁC

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

7.2. Các sự kiện quan trọng phát sinh trong niên độ

Theo Nghị quyết ĐHCĐ thường niên 2017 số 04/2017/NQ-VPH ngày 23 tháng 03 năm 2017, Đại hội đồng Cổ đông Nhóm Công ty đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ cho cổ đông hiện hữu. Theo Nghị quyết HĐQT số 05/2017/NQ/VPH ngày 18 tháng 08 năm 2017, Hội đồng Quản trị đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu. Nhóm Công ty đã phát hành thêm 10.596.616 cổ phiếu, tăng vốn điều lệ từ 529.830.840.000 đồng lên 635.797.000.000 đồng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 2.420.640 cổ phần với số tiền 114.254.208.000 đồng từ các cổ đông của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C để sở hữu 99,80% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 1.980.000 cổ phần với số tiền 144.640.000.000 đồng từ các cổ đông của Công ty Cổ Phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình để sở hữu 99,00% vốn điều lệ của Công ty Cổ Phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình.

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

7.3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

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

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày lập Bảng cân đối kế toán (ngày 31 tháng 12 năm 2017) cho đến thời điểm lập Báo cáo này, cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

7.4. Thông tin về các bên có liên quan***Các bên liên quan:***

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

Bên liên quan	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 Kim Cương Xanh	Công ty liên quan thành viên quản lý chủ chốt
- Công ty Cổ phần Sài Gòn Mới	Công ty liên quan thành viên quản lý chủ chốt
- Ông Võ Anh Tuấn	Thành viên quản lý chủ chốt - Chủ tịch đến hết 21/01/2018
- Ông Trương Thành Nhân	Thành viên quản lý chủ chốt - Chủ tịch từ 22/01/2018
- Bà Trần Thu Oanh	Thành viên quản lý chủ chốt - Thành viên kiêm Phó Tổng giám đốc
- Ông Vũ Ngọc Nam	Thành viên quản lý chủ chốt - Thành viên kiêm Giám đốc tài chính
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	Thành viên quản lý chủ chốt - Thành viên
- Bà Đặng Thanh Huyền	Thành viên quản lý chủ chốt - Tổng Giám đốc từ 22/01/2018
- Bà Hoàng Thị Thu Thủy	Thành viên quản lý chủ chốt - Trưởng ban kiểm soát

Nghiệp vụ với các bên liên quan:

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

Bên liên quan	Nghiệp vụ	2017 (VND)
Trương Thành Nhân	Nhóm Công ty trả tiền vay	2.600.000.000
	Nhóm Công ty trả tiền lãi vay	628.568.305
	Tạm ứng tiền từ Nhóm Công ty	1.500.000.000
	Quyết toán tiền tạm ứng	275.662.736
	Nhóm Công ty mượn tiền	5.344.275.010
Ông Võ Anh Tuấn	Quyết toán tiền tạm ứng	456.800.000
	Tạm ứng tiền từ Nhóm Công ty	913.450.000
	Nhóm Công ty cho mượn tiền	227.700.000
	Chuyển nhượng cổ phần cho Nhóm Công ty	18.839.408.000
Bà Trần Thu Oanh	Tạm ứng tiền từ Nhóm Công ty	5.742.900.000
	Quyết toán tiền tạm ứng	3.504.039.700

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bên liên quan	Nghịệp vụ	2017 (VND)
Bà Hoàng Thị Thu Thủy	Cho Nhóm Công ty vay tiền	6.390.000.000
	Lãi vay phát sinh Nhóm Công ty phải trả	101.821.022
	Nhóm Công ty trả tiền vay	3.876.000.000
	Chi phí lãi vay Nhóm Công ty đã trả	55.912.841
Võ Nguyễn Như Nguyễn	Nhóm Công ty trả tiền tư vấn tài chính	455.222.000
	Tạm ứng tiền từ Nhóm Công ty	57.771.944.000
	Quyết toán tiền tạm ứng	50.936.344.000
Công ty Cổ phần Sài Gòn Mới	Cho Nhóm Công ty vay tiền	3.150.000.000
	Nhóm Công ty thu tiền thuê văn phòng	283.070.469
	Tiền thuê văn phòng Nhóm Công ty phải thu	16.586.510
	Lãi vay phát sinh Nhóm Công ty phải trả	165.445.613
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	Chi phí tiền điện toàn nhà Tulip	
	Nhóm Công ty đã trả	220.269.818
	Nhóm Công ty cung cấp dịch vụ môi giới	438.015.727
	Nhóm Công ty cho thuê văn phòng	79.200.000
	Tiền thi công phải trả	146.162.504.563
	Nhóm Công ty trả tiền vay	20.000.000.000
	Chi phí lãi vay phải trả	378.021.000
	Cho Nhóm Công ty mượn tiền	155.574.563.036
	Nhóm Công ty trả tiền mượn	137.760.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	Tiền tư vấn giám sát phải trả	2.118.798.820
	Cho Nhóm Công ty mượn tiền	3.615.000.000
	Nhóm Công ty đã trả tiền mượn	700.000.000
Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh	Phí quản lý Nhóm Công ty phải trả	441.440.861
	Cho Nhóm Công ty vay tiền	10.000.000.000
	Nhóm Công ty trả tiền vay	15.000.000.000
	Chi phí lãi vay Nhóm Công ty phải trả	933.680.556

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

Số dư với các bên liên quan:

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

	31/12/2017 (VND)	01/01/2017 (VND)
Võ Nguyễn Như Nguyễn		
+ Phải thu tiền hàng	902.834.000	977.834.000
+ Tạm ứng	15.873.700.000	9.038.100.000
+ Phải thu khác	13.824.800	284.234.000
Trần Thu Oanh		
+ Phải thu tiền hàng	1.633.450.000	2.091.710.000
+ Tạm ứng	7.517.700.000	5.278.839.700
Trương Thành Nhân		
+ Tạm ứng	1.224.337.264	-
Võ Anh Tuấn		
+ Tạm ứng	456.650.000	-
+ Phải thu khác	227.700.000	-
Cộng nợ phải thu	27.850.196.064	17.670.717.700
	31/12/2017 (VND)	01/01/2017 (VND)
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng		
+ Phải trả tiền hàng	16.445.085.525	32.719.970.593
+ Phải trả khác	21.885.658.636	4.457.095.600
+ Phải trả tiền vay	-	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng		
+ Phải trả tiền hàng	1.044.245.702	1.680.479.500
+ Phải trả khác	3.265.000.000	350.000.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới		
+ Phải trả tiền hàng	17.938.000	17.938.000
+ Phải trả khác	594.720.000	-
+ Phải trả tiền vay	3.150.000.000	-
Võ Anh Tuấn		
+ Phải trả khác	5.344.275.010	-
Công ty cổ phần Kim Cương Xanh		
+ Phải trả tiền vay	10.000.000.000	15.000.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

	31/12/2017 (VND)	01/01/2017 (VND)
Trương Thành Nhân		
+ Phải trả tiền vay	-	2.600.000.000
+ Phải trả khác	5.344.275.010	-
 + Hoàng Thị Thu Thủy		
+ Phải trả tiền vay	3.864.000.000	1.350.000.000
Cộng nợ phải trả	70.955.197.883	78.175.483.693

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	2017 (VND)	2016 (VND)
Lương	3.224.050.000	3.095.950.000
Thù lao bằng cổ phiếu	-	7.600.000.000
Cộng	3.224.050.000	10.695.950.000

7.5. Công cụ tài chính

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

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

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

(i) Rủi ro thị trường

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

Rủi ro lãi suất

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

(ii) **Rủi ro tín dụng**

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

Phải thu khách hàng

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

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

Tiền gửi ngân hàng

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

(iii) **Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro mà Nhóm Công ty sẽ gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Nhóm 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.

Nhóm 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 Nhóm Công ty và giảm thiểu rủi ro do những biến động của luồng tiền.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

	Dưới 1 năm (VND)	Từ 1 năm trở lên (VND)	Tổng cộng (VND)
31/12/2017			
<i>Giá trị ghi sổ:</i>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	74.720.160.226	-	74.720.160.226
Chứng khoán kinh doanh	1.440.929.839	-	1.440.929.839
Phải thu khách hàng	54.877.016.912	-	54.877.016.912
Phải thu về cho vay	2.000.000.000	-	2.000.000.000
Các khoản phải thu khác	620.729.912.612	58.032.104	620.787.944.716
<i>Trừ:</i>			
Dự phòng	(1.433.441.339)	-	(1.433.441.339)
Tổng cộng	752.334.578.250	58.032.104	752.392.610.354
31/12/2017			
Phải trả cho người bán	46.351.699.496	-	46.351.699.496
Chi phí phải trả	98.401.391.738	-	98.401.391.738
Phải trả khác	101.027.611.503	62.269.200	101.089.880.703
Vay và nợ thuê tài chính	290.503.452.363	181.954.165.933	472.457.618.296
Tổng cộng	536.284.155.100	182.016.435.133	718.300.590.233
Chênh lệch thanh khoản thuần	216.050.423.150	(181.958.403.029)	34.092.020.121
01/01/2017			
<i>Giá trị ghi sổ:</i>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	61.345.666.844	-	61.345.666.844
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	1.440.929.839	-	1.440.929.839
Phải thu khách hàng	145.622.893.387	-	145.622.893.387
Phải thu về cho vay	1.000.000.000	-	1.000.000.000
Các khoản phải thu khác	374.430.298.050	50.053.032.104	424.483.330.154
<i>Trừ:</i>			
Dự phòng	(1.433.441.339)	-	(1.433.441.339)
Tổng cộng	582.406.346.781	50.053.032.104	632.459.378.885
01/01/2017			
Phải trả cho người bán	41.955.047.777	-	41.955.047.777
Chi phí phải trả	180.167.303.197	-	180.167.303.197
Phải trả khác	59.892.532.062	75.500.544	59.968.032.606
Vay và nợ thuê tài chính	352.640.408.702	253.911.983.477	606.552.392.179
Tổng cộng	634.655.291.738	253.987.484.021	888.642.775.759
Chênh lệch thanh khoản thuần	(52.248.944.957)	(203.934.451.917)	(256.183.396.874)

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

(iv) Giá trị hợp lý

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

	Giá trị kế toán		Giá trị hợp lý	
	31/12/2017 (VND)	01/01/2017 (VND)	31/12/2017 (VND)	01/01/2017 (VND)
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	74.720.160.226	61.345.666.844	74.720.160.226	61.345.666.844
Chứng khoán kinh doanh	1.440.929.839	1.440.929.839	131.753.500	131.753.500
Phải thu khách hàng	54.877.016.912	145.622.893.387	54.877.016.912	145.622.893.387
Phải thu về cho vay	2.000.000.000	1.000.000.000	2.000.000.000	1.000.000.000
Các khoản phải thu khác	620.787.944.716	424.483.330.154	620.663.679.716	424.359.065.154
Tổng cộng	753.826.051.693	633.892.820.224	752.392.610.354	632.459.378.885
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả cho người bán	46.351.699.496	41.955.047.777	46.351.699.496	41.955.047.777
Chi phí phải trả	98.401.391.738	180.167.303.197	98.401.391.738	180.167.303.197
Phải trả khác	101.089.880.703	59.968.032.606	101.089.880.703	59.968.032.606
Vay và nợ thuê tài chính	472.457.618.296	606.552.392.179	472.457.618.296	606.552.392.179
Tổng cộng	718.300.590.233	888.642.775.759	718.300.590.233	888.642.775.759

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 31/12/2017 và ngày 01/01/2017. 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 năm tài chính.

7.6. Thông tin so sánh

Số liệu dùng để so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam.

7.7. Tính hoạt động liên tục của Nhóm Công ty

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn 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 (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

7.8. Thông tin về bộ phận

Nhóm Công ty báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo các lĩnh vực hoạt động, bao gồm: lĩnh vực thương mại - bán hàng hóa và thành phẩm. Chi tiết báo cáo bộ phận theo từng ngành nghề như sau:

	Hoạt động bán thành phẩm bất động sản (VND)	Hoạt động xây dựng nhà (VND)	Hoạt động cung cấp dịch vụ khác (VND)	Cộng (VND)
Doanh thu thuần theo bộ phận	816.419.685.160	557.519.865.249	8.102.749.760	1.382.042.300.169
Giá vốn hàng bán theo bộ phận	(545.401.766.291)	(557.519.865.249)	(5.074.777.279)	(1.107.996.408.819)
Lợi nhuận gộp theo bộ phận	271.017.918.869	-	3.027.972.481	274.045.891.350
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(36.679.636.594)
Doanh thu tài chính				237.366.254.756
Chi phí tài chính				5.049.944.222
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh				(19.108.688.382)
Thu nhập khác				23.900.338.085
Chi phí khác				(4.775.424.830)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(47.048.257.003)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				(4.697.713.724)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				190.686.453.124

Ngày 24 tháng 03 năm 2018

NGƯỜI LẬP BIỂU

Lê Thị Kim Luyến**KẾ TOÁN TRƯỞNG**

Lê Thị Hồng Phượng**TỔNG GIÁM ĐỐC****Đặng Thanh Huyền**