

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

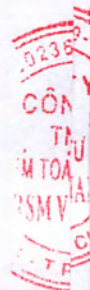


CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
Thuyết minh báo cáo tài chính	9 – 45



CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Võ Anh Tuấn	Chủ tịch
Ông Trương Thành Nhân	Thành viên
Bà Trần Thu Oanh	Thành viên
Ông Vũ Ngọc Nam	Thành viên
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	Thành viên

Danh sách các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Hoàng Thị Thu Thủy	Trưởng ban
Bà Trần Thanh Phương Trang	Thành viên
Bà Lương Ngọc Đình	Thành viên (miễn nhiệm ngày 26 tháng 04 năm 2016)
Bà Trần Như Sương	Thành viên (bổ nhiệm ngày 26 tháng 04 năm 2016)

Danh sách các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Trương Thành Nhân	Tổng Giám đốc
Bà Trần Thu Oanh	Phó Tổng Giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hằng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Công ty và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư Vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc



Trương Thành Nhân
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 03 năm 2017

RSM Vietnam

Lầu 5, Tòa nhà Sài Gòn 3
140 Nguyễn Văn Thủ, Phường Đa Kao
Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

T +848 3827 5026

F +848 3827 5027

www.rsm.com.vn

Số: 17.130/BCKT-RSM HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các thành viên Hội đồng Quản trị
Các thành viên Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 16 tháng 03 năm 2017 từ trang 05 đến trang 45, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính. Báo cáo tài chính kèm theo không phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 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 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 của 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. 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 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 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.

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.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Mặc dù không đưa ra ý kiến ngoại trừ, chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh 2.2 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính, trong đó trình bày việc trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh bị âm 247.729.089.406 VND. Theo hướng dẫn của chuẩn mực kiểm toán Việt Nam, đây là dấu hiệu cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên, nguyên nhân chính là do tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có các khoản nợ phải thu tăng đáng kể so với năm trước như khoản phải thu về bồi thường giải phóng mặt bằng và ký quỹ mua đất; khoản góp vốn đầu tư hợp tác kinh doanh và khoản phải thu do chuyển nhượng dự án phát sinh trong năm. Vào ngày lập báo cáo này, không có lý do nào để Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng các chủ đầu tư sẽ không tiếp tục tài trợ cho hoạt động của Công ty trong tương lai. Do vậy, các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 được soạn thảo trên cơ sở hoạt động liên tục.

KIỂM TOÁN TỔNG GIÁM ĐỐC



Lục Thị Vân
Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
0172-2016-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam
TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 03 năm 2017



Huỳnh Thị Ngọc Trinh
Kiểm toán viên

Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
2124-2016-026-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2016	Tại ngày 01/01/2016
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.564.987.370.482	1.536.575.320.510
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		61.345.666.844	208.593.643.003
1. Tiền	111	5.1	61.345.666.844	208.593.643.003
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	131.753.500	131.753.500
1. Chứng khoán kinh doanh	121		1.440.929.839	1.440.929.839
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(1.309.176.339)	(1.309.176.339)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		540.547.236.764	264.221.639.148
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	145.622.893.387	28.051.847.111
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	19.618.310.327	25.658.106.015
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		1.000.000.000	3.300.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	374.430.298.050	207.335.951.022
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(124.265.000)	(124.265.000)
IV. Hàng tồn kho	140	5.6	960.466.818.033	1.061.277.481.523
1. Hàng tồn kho	141		1.005.050.775.849	1.105.861.439.339
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(44.583.957.816)	(44.583.957.816)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.495.895.341	2.350.803.336
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	212.557.581
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		70.700.000	39.765.097
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.12	2.425.195.341	2.098.480.658
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		183.125.599.222	136.001.441.558
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		50.053.032.104	53.032.104
1. Phải thu dài hạn khác	216		50.053.032.104	53.032.104
II. Tài sản cố định	220		19.625.154.778	18.890.341.780
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	19.625.154.778	18.890.341.780
Nguyên giá	222		35.748.605.215	32.003.386.138
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(16.123.450.437)	(13.113.044.358)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
Nguyên giá	228		30.499.300	30.499.300
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(30.499.300)	(30.499.300)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.9	6.546.407.917	4.105.285.037
1. Nguyên giá	231		10.418.071.830	7.174.284.586
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(3.871.663.913)	(3.068.999.549)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		74.800.900.000	74.699.560.000
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	5.7	74.542.900.000	74.699.560.000
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		258.000.000	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.2	14.592.136.620	14.592.136.620
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		14.700.000.000	14.700.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(107.863.380)	(107.863.380)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		17.507.967.803	23.661.086.017
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		2.482.746.940	3.003.554.692
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.16	15.025.220.863	20.657.531.325
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.748.112.969.704	1.672.576.762.068

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2016	Tại ngày 01/01/2016
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.095.880.577.920	1.076.536.831.405
I. Nợ ngắn hạn	310		840.763.093.899	812.476.998.356
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	5.10	41.955.047.777	12.441.380.631
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.11	104.078.187.804	86.335.786.672
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.12	96.049.252.654	89.597.776.709
4. Phải trả người lao động	314		1.001.390.818	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.13	180.167.303.197	211.910.100.837
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.14	59.892.532.062	192.410.101.355
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.15	352.640.408.702	215.905.063.225
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.978.970.885	3.876.788.927
II. Nợ dài hạn	330		255.117.484.021	264.059.833.049
1. Phải trả dài hạn khác	337	5.13	75.500.544	75.500.544
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.15	253.911.983.477	263.174.500.005
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342		1.130.000.000	809.832.500
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		652.232.391.784	596.039.930.663
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.17	652.232.391.784	596.039.930.663
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		529.830.840.000	453.126.750.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		529.830.840.000	453.126.750.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		14.913.554.718	14.913.554.718
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		10.714.959.901	10.714.959.901
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		96.773.037.165	117.284.666.044
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		17.544.238.544	8.668.486.523
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		79.228.798.621	108.616.179.521
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.748.112.969.704	1.672.576.762.068



Trương Thanh Nhân
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 03 năm 2017

Lê Thị Hồng Phượng
Kế toán trưởng

Lê Thị Kim Luyến
Người lập biểu

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2016	Năm 2015
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	429.248.777.496	259.139.595.498
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		429.248.777.496	259.139.595.498
3. Giá vốn hàng bán	11	6.2	347.868.233.109	199.813.140.619
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		81.380.544.387	59.326.454.879
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21		343.493.238	419.069.445
6. Chi phí tài chính	22	6.3	11.434.916.624	19.292.448.529
Trong đó, chi phí lãi vay	23		10.528.339.731	17.540.181.167
7. Chi phí bán hàng	25		889.682.623	5.384.767.766
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.4	33.604.637.846	28.725.762.181
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		35.794.800.532	6.342.545.848
10. Thu nhập khác	31	6.5	216.981.954.116	457.112.820.774
11. Chi phí khác	32	6.6	143.768.537.068	313.369.538.155
12. Lợi nhuận khác	40		73.213.417.048	143.743.282.619
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		109.008.217.580	150.085.828.467
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	22.530.194.239	46.785.351.546
15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.9	5.632.310.462	(5.315.702.600)
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		80.845.712.879	108.616.179.521
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.17.4	1.725	3.038
18. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.17.5	1.725	2.050



Trương Thanh Nhân

Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 03 năm 2017

Lê Thị Hồng Phượng

Kế toán trưởng

Lê Thị Kim Luyến

Người lập biểu

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNGĐịa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận,
Quận 7, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2016	Năm 2015
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		109.008.217.580	150.085.828.467
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	6.7	4.232.110.431	3.574.254.198
Các khoản dự phòng	03		-	19.519.731.341
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(449.746.863)	40.582.817
Chi phí lãi vay	06	6.3	10.528.339.731	17.540.181.167
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		123.318.920.879	190.760.577.990
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(321.050.936.740)	(118.694.047.572)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		127.795.487.748	388.776.154.284
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(99.802.645.434)	60.317.025.829
Tăng giảm chi phí trả trước	12		733.365.333	(2.288.484.991)
Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	425.788.161
Tiền lãi vay đã trả	14		(58.196.131.649)	(131.582.093.950)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	5.12	(20.527.149.543)	(8.099.504.957)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(135.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(247.729.089.406)	379.480.414.794
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(4.497.823.622)	(5.985.792.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		181.818.182	2.017.909.092
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		343.493.238	419.069.445
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(3.972.512.202)	(3.548.813.463)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	7.2	321.414.165.933	62.568.300.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	7.3	(193.941.336.984)	(235.698.695.023)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	5.17.2	(23.019.203.500)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		104.453.625.449	(173.130.395.023)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM	50		(147.247.976.159)	202.801.206.308
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		208.593.643.003	5.792.436.695
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70	5.1	61.345.666.844	208.593.643.003



Trương Thành Nhân
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 03 năm 2017

Lê Thị Hồng Phượng
Kế toán trưởng

Lê Thị Kim Luyến
Người lập biểu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng trước đây là Công ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Vạn Phát Hưng. Ngày 04 tháng 10 năm 2006, Công ty được chuyển đổi thành công ty cổ phần có tên gọi là Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103005360 ngày 04 tháng 10 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301822194 vào ngày 12 tháng 10 năm 2015.

Ngày 31 tháng 08 năm 2009, Công ty chính thức được cấp phép đăng ký và niêm yết giao dịch chứng khoán tại Trung tâm giao dịch chứng khoán Hồ Chí Minh theo Quyết định số 104/QĐ-SGDHCM ngày 31 tháng 08 năm 2009 và Thông báo số 517/TB-SGDHCM ngày 03 tháng 09 năm 2009 của Sở Giao dịch chứng khoán Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 453.126.750.000 VND.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 97 nhân viên (31/12/2015: 95 nhân viên).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản, xây dựng nhà các loại.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh 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, tái 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.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**1.5. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có các công ty liên kết như sau:

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nhà Bè	Khu phố 03 Đường Bến Nghé, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh	31%	17,4%	31%
Công ty Cổ phần Xây Dựng Thuận Hưng	89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh	40%	40%	40%
Công ty Cổ phần Quản Lý Việt Hưng	89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh	40%	40%	40%

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH, KỲ KẾ TOÁN VÀ ĐƠN VỊ TIỀN TỆ**2.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam, theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

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

2.2. Giả định về tính hoạt động liên tục

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh bị âm 247.729.089.406 VND. Nguyên nhân chủ yếu là do trong năm, nguồn tiền thu từ nhận bồi thường chuyển nhượng một phần dự án Nhơn Đức của trường Đại Học Tài Nguyên Môi Trường về chậm (do nguồn kinh phí để trả tiền bồi thường này được chi trả từ ngân sách nhà nước); Khoản thu từ chuyển nhượng khối 2 và khối 5 dự án La casa còn lại và khoản góp vốn đầu tư hợp tác kinh doanh. Ngoài ra, Công ty đã ký thành công 3 hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng khối 3,4,6 và khối thương mại dịch vụ thuộc dự án La casa vào ngày 15 tháng 12 năm 2016 và ngày 21 tháng 02 năm 2017 với tổng giá trị là 912.009.157.888 VND. Phần lớn nguồn thu của các hợp đồng này sẽ được thu trong năm 2017. Do vậy, tại ngày phát hành báo cáo tài chính năm 2016, không có lý do gì để Ban Tổng Giám đốc tin rằng việc Công ty có lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh bị âm như đề cập ở trên sẽ ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Do đó, báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 vẫn được soạn thảo trên cơ sở Công ty tiếp tục hoạt động liên tục.

2.3. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**2.4. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**3.1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam.

3.2. Tuyên bố về việc tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam

Công ty tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**4.1. Các ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.2. Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng.

4.3. Đầu tư tài chính***Chứng khoán kinh doanh***

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán và các công cụ tài chính khác nắm giữ vì mục đích kinh doanh (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời) tại thời điểm báo cáo.

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh bao gồm: Giá mua và các chi phí mua như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác***Đầu tư vào công ty liên kết***

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên kết khi Công ty nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư mà không có thỏa thuận khác.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)***Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính******Đối với các khoản đầu tư chứng khoán***

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 (Thông tư 228) và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 sửa đổi, bổ sung Thông tư 228 của Bộ Tài chính. Theo đó, Công ty được yêu cầu trích lập dự phòng cho các khoản chứng khoán đầu tư tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 (Thông tư 228) và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 sửa đổi, bổ sung Thông tư 228 của Bộ Tài chính. Theo đó, Công ty được yêu cầu trích lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch theo phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích tối đa cho mỗi khoản đầu tư bằng số vốn đã đầu tư.

4.4. Các khoản phải thu***Nguyên tắc ghi nhận***

Các khoản nợ phải thu bao gồm các khoản phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được trình bày theo giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác sau khi cân trừ với các khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán hoặc các khoản nợ có bằng chứng chắc chắn là không thu được. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng phải thu khó đòi được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

4.5. Hàng tồn kho***Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho***

Hàng tồn kho được hạch toán theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hạch toán theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc giải phóng mặt bằng, đền bù giải tỏa, chi phí tiền sử dụng đất, chi phí xây dựng, chi phí đi vay... để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc bán hàng.

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)***Phương pháp hạch toán hàng tồn kho***

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Cuối năm tài chính, khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc thì phải lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

4.6. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 06 năm
▪ Máy móc thiết bị	05 – 10 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	04 – 08 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 05 năm

4.7. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp 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 hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng.

Bất động sản đầu tư của Công ty là nhà cửa, vật kiến trúc có thời gian khấu hao từ 14 – 15 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.8. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)*****Nguyên tắc ghi nhận vốn góp theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát***

Bên góp vốn ghi nhận tài sản đóng góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải thu khác; Bên nhận góp vốn ghi nhận tài sản các bên góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải trả khác.

Nguyên tắc phân chia doanh thu, chi phí của hợp đồng:

Lợi nhuận ròng của dự án sẽ được phân chia tương ứng theo tỷ lệ góp vốn thực tế của mỗi bên. Trong trường hợp dự án bị lỗ, hai bên sẽ chịu phần lỗ tương ứng theo tỷ lệ góp vốn thực tế của mỗi bên.

Tài sản đảm bảo cho khoản lỗ của dự án là tất cả giá trị của dự án và phần góp vốn tiền mặt của hai bên.

Thời điểm phân chia lợi nhuận là thời điểm sau khi hoàn thành báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của dự án đã được kiểm toán và hai bên đồng ý.

4.9. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán, và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tắc và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

4.10. Chi phí đi vay***Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay***

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

4.11. Chi phí phải trả ngắn hạn

Các khoản chi phí phải trả ngắn hạn được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo và trích trước chi phí để tạm tính giá vốn thành phẩm bất động sản đã bán.

4.12. Vốn chủ sở hữu***Vốn đầu tư của chủ sở hữu***

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)***Thặng dư vốn cổ phần***

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

4.13. Doanh thu, thu nhập khác***Doanh thu bán hàng***

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

Đối với việc ghi nhận doanh thu căn hộ, doanh thu được hạch toán khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau đây:

- Công ty chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu căn hộ cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý căn hộ như người sở hữu căn hộ hoặc quyền kiểm soát căn hộ;
- Doanh thu xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán căn hộ; và
- Xác định chi phí liên quan đến giao dịch bán căn hộ.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng như trình bày dưới đây.

4.14. Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán theo tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy thì không một khoản lợi nhuận nào được ghi nhận, kể cả khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng.

4.15. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

4.16. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu là chi phí đi vay vốn.

4.17. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng).

4.18. Thuế***Thuế thu nhập doanh nghiệp******Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành***

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất (và các luật thuế) có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (lỗ tính thuế) tại thời điểm giao dịch.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi giảm đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí để tính lãi, lỗ của kỳ phát sinh.

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa bất động sản và dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo mức thuế suất 10%.

Các loại thuế khác

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

4.19. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

4.20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**5.1. Tiền**

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Tiền mặt	3.441.082.576	1.980.603.235
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	57.904.584.268	206.613.039.768
Cộng	61.345.666.844	208.593.643.003

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.2. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2016			Tại ngày 01/01/2016		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý(*)	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý(*)	Dự phòng
		VND			VND	
Đầu tư cổ phiếu:						
Cổ phiếu Ngân hàng						
Thương mại Cổ phần						
Đông Á	1.440.800.000	792.440.000	(1.309.112.000)	1.440.800.000	131.688.000	(1.309.112.000)
Cổ phiếu Ngân hàng						
Thương mại Cổ phần Sài						
Gòn Thương Tín	129.839	142.823	(64.339)	129.839	65.500	(64.339)
Cộng	1.440.929.839	792.582.823	(1.309.176.339)	1.440.929.839	131.753.500	(1.309.176.339)

(*) Công ty đã xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư trên cơ sở giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán và số lượng cổ phiếu mà Công ty đang nắm giữ.

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2016			Tại ngày 01/01/2016		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (**)	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý (**)	Dự phòng
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nhà Bè (a)	8.700.000.000		(107.863.380)	8.700.000.000		(107.863.380)
Công ty Cổ phần Xây Dựng Thuận Hưng (b)	4.000.000.000		-	4.000.000.000		-
Công ty Cổ phần Quản Lý Việt Hưng (c)	2.000.000.000		-	2.000.000.000		-
Cộng	14.700.000.000		(107.863.380)	14.700.000.000		(107.863.380)

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

(b) Khoản đầu tư này chiếm 40% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng ("Công ty Thuận Hưng"), một công ty thành lập ở Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty Thuận Hưng là xây dựng các dự án dân dụng và công nghiệp, sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng và trang trí nội ngoại thất.

(c) Khoản đầu tư này chiếm 40% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Quản Lý Việt Hưng ("Công ty Việt Hưng"), một công ty được thành lập tại Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty Việt Hưng là quản lý các dự án xây dựng và bất động sản, cung cấp các dịch vụ tư vấn xây dựng, lập và thẩm định các dự án đầu tư, kiểm định chất lượng công trình, giám sát và thiết kế các công trình xây dựng.

(**) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản An Gia Phú Thuận	55.588.700.000	-
Các khách hàng khác	54.726.914.256	27.843.246.399
Phải thu khách hàng là các bên liên quan – Xem thêm mục 9	35.307.279.131	208.600.712
Cộng	145.622.893.387	28.051.847.111

Phải thu khách hàng khác là các khách hàng có số dư dưới 10% tổng nợ phải thu ngắn hạn của khách hàng.

5.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Trả trước cho người bán:		
Ông Trần Hưng Long (chủ đất đền bù dự án Quận 2)	17.282.600.000	16.282.600.000
Nhà cung cấp khác	2.319.515.697	2.667.059.466
Trả trước cho người bán là các bên liên quan – xem thêm mục 9	16.194.630	6.708.446.549
Cộng	19.618.310.327	25.658.106.015

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.5. Phải thu khác

Ngắn hạn:
Tạm ứng nhân viên (*)
Phải thu khoản tiền bồi thường giải phóng
mặt bằng tại dự án Nhơn Đức:
Trường ĐH Sư phạm Thể dục Thể thao TP. Hồ Chí Minh
Trường ĐH Tài Nguyên Môi trường
Ký quỹ mua đất dự án Nhơn Đức
Phải thu từ cho mượn (*)
Các khoản phải thu khác

Cộng

Phải thu ngắn hạn khác của bên liên quan:

Tạm ứng (*)
Phải thu tiền từ thanh lý hợp đồng hợp tác kinh
doanh
Phải thu từ cho mượn
Phải thu tiền góp vốn mua căn hộ
Phải thu ngắn hạn khác

Cộng phải thu ngắn hạn khác của bên liên quan –
Xem thêm mục 9

Tổng cộng phải thu ngắn hạn khác

Dài hạn:
Phải thu góp vốn thực hiện hợp đồng hợp tác kinh
doanh với bên liên quan – Xem thêm mục 9 (**)
Phải thu khác

Tổng cộng phải thu dài hạn khác

	Tại ngày 31/12/2016		Tại ngày 01/01/2016	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
	149.373.969.551	(124.265.000)	174.809.639.611	(124.265.000)
	131.436.773.000	-	-	-
	10.082.700.000	-	-	-
	121.354.073.000	-	-	-
	50.000.000.000	-	-	-
	15.459.750.000	-	5.487.000.000	-
	1.672.392.284	-	2.477.222.896	-
	341.140.616.164	(124.265.000)	181.447.875.746	(124.265.000)
	14.316.939.700	-	12.391.615.000	-
	8.191.973.515	-	8.191.973.515	-
	6.310.000.000	-	632.890.000	-
	3.978.500.000	-	3.978.500.000	-
	492.268.671	-	693.096.761	-
	33.289.681.886	-	25.888.075.276	-
	374.430.298.050	(124.265.000)	207.335.951.022	(124.265.000)
	50.000.000.000	-	-	-
	53.032.104	-	53.032.104	-
	50.053.032.104	-	53.032.104	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(*) Trong đó, tạm ứng cho nhân viên mua quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cùng với khoản chi cho cá nhân bên ngoài mượn để mua các quyền sử dụng đất có giá trị lần lượt là 153.073.802.436 VND và 5.252.750.000 VND đã được ông Võ Anh Tuấn, Chủ tịch Hội Đồng Quản trị của Công ty bảo lãnh thanh toán trong trường hợp giá trị thu hồi thấp hơn giá trị tạm ứng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, các quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở được hình thành từ nguồn tạm ứng và nguồn Công ty cho mượn nêu trên chưa được chuyển giao cho Công ty nên chưa thể ghi giảm tạm ứng cũng như 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 TNHH Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn - Chi nhánh Chợ Lớn – Xem thêm mục 5.15. Đồng thời, các quyền sử dụng đất này cũng được dùng để thế chấp cho các khoản vay của công ty liên kết là Công ty Cổ phần Xây Dựng Thuận Hưng và khoản vay của ông Trương Thành Nhân – Tổng Giám đốc Công ty.

(**) Góp vốn hợp tác kinh doanh 50 tỷ VND theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HĐHT/VP-CTC ngày 31 tháng 10 năm 2016, Công ty hợp tác với Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CTC để đầu tư xây dựng Dự án khu nhà ở diện tích 24.209 m2 tại Phường Long Trường, Quận 9, TP. Hồ Chí Minh với thời gian thực hiện dự án là 02 năm. Công ty cam kết góp 50% vốn đầu tư theo tiến độ của dự án.

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.6. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2016 VND		Tại ngày 01/01/2016 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	998.194.477.749	(44.583.957.816)	1.103.339.524.041	(44.583.957.816)
Hàng hóa bất động sản	6.093.920.000	-	1.742.048.198	-
Hàng hóa khác	762.378.100	-	779.867.100	-
Cộng	1.005.050.775.849	(44.583.957.816)	1.105.861.439.339	(44.583.957.816)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được chi tiết như sau:				
	Tại ngày 31/12/2016 VND		Tại ngày 01/01/2016 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án khu dân cư Phú Thuận (Lacasa) (a)	549.887.688.832	-	577.144.276.354	-
Dự án khu dân cư Nhơn Đức (b)	184.986.400.581	-	287.674.519.226	-
Dự án khu dân cư Quận 2 (c)	92.545.524.451	-	89.183.333.451	-
Dự án khu dân cư Phú Xuân 2	67.906.362.844	(44.583.957.816)	67.906.362.844	(44.583.957.816)
Chung cư Hoàng Quốc Việt (d)	45.784.558.786	-	29.825.459.320	-
Dự án khu dân cư Phú Mỹ	20.259.473.731	-	11.434.821.373	-
Dự án Quận 9 (c)	33.221.820.777	-	33.221.820.777	-
Dự án khác	3.602.647.747	-	6.948.930.696	-
Cộng	998.194.477.749	(44.583.957.816)	1.103.339.524.041	(44.583.957.816)

(a) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, giá trị dự án này được thế chấp tại các Ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty – Xem thêm mục 5.15.

(b) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, giá trị dự án, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang này được thế chấp tại các Ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty và khoản vay của công ty liên kết là Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng – Xem thêm mục 5.15.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- (c) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, giá trị dự án này được thế chấp tại các Ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của bên liên quan là Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch vụ CTC và Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng.
- (d) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, giá trị dự án này được thế chấp tại các Ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của công ty liên kết là Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng.

5.7. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	Tại ngày 31/12/2016		Tại ngày 01/01/2016	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án khu dân cư Hiệp Phước	42.150.900.000	42.150.900.000	42.150.900.000	42.150.900.000
Dự án khu dân cư Phú Mỹ	32.312.000.000	32.312.000.000	32.312.000.000	32.312.000.000
Dự án khác	80.000.000	80.000.000	236.660.000	236.660.000
Cộng	74.542.900.000	74.542.900.000	74.699.560.000	74.699.560.000

Đây là các dự án Công ty đang tạm dừng triển khai để tập trung đầu tư vốn vào các dự án khác.

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình	Khoản mục	Máy móc, thiết bị	VND				Cộng VND
			Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác		
Nguyên giá:	Tại ngày 01/01/2016	21.521.406.977	8.117.292.468	838.266.261	1.526.420.432		32.003.386.138
	Mua trong năm	723.200.000	2.174.279.090	35.400.000	1.306.944.532		4.239.823.622
	Thanh lý, nhượng bán	-	(494.604.545)	-	-		(494.604.545)
	Tại ngày 31/12/2016	22.244.606.977	9.796.967.013	873.666.261	2.833.364.964		35.748.605.215
Giá trị hao mòn lũy kế:	Tại ngày 01/01/2016	9.610.544.976	1.238.921.104	749.575.771	1.514.002.507		13.113.044.358
	Khấu hao trong năm	2.263.190.665	1.087.173.285	48.512.218	30.569.899		3.429.446.067
	Thanh lý, nhượng bán	-	(419.039.988)	-	-		(419.039.988)
	Tại ngày 31/12/2016	11.873.735.641	1.907.054.401	798.087.989	1.544.572.406		16.123.450.437
Giá trị còn lại:	Tại ngày 01/01/2016	11.910.862.001	6.878.371.364	88.690.490	12.417.925		18.890.341.780
	Tại ngày 31/12/2016	10.370.871.336	7.889.912.612	75.578.272	1.288.792.558		19.625.154.778

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay là 6.950.044.079 VND – Xem thêm mục 5.15.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 3.234.576.326 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Tại ngày 01/01/2016 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 31/12/2016 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê:				
Nguyên giá:				
Cơ sở hạ tầng	7.174.284.586	3.243.787.244	-	10.418.071.830
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Cơ sở hạ tầng	3.068.999.549	802.664.364	-	3.871.663.913
Giá trị còn lại:				
Cơ sở hạ tầng	4.105.285.037			6.546.407.917

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê để thuyết minh trong báo cáo tài chính do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá.

5.10. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2016 VND		Tại ngày 01/01/2016 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm mục 9	34.418.388.093	34.418.388.093	3.986.904.863	3.986.904.863
Phải trả cho các đối tượng khác	7.536.659.684	7.536.659.684	8.454.475.768	8.454.475.768
Cộng	41.955.047.777	41.955.047.777	12.441.380.631	12.441.380.631

5.11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Là các khoản khách hàng thanh toán trước theo tiến độ hợp đồng để mua căn hộ hoặc đất nền.

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.12. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước

Tại ngày 01/01/2016

VND

	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	19.651.746.110
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.098.480.658	45.408.779.936
Thuế thu nhập cá nhân	-	228.204.032
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	-
Các loại thuế khác	-	77.541.939
Các khoản phí, lệ phí	-	24.231.504.692
Cộng	2.098.480.658	89.597.776.709

Tại ngày 31/12/2016

VND

	Phải thu	Phải nộp	Đã nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	14.759.661.612	14.578.963.009
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.425.195.341	20.527.149.543	20.527.149.543
Thuế thu nhập cá nhân	-	744.262.544	744.262.544
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	-	77.013.406.281
Các loại thuế khác	-	100.038.158	655.187.937
Các khoản phí, lệ phí	-	31.889.378.374	25.970.335.800
Cộng	2.425.195.341	96.049.252.654	139.489.305.114

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.13. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn thành phẩm BĐS đã bán	180.092.303.197	211.820.100.837
Các khoản trích trước khác	75.000.000	90.000.000
Cộng	180.167.303.197	211.910.100.837

Chi phí trích trước tạm tính giá vốn thành phẩm BĐS đã bán được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Lãi vay	90.248.104.852	107.843.945.268
Dự án Nhơn Đức - Đại học Thể dục Thể thao	25.936.188.651	31.816.227.400
Dự án dân cư Phú Xuân 2	25.051.027.616	25.051.027.616
Dự án dân cư Phú Mỹ	15.298.849.468	15.298.849.468
Dự án Nhơn Đức - Đại học Tài nguyên Môi trường	9.049.608.911	-
Dự án dân cư Phú Xuân	6.522.507.182	6.522.507.182
Dự án chung cư La casa	4.730.662.199	17.501.304.698
Dự án chung cư Phú Mỹ	2.103.310.372	2.103.310.372
Dự án đất nền La casa	1.152.043.946	5.682.928.833
Cộng	180.092.303.197	211.820.100.837

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.14. Phải trả ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Phải trả ngắn hạn:		
<i>Phải trả hợp đồng giữ chỗ Dự án Nhơn Đức</i>	10.169.392.000	10.490.992.000
<i>Phải trả hợp đồng giữ chỗ căn hộ Hoàng Quốc Việt</i>	11.520.919.000	5.418.426.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	7.657.307.000	77.976.302.150
Phải trả phí bảo trì	2.745.284.585	12.584.839.329
Phải trả hợp đồng giữ chỗ Dự án Phú Mỹ	1.800.000.000	1.800.000.000
Cổ tức phải trả	104.614.000	87.480.000
Phải trả phải nộp khác	1.978.158.877	8.513.267.276
Cộng	35.975.675.462	116.871.306.755
Phải trả ngắn hạn khác cho bên liên quan:		
Phải trả về thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	16.258.333.000	32.048.333.000
Phải trả tiền mượn của bên liên quan	7.658.523.600	43.490.461.600
Cộng phải trả ngắn hạn khác của bên liên quan – Xem thêm mục 9	23.916.856.600	75.538.794.600
Tổng cộng phải trả ngắn hạn khác	59.892.532.062	192.410.101.355

(*) Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 02/HĐHT/VPH-CTC ký ngày 30 tháng 09 năm 2011, Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại CTC đã góp 16.258.333.000 VND cho Công ty để hợp tác đầu tư xây dựng dự án khu nhà ở với diện tích 2.447 ha tại Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh. Tuy nhiên sau đó 2 bên không tiếp tục hợp tác nữa nên đã tiến hành thanh lý hợp đồng. Khoản phải trả này chịu lãi suất 0,89%/tháng và chi phí lãi vay phát sinh đang được vốn hóa vào chi phí của dự án Quận 2 – Xem thêm mục 9.

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.15. Vay**

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2016 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2016 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	352.640.408.702	352.640.408.702	330.676.682.461	193.941.336.984	215.905.063.225	215.905.063.225
Vay dài hạn	253.911.983.477	253.911.983.477	149.785.165.933	159.047.682.461	263.174.500.005	263.174.500.005
Cộng	606.552.392.179	606.552.392.179	480.461.848.394	352.989.019.445	479.079.563.230	479.079.563.230

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các khoản vay ngắn hạn được chi tiết như sau:

	Loại tiền	Lãi suất (tháng)	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Vay cá nhân				
Ông Trần Ngọc Nam	VND	1% (thuần)	41.000.000.000	16.000.000.000 (a)
Ông Nguyễn Minh Sơn	VND	0,92% (thuần)	20.000.000.000	- (*)
Các cá nhân khác	VND	0,83%-1% (thuần)	13.841.377.963	13.174.377.963 (*)
Cộng			74.841.377.963	29.174.377.963
Vay ngân hàng và các tổ chức khác				
Ngân hàng TNHH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Thành Đô	VND	0,75%	26.550.000.000	22.000.000.000 (b)
Ban Quản trị chung cư La Casa	VND	0,83% (thuần)	10.000.000.000	- (*)
Công đoàn Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng	VND	1,00% (thuần)	160.000.000	100.000.000 (*)
Cộng			36.710.000.000	22.100.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả				
Ngân hàng TNHH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Chợ Lớn			145.983.970.434	130.198.685.265 (c)
Ngân hàng TNHH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Nam Sài Gòn			56.450.000.001	21.699.999.997 (d)
Ngân hàng TNHH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Thành Đô			1.055.060.304	732.000.000 (e)
Cộng			203.489.030.739	152.630.685.262
Vay ngắn hạn của các bên liên quan – Xem thêm mục 9			37.600.000.000	12.000.000.000
Cộng vay ngắn hạn			352.640.408.702	215.905.063.225

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các khoản vay dài hạn được chi tiết như sau:

	Loại tiền	Lãi suất (tháng)	Năm đáo hạn	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Ngân hàng TNHH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Chợ Lớn	VND	0,58% - 0,67% (thuần)	2020	250.893.165.933	202.539.000.000 (c)
Ngân hàng TNHH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Nam Sài Gòn	VND	0,67% (thuần)	2017	-	57.800.000.005 (d)
Ngân hàng TNHH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Thành Đô	VND	0,75% - 0,83% (thuần)	2020	3.018.817.544	2.835.500.000 (e)
Cộng vay dài hạn				253.911.983.477	263.174.500.005

Thông tin về tài sản đảm bảo cho các khoản vay:

- (a) Khoản vay được bảo đảm bằng 3 nền đất thuộc dự án La casa dưới hình thức ký kết hợp đồng mua bán từ số 15/VHTĐT/NĐ-LCS đến số 17/VHTĐT/NĐ-LCS và hợp đồng hợp tác đầu tư 34 nền đất thuộc dự án khu dân cư Nhơn Đức theo các hợp đồng hợp tác từ số 01/VHTĐT/NĐ-NĐ đến số 34/VHTĐT/NĐ-NĐ. Nếu Công ty không thanh toán được khi hết hạn hợp đồng vay, tiền vay sẽ trở thành tiền thanh toán cho các hợp đồng trên.
- (b) Khoản vay được đảm bảo bằng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc 18 thửa đất tờ bản đồ số 2 tại Xã Phú Xuân, Huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh, thuộc sở hữu của bên thứ ba trị giá 24.080.000.000 đồng.
- (c) Khoản vay được thế chấp bằng các tài sản sau:
- Giá trị dự án Nhơn Đức tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 184.986.400.581 VND. Khoản đảm bảo này cũng được dùng để đồng bảo đảm cho khoản vay mà Ngân hàng này cấp cho công ty liên kết là Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng – Xem thêm mục 5.5.
 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hình thành từ vốn Công ty tạm ứng cho nhân viên nhưng chưa chuyển quyền sở hữu tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 tại địa chỉ Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè, TP Hồ Chí Minh - Xem thêm mục 5.5.
 - Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở của bên thứ 3 hình thành từ vốn Công ty cho mượn tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 tại địa chỉ Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè, TP Hồ Chí Minh - Xem thêm mục 5.5.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(d) Vay dài hạn từ Ngân hàng TNHH Nông nghiệp và Phát Triển Nông Thôn – Chi nhánh Nam Sài Gòn là các khoản vay có hạn mức tín dụng 200 tỷ VND. Khoản vay được đồng bảo đảm với khoản vay từ Ngân hàng TNHH Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn – Chi nhánh Chợ Lớn bằng giá trị dự án khu dân cư Phú Thuận có giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 549.887.688.831 VND – Xem thêm mục 5.6.

(e) Vay dài hạn từ Ngân hàng TNHH Nông nghiệp và Phát Triển Nông Thôn – Chi nhánh Thành Đô là các khoản vay có hạn mức tín dụng 6.000.000.000 VND. Khoản vay được đảm bảo bằng xe ô tô con hiệu INFINITI biển số 51F-369.73, xe ô tô con hiệu MAZDACX5 biển số 51F-269.45, xe ô tô con 7 chỗ Hyundai Santafe và xe tải Thaco Huyndai - Xem thêm mục 5.8.

(*) Là các khoản vay không có tài sản đảm bảo.

5.16. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Thuế suất thuế TNDN 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	15.025.220.863	20.657.531.325
Cộng	15.025.220.863	20.657.531.325

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HUNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.17. Vốn chủ sở hữu****5.17.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				
	Vốn góp 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	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2015	302.086.840.000	166.088.464.718	10.714.959.901	8.668.486.523	487.558.751.142
Tăng vốn trong năm trước	151.039.910.000	(151.039.910.000)	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	108.616.179.521	108.616.179.521
Giảm khác	-	(135.000.000)	-	-	(135.000.000)
Tại ngày 01/01/2016	453.126.750.000	14.913.554.718	10.714.959.901	117.284.666.044	596.039.930.663
Tăng vốn do phát hành cổ phiếu ESOP	7.600.000.000	-	-	(7.600.000.000)	-
Tăng vốn do phát hành cổ phiếu thường từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	69.104.090.000	-	-	(69.104.090.000)	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	80.845.712.879	80.845.712.879
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)
Tại ngày 31/12/2016	529.830.840.000	14.913.554.718	10.714.959.901	96.773.037.165	652.232.391.784

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu:		
Vốn góp đầu năm	453.126.750.000	302.086.840.000
Vốn góp tăng trong năm	76.704.090.000	151.039.910.000
Vốn góp cuối năm	529.830.840.000	453.126.750.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia (*)	92.140.427.500	-

(*) Trong đó, cổ tức được chia bằng tiền là 23.036.337.500 VND, cổ tức được chia bằng cổ phiếu là 69.104.090.000 VND.

5.17.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	52.983.084	45.312.675
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	52.983.084	45.312.675
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	52.983.084	45.312.675

Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phần

5.17.4. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	80.845.712.879	108.616.179.521
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	(1.616.914.258)	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	79.228.798.621	108.616.179.521
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	45.920.947	35.753.711
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.725	3.038

5.17.5. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	80.845.712.879	108.616.179.521
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	1.616.914.258	-
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	45.920.947	45.312.675
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	7.670.409
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.725	2.050

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Doanh thu:		
Doanh thu bán thành phẩm bất động sản	137.972.987.769	209.365.047.561
Doanh thu từ chuyển nhượng dự án	201.392.413.763	-
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	45.702.901.271	40.579.577.671
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	7.296.824.465	8.769.235.582
Cộng	396.114.334.094	258.713.860.814
Doanh thu bán hàng cho bên liên quan – Xem thêm mục 9	36.883.650.228	425.734.684
Tổng cộng	429.248.777.496	259.139.595.498

6.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Giá vốn của thành phẩm bất động sản đã bán	114.027.771.693	132.573.068.128
Giá vốn của dự án đã chuyển nhượng	148.281.443.929	-
Giá vốn hợp đồng xây dựng	45.702.901.201	40.579.576.762
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	7.249.142.170	7.207.248.527
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	19.453.247.202
Cộng	315.261.258.063	199.813.140.619
Giá vốn hàng hóa đã bán cho bên liên quan – Xem thêm mục 9	32.606.975.046	-
Cộng	347.868.233.109	199.813.140.619

6.3. Chi phí tài chính

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lãi tiền vay	10.528.339.731	17.540.181.167
Chi phí tài chính khác	906.576.893	1.752.267.362
Cộng	11.434.916.624	19.292.448.529

Trong đó, lãi vay với bên liên quan là 1.424.004.310 VND – Xem thêm mục 9.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

6.4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí nhân viên	24.181.785.216	15.378.093.989
Chi phí khác	9.422.852.630	13.347.668.192
Cộng	33.604.637.846	28.725.762.181

6.5. Thu nhập khác

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Thu từ tiền bồi thường giải phóng mặt bằng (*):	208.789.495.000	450.000.000.000
Trường Đại học Sư phạm Thể dục thể thao TP Hồ Chí Minh	39.207.722.000	450.000.000.000
Trường Đại học Tài nguyên Môi trường	169.581.773.000	-
Thu nhập từ đền bù nhận được do bị thu hồi đất	3.119.481.300	3.538.599.500
Tiền phạt khách hàng chậm thanh toán hoặc vi phạm hợp đồng	3.406.717.908	2.499.500.644
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	106.253.625	-
Thu nhập khác	1.560.006.283	1.074.720.630
Cộng	216.981.954.116	457.112.820.774

(*) Thu từ tiền bồi thường giải phóng mặt bằng được ghi nhận là giá trị tiền bồi thường đã thu được hoặc đã được chấp nhận thanh toán tương ứng diện tích đất đã bàn giao trong năm.

Tiền bồi thường này liên quan đến việc giải phóng mặt bằng để xây dựng Trường Đại học Sư phạm Thể dục thể thao TP. Hồ Chí Minh ("Trường ĐH SPTDTT") và Trường Đại học Tài nguyên Môi trường ("Trường ĐH TNMT") theo Quyết định Thu hồi – Giao đất để đầu tư xây dựng Trường ĐH SPTDTT và Trường ĐH TNMT số 6593/QĐ-UBND do Ủy Ban Nhân Dân Thành Phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 12 năm 2015, Hợp đồng bồi thường (HĐBT) số 02/2015/VPH-SPTDTT ngày 09 tháng 12 năm 2015 ký kết giữa Công ty và Trường ĐH SPTDTT, HĐBT số 03/2015/VPH-TNMT ngày 09 tháng 12 năm 2015 ký kết giữa Công ty và Trường ĐH TNMT.

Theo đó, Công ty được bồi thường khi bàn giao diện tích đất cho Trường ĐH SPTDTT và Trường ĐH TNMT theo các điều khoản thỏa thuận trên hợp đồng với số tiền lần lượt là 489.207.722.000 VND (đến 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đã bàn giao đất và thu tiền toàn bộ) và 169.581.773.000 VND (đến ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đã bàn giao toàn bộ diện tích đất và nhận số tiền 50 tỷ đồng, số tiền còn lại đã được chấp nhận thanh toán).

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

6.6. Chi phí khác

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí tương ứng với khoản thu tiền bồi thường giải phóng mặt bằng (*):	134.398.660.141	306.869.337.597
Trường Đại học Sư phạm Thể dục thể thao TP Hồ Chí Minh	20.033.740.032	306.869.337.597
Trường Đại học Tài nguyên Môi trường	114.364.920.109	-
Thuế GTGT đầu vào không được khấu trừ của dự án Nhơn Đức	1.712.003.245	4.153.167.102
Phạt chậm nộp thuế	7.657.873.682	2.347.033.456
Cộng	143.768.537.068	313.369.538.155

(*) Đây là khoản chi phí liên quan đến việc đền bù giải phóng mặt bằng tương ứng với phần diện tích đã được giao lại cho trường Đại học Sư phạm Thể dục thể thao TP. Hồ Chí Minh và Đại học Tài nguyên Môi trường như trình bày ở mục 6.5.

6.7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	33.380.249.756	1.050.444.000
Chi phí nhân công	24.181.785.216	14.843.341.789
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.232.110.431	3.574.254.198
Chi phí lãi vay	30.071.951.502	54.865.998.270
Thuế, phí và lệ phí (*)	103.646.406.334	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	226.018.216.461	105.161.036.081
Chi phí khác bằng tiền	9.946.170.962	13.425.534.270
Cộng	431.476.890.662	192.920.608.608

(*) Thuế, phí và lệ phí phát sinh trong năm là chi phí quyền sử dụng đất của dự án khu phức hợp La Casa.

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**6.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	109.008.217.580	150.085.828.467
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	24.852.830.195	66.135.321.629
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(21.210.076.580)	(9.538.767.512)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chính	112.650.971.195	206.682.382.584
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	22%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính	22.530.194.239	45.470.124.168
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước	-	1.315.227.378
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập tính thuế năm hiện hành	22.530.194.239	46.785.351.546

Các khoản điều chỉnh tăng, giảm thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí/thu nhập khi tính thuế như chi phí không có hóa đơn chứng từ hợp lệ, các khoản doanh thu, chi phí chưa đủ điều kiện là doanh thu chi phí tính thuế trong năm hiện hành.

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

6.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Tài sản thuế TNDN hoãn lại của Công ty và những biến động trong năm và năm trước được trình bày như sau:

	Phải thu khách hàng VND	Doanh thu – giá vốn chuyển nhượng dự án VND	Trợ cấp mất việc làm VND	Chi phí phải trả VND	Chi phí tương ứng doanh thu chưa ghi nhận VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2015	(1.037.271.785)	66.484.736.600	178.010.250	(52.169.305.629)	1.885.659.288	15.341.828.725
Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả kinh doanh năm trước	1.037.271.785	(59.485.832.176)	(16.043.750)	58.484.012.588	(297.957.664)	5.315.702.600
Tại ngày 01/01/2016	-	12.593.156.241	161.966.500	6.314.706.960	1.587.701.625	20.657.531.325
Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả kinh doanh kỳ này	-	(7.355.384.201)	64.033.500	2.669.952.311	(986.059.073)	(5.632.310.462)
Tại ngày 31/12/2016	-	5.212.919.040	226.000.000	8.984.659.271	601.642.552	15.025.220.863

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**7. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ****7.1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Tăng nguồn vốn chủ sở hữu từ lợi nhuận sau thuế	76.704.090.000	-

7.2. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	321.414.165.933	62.568.300.000

7.3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	193.941.336.984	235.698.695.023

8. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh vì Công ty chỉ có hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

Công ty không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động của Công ty hoàn toàn tại Việt Nam, do đó không có sự khác nhau về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực địa lý cần thiết phải thuyết minh.

9. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**Danh sách các bên liên quan**

1. Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng
2. Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng
3. Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch vụ CTC
4. Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận
5. Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới
6. Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh
7. Thành viên HĐQT và Ban Tổng Giám đốc

Mối quan hệ

Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
 Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
 Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
 Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
 Nhân sự quản lý chủ chốt

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, số dư phải thu (phải trả) với các bên liên quan như sau:

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Phải thu khách hàng:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	35.124.915.933	26.400.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	116.363.198	50.200.712
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	66.000.000	132.000.000
Cộng – Xem thêm mục 5.3	35.307.279.131	208.600.712
	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Trả trước cho người bán – Xem thêm mục 5.4		
Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh	16.194.630	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	-	6.708.446.549
	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Phải thu ngắn hạn khác:		
Tạm ứng		
Nhân sự quản lý chủ chốt	14.316.939.700	12.391.615.000
Phải thu khác		
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CTC	56.310.000.000	632.890.000
Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận	12.170.473.515	12.170.473.515
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	162.398.761	112.398.761
Nhân sự quản lý chủ chốt	284.234.000	280.698.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	45.635.910	-
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	-	300.000.000
Cộng – Xem thêm mục 5.5	83.289.681.886	25.888.075.276
	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Xây Dựng Thuận Hưng	(32.719.970.593)	-
Công ty Cổ phần quản lý Việt Hưng	(1.680.479.500)	(1.042.510.555)
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	(17.938.000)	(17.938.000)
Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh	-	(2.926.456.308)
Cộng – Xem thêm mục 5.10	(34.418.388.093)	(3.986.904.863)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Phải trả ngắn hạn khác:		
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CTC	(16.258.333.000)	(18.148.333.000)
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	(4.475.095.600)	(60.790.314.000)
Nhân sự quản lý chủ chốt	(2.851.428.000)	(1.000.000.000)
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	(350.000.000)	(350.000.000)
Cộng – Xem thêm mục 5.14	(23.934.856.600)	(80.288.647.000)
	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Vay:		
Công ty Cổ phần xây dựng Thuận Hưng	(20.000.000.000)	-
Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh	(15.000.000.000)	(8.000.000.000)
Nhân sự quản lý chủ chốt	(2.600.000.000)	(4.000.000.000)
Cộng – Xem thêm mục 5.15	(37.600.000.000)	(12.000.000.000)
Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:		
	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Bán hàng:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	36.553.487.742	105.600.000
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	264.000.000	253.000.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	66.162.486	67.134.684
Cộng – Xem thêm mục 6.1	36.883.650.228	425.734.684
	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Mua hàng:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	155.300.067.574	57.155.293.924
Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới	34.644.165.933	-
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	4.021.384.503	2.968.375.906
Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh	1.457.652.439	4.651.362.827
Cộng	195.423.270.449	64.775.032.657

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Tiền mượn nhận được:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	116.742.591.000	57.490.000.000
Công ty Cổ phần Sài Gòn Mới	14.950.000.000	-
Nhân sự quản lý chủ chốt	5.900.000.000	4.900.300.000
Cộng	137.592.591.000	62.390.300.000
	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Góp vốn hợp tác kinh doanh:		
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CTC	50.000.000.000	-
	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Tiền vay nhận được:		
Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh	15.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	20.000.000.000	-
Nhân sự quản lý chủ chốt	25.700.000.000	-
Cộng	60.700.000.000	-
	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí lãi vay:		
Nhân sự quản lý chủ chốt	727.587.643	561.945.641
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	386.000.000	-
Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh	310.416.667	973.333.336
Cộng – Xem thêm mục 6.3	1.424.004.310	1.535.278.977
	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí lãi vay vốn hóa:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	1.280.190.000	2.715.601.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CTC	2.022.001.000	1.787.612.000
Cộng	3.302.191.000	4.503.213.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Thù lao của Hội đồng quản trị, thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và các nhân viên quản lý chủ chốt khác được hưởng trong năm như sau:

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lương	3.095.950.000	1.890.454.300
Thù lao	7.600.000.000	-
Tổng cộng	10.695.950.000	1.890.454.300

10. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Tiền lương và các chi phí hoạt động	1.149.311.000	678.250.335

11. SỐ LIỆU SO SÁNH

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (Trích):

	Năm 2015 VND (Được báo cáo lại)	Năm 2015 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Chi phí lãi vay	17.540.181.167	67.902.966.437
Tăng, giảm hàng tồn kho	388.776.154.284	338.413.369.014
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	60.317.025.829	59.227.087.183
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(5.985.792.000)	(2.418.292.000)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	2.017.909.092	(459.652.262)

Việc phân loại lại các thông tin so sánh nêu trên để đảm bảo tính phù hợp của số liệu so sánh và bản chất của các nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng, việc phân loại lại sẽ cung cấp thông tin hữu ích hơn cho người đọc.

12. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đến ngày phát hành báo cáo tài chính.



Trương Thành Nhân
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 03 năm 2017

Lê Thị Hồng Phượng
Kế toán trưởng

Lê Thị Kim Luyến
Người lập