

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019



MỤC LỤC

	Trang
1. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 – 7
2. Báo cáo kiểm toán độc lập	8 – 9
3. Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	
- Bảng cân đối kế toán	10 – 13
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	14
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	15 – 16
- Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	17 – 58

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

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 riêng cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Công ty 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 28 ngày 24 tháng 07 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Mã số thuế: 03 01822194

Vốn điều lệ của Công ty tại ngày 31/12/2019 là 953.578.000.000 VND.

Mã chứng khoán: VPH

Hoạt động của Công ty là:

- Chuẩn bị mặt bằng. Chi tiết: San lấp mặt bằng;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng hàng trang trí nội thất;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh nhà; Cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh, Cho thuê kho, bãi đỗ xe;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: Tư vấn quản lý dự án; Đo đạc địa hình;
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đầu. Chi tiết: Mua bán máy móc thiết bị xử lý rác và xử lý môi trường. Mua bán hệ thống báo cháy – báo trộm;
- Hoạt động thiết kế chuyên dung. Chi tiết: Trang trí nội ngoại thất;
- Hoạt động dịch vụ lâm nghiệp. Chi tiết: Dịch vụ phòng chống cháy rừng;
- Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ; Sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rơm, rạ và vật liệu tết bện. Chi tiết: Sản xuất đồ gỗ, đồ sơn mài đồ chạm khắc trang trí (trừ tái chế phế thải, sản xuất gốm sứ thủy tinh, xi măng điện);
- Lắp đặt hệ thống điện. Chi tiết: Lắp đặt hệ thống báo cháy – báo trộm; Lắp đặt điện dưới 35kv; Lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống cơ điện lạnh;
- Hoạt động của các trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm. Chi tiết: Dịch vụ giới thiệu việc làm (trừ cho thuê lại lao động);
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan. Chi tiết: Dịch vụ dọn dẹp, trang trí phong cảnh;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Môi giới bất động sản; Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; Dịch vụ quản lý bất động sản (cao ốc, chung cư); Dịch vụ nhà đất – Tư vấn bất động sản (trừ tư vấn mang tính pháp lý);
- Đào tạo sơ cấp (không hoạt động tại trụ sở);
- Đào tạo trung cấp (không hoạt động tại trụ sở);
- Trồng lúa;
- Giáo dục thể thao và giải trí (trừ hoạt động của các sân nhay);
- Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa;
- Đào tạo đại học (không hoạt động tại trụ sở);
- Trồng cây hàng năm khác;
- Trồng rừng, chăm sóc rừng và ươm giống cây lâm nghiệp. Chi tiết: Trồng rừng (không hoạt động tại TPHCM); Dịch vụ cung cấp giống cây trồng rừng;
- Đào tạo thạc sỹ (không hoạt động tại trụ sở);

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

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

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>	
- Ông Võ Anh Tuấn	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 25/01/2019
- Bà Đặng Thanh Huyền	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 25/01/2019
- Bà Trần Thu Oanh	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 01/04/2019
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	Phó Tổng Giám đốc	
- Bà Nguyễn Duy Lan Anh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 16/12/2019
- Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 18/09/2019

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 và kết quả hoạt động kinh doanh

Chi tiết tình hình tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán đính kèm.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

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

- Đợt 1: Phát hành 9.224.727 cổ phiếu để chia cổ tức cho các cổ đông hiện hữu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2017, tăng vốn điều lệ lên thành 861.034.490.000 VND. Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh đã chấp thuận cho Công ty được thay đổi niêm yết chứng khoán kể từ ngày 18/01/2019 theo Quyết định số 13/QĐ-SGDHCM ngày 16/01/2019.
- Đợt 2: Phát hành 586.052 cổ phiếu để trả thù lao Hội đồng Quản trị và Trưởng Ban kiểm soát năm 2018 từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2018, tăng vốn điều lệ lên thành 866.895.010.000 VND. Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh đã chấp thuận cho Công ty được thay đổi niêm yết chứng khoán kể từ ngày 22/05/2019 theo Quyết định số 175/QĐ-SGDHCM ngày 20/05/2019.
- Đợt 3: Phát hành 8.668.299 cổ phiếu để chia cổ tức cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019, tăng vốn điều lệ lên thành 953.578.000.000 VND. Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh đã chấp thuận cho Công ty được thay đổi niêm yết chứng khoán kể từ ngày 18/07/2019 theo Quyết định số 271/QĐ-SGDHCM vào ngày 16/07/2019.

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

Trong năm, Công ty đã hoàn tất thủ tục đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Nhà Bè với tỷ lệ sở hữu 98,25% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Nhà Bè. Việc tăng thêm tỷ lệ sở hữu đã chuyển Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Nhà Bè từ công ty liên kết thành công ty con.

Ngoài các 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 riêng.

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

Không có sự kiện nào có thể làm cho các số liệu và thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán của 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 riêng cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

8. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng và đảm bảo Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty. Để lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng 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 riêng;
- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi giả thuyết Công ty sẽ tiếp tục hoạt động không còn phù hợp.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 của Công ty và đảm bảo Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

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

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Công ty đã được lập theo đúng các yêu cầu nêu trên.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

9. Ý kiến của Ban Tổng Giám đốc

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty, Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán (đính kèm) đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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 riêng.

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 riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Công ty.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2020

THAY MẶT BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



Võ Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2020

THAY MẶT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Võ Anh Tuấn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Số: 067/2020/BCKT-PKF.HCMC

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2020

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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng, được lập ngày 30 tháng 03 năm 2020 từ trang 10 đến trang 58, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán này 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.

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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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 của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng 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 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, 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 riêng.

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

Nguyễn Thị Hoàng Vân

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 1561-2017-242-1



CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.117.146.959.945	1.467.788.088.604
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	32.056.260.365	46.850.196.843
Tiền	111		32.056.260.365	46.850.196.843
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		5.131.753.500	131.753.500
Chứng khoán kinh doanh	121	5.2b	1.440.929.839	1.440.929.839
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122	5.2b	(1.309.176.339)	(1.309.176.339)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2a	5.000.000.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		617.502.979.425	914.528.619.232
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	41.845.139.043	182.793.388.136
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	22.831.092.333	3.105.239.434
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	2.000.000.000	2.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6a	550.951.013.049	726.754.256.662
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	459.819.045.422	504.179.038.371
Hàng tồn kho	141		459.819.045.422	504.179.038.371
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		2.636.921.233	2.098.480.658
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	504.000.000	-
Thuế GTGT được khấu trừ	152		34.440.575	-
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.17	2.098.480.658	2.098.480.658
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		697.494.459.589	578.019.916.404
Các khoản phải thu dài hạn	210		48.032.104	48.032.104
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
Phải thu dài hạn khác	216	5.6b	48.032.104	48.032.104
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
Tài sản cố định	220		13.689.385.748	17.956.381.611
Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	13.689.385.748	17.956.381.611
- Nguyên giá	222		41.712.722.542	41.674.722.542
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(28.023.336.794)	(23.718.340.931)
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	15.544.433.545	5.157.331.669
- Nguyên giá	231		21.499.711.830	10.418.071.830
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(5.955.278.285)	(5.260.740.161)
Tài sản dở dang dài hạn	240		50.391.530.777	74.560.508.057
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	5.13	49.896.530.777	74.560.508.057
Chi phí XDDB dở dang	242		495.000.000	-
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.2c	609.396.108.000	471.639.944.620
Đầu tư vào công ty con	251		599.396.108.000	453.047.808.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		10.000.000.000	18.700.000.000
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		8.424.969.415	8.657.718.343
Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	5.14	8.424.969.415	8.657.718.343
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.814.641.419.534	2.045.808.005.008

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
NỢ PHẢI TRẢ	300		776.920.632.073	990.721.125.029
Nợ ngắn hạn	310		776.399.464.073	989.861.207.279
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15	2.415.878.662	4.620.069.228
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.16	116.992.496.305	186.883.146.532
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.17	8.010.737.499	75.534.090.985
Phải trả người lao động	314		-	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18	62.220.157.539	90.675.319.879
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	5.19	301.993.992.365	241.856.623.238
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.20	274.584.404.135	379.930.094.560
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	5.21	10.181.797.568	10.361.862.857
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
Nợ dài hạn	330		521.168.000	859.917.750
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
Phải trả dài hạn khác	337		-	-
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342	5.22	521.168.000	859.917.750
Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.037.720.787.461	1.055.086.879.979
Vốn chủ sở hữu	410	5.23	1.037.720.787.461	1.055.086.879.979
Vốn góp của chủ sở hữu	411		953.578.000.000	768.787.220.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		953.578.000.000	768.787.220.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412		1.002.264.126	1.380.831.784
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		-	-
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		83.140.523.335	284.918.828.195
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		33.584.877.495	123.808.964.062
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		49.555.645.840	161.109.864.133
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
Nguồn kinh phí	430		-	-
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.814.641.419.534	2.045.808.005.008

Ngày 30 tháng 03 năm 2020

NGƯỜI LẬP BIỂU

Nguyễn Thị Mỹ Hoa**KẾ TOÁN TRƯỞNG**

Lê Thị Kim Luyến**TỔNG GIÁM ĐỐC****Võ Anh Tuấn**

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	158.901.115.557	704.972.950.753
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	6.1	158.901.115.557	704.972.950.753
Giá vốn hàng bán	11	6.2	74.920.148.397	379.421.972.968
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		83.980.967.160	325.550.977.785
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	564.758.407	116.514.346
Chi phí tài chính	22	6.4	11.048.984.080	24.417.225.297
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		10.850.989.980	20.788.244.190
Chi phí bán hàng	25	6.5	-	63.767.699.967
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	34.005.146.695	35.751.221.835
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		39.491.594.792	201.731.345.032
Thu nhập khác	31	6.7	28.642.629.745	9.425.273.666
Chi phí khác	32	6.8	2.457.870.970	1.883.392.795
Lợi nhuận khác	40		26.184.758.775	7.541.880.871
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		65.676.353.567	209.273.225.903
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	6.10	14.876.619.088	43.205.616.563
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	6.11	232.748.928	1.669.788.796
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		50.566.985.551	164.397.820.544

Ngày 30 tháng 03 năm 2020

NGƯỜI LẬP BIỂU



Nguyễn Thị Mỹ Hoa

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Lê Thị Kim Luyến

TỔNG GIÁM ĐỐC



Võ Anh Tuấn

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

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

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2019	Năm 2018
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	65.676.353.567	209.273.225.903
Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	4.999.533.987	4.611.594.230
- Các khoản dự phòng	03	(107.863.380)	(22.071.097.153)
- 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	(564.758.407)	(116.514.346)
- Chi phí lãi vay	06	10.850.989.980	20.788.244.190
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	80.854.255.747	212.485.452.824
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	307.833.377.604	(210.685.503.452)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	77.412.863.391	271.738.934.005
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(91.908.284.547)	160.901.736.342
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(504.000.000)	4.646.397.066
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(30.538.293.936)	(66.184.104.438)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(52.259.049.917)	(47.737.653.155)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	1.015.000	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(17.930.492.658)	(1.250.559.061)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	272.961.390.684	323.914.700.131
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	(533.000.000)	(5.891.571.872)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn	22	-	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(5.000.000.000)	-
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	(137.648.300.000)	(198.153.600.000)
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	454.313.963	116.514.346
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(142.726.986.037)	(203.928.657.526)

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Theo phương pháp gián tiếp) (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2019	Năm 2018
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
Tiền 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	265.502.204.135	135.268.574.560
Tiền trả nợ gốc vay	34	(349.847.894.560)	(231.796.098.296)
Tiền trả nợ thuê tài chính	35	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(60.682.650.700)	(50.869.953.800)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(145.028.341.125)	(147.397.477.536)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM			
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	46.850.196.843	74.261.631.774
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	32.056.260.365	46.850.196.843

Ngày 30 tháng 03 năm 2020

NGƯỜI LẬP BIỂU


Nguyễn Thị Mỹ Hoa

KẾ TOÁN TRƯỞNG


Lê Thị Kim Luyến

TỔNG GIÁM ĐỐC

Võ Anh Tuấn

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

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 28 ngày 24 tháng 07 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Mã số thuế: 03 01822194

Vốn điều lệ của Công ty tại ngày 31/12/2019 là 953.578.000.000 đồng.

Mã chứng khoán: VPH

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính:

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

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

Cấu trúc doanh nghiệp:

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

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%
Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng	15 Hoàng Quốc Việt, phường Phú Thuận, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh	99,00%	99,00%
Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè	Khu Phố 3, Đường Bến Nghé, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh	98,25%	98,25%

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 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%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

2 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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.

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).

4 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN QUAN TRỌNG

Các chính sách kế toán đã được áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính riêng này là nhất quán với các chính sách kế toán đã được áp dụng để trình bày Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Công ty.

4.1. Ước tính kế toán

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 của 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 báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.2. 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.

4.3. Nợ phải thu

Các khoản phải thu trình bày trong Báo cáo tài chính riêng 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;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

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).

4.4. 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.

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

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

Tài sản cố định hữu hình

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

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 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Tài sản cố định vô hình

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

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 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 vô hình của công ty như sau:

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

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 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 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.

4.6. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính được kế toán theo phương pháp giá gốc. Công ty chỉ hạch toán vào thu nhập trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty/Công ty mẹ nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư tài chính tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 90 ngày kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là “tương đương tiền”;
- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 (một) năm hoặc trong 1 (một) chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

- (iii) Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 (một) năm hoặc trên 1 (một) chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn (các khoản đầu tư tài chính dài hạn).

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 48/2019/TT-BTC ban hành ngày 08/08/2019.

4.7. 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.

4.8. Nợ phải trả

Các khoản phải trả trình bày trong Báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ phải trả cho nhà cung cấp của 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.

4.9. 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.

4.10. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

4.11. 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.

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.

4.12. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và 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 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.

4.13. Chi phí hoạt động tài chính

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

4.14. Thuế

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT):

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

Thuế Thu nhập Doanh nghiệp (TNDN):

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.

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 riêng 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.

4.15. 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 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 Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuế 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.

4.16. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

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 gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với 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.

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**

	31/12/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
Tiền mặt	1.026.881.045	196.060.201
Tiền gửi ngân hàng	31.029.379.320	46.654.136.642
Cộng	32.056.260.365	46.850.196.843

5.2 Các khoản đầu tư tài chính**a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Là khoản trái phiếu của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, kỳ hạn trái phiếu là 07 năm. Lãi suất trái phiếu theo lãi suất tham chiếu cộng 1,2%/năm.

Ngân hàng	Ngày mua	Kỳ hạn	Lãi suất	Giá trị (VND)
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Chợ Lớn	24/09/2019	07 năm	Lãi suất tham chiếu + 1,2%/năm và trả vào ngày 24/09 hàng năm	3.000.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bắc Hồ Chí Minh	23/09/2019	07 năm	Lãi suất tham chiếu + 1,2%/năm và trả vào ngày 24/09 hàng năm	2.000.000.000
Cộng				5.000.000.000

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 RIÊNG

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

b. Đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/12/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Chứng khoán kinh doanh				
Ngân hàng TMCP Đông Á	1.440.800.000	(1.309.112.000)	(*)	(*)
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	129.839	(64.339)	69.000	69.000
Cộng	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 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, 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.

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 RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

c. Đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc
Đầu tư vào Công ty con (1)	599.396.108.000	-	(*)	453.047.808.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch CTC	159.907.808.000	-	(*)	159.907.808.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình	144.640.000.000	-	(*)	144.640.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thương mại Dịch vụ An Hưng	267.300.000.000	-	(*)	148.500.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè	27.548.300.000	-	(*)	-
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh (2)	10.000.000.000	-	(*)	18.700.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè	-	-	(*)	8.700.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	8.000.000.000	-	(*)	8.000.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	2.000.000.000	-	(*)	2.000.000.000
Cộng	609.396.108.000	-	(*)	471.747.808.000
				(107.863.380)

(*) 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, 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.

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 RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

(1) Chi tiết đầu tư vào Công ty con

	31/12/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Số lượng (cổ phần)	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Số lượng (cổ phần)	Tỷ lệ quyền biểu quyết
- Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C (1.1)	6.986.000	99,80%	6.986.000	99,80%
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình (1.2)	1.980.000	99,00%	1.980.000	99,00%
- Công ty Cổ phần Đầu Tư TM DV An Hưng (1.3)	26.730.000	99,00%	14.850.000	99,00%
- Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè (1.4)	2.800.400	98,25%	-	-

(1.1) Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302522468, thay đổi gần nhất lần thứ 09 ngày 12/06/2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp. Trụ sở Công ty tại 89 Hoàng Quốc Việt, phường Phú Thuận, quận 7, Tp Hồ Chí Minh. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C 159.907.808.000 VND, nắm giữ 6.986.000 cổ phần, tương đương 99,80% vốn điều lệ.

Hoạt động chính của Công ty: Cho thuê kho bãi Xây dựng dân dụng; Kinh doanh nhà ở Mua bán thiết bị văn phòng, thiết bị viễn thông (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật), điện thoại di động, vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất máy vi tính và linh kiện; Đại lý mua bán ký gởi hàng hóa Dịch vụ thể thao: sân tennis sân xuất, lắp ráp, cài đặt, bảo trì máy tính (không gia công cơ khí tài chế phé thái xi mạ điện tại trụ sở); Sản xuất, cài đặt, tư vấn sử dụng phần mềm; Đại lý cung cấp dịch vụ Internet; Đào tạo dạy nghề chỉ hoạt động khi được cấp phép theo quy định của pháp luật; Dịch vụ in ấn In bao bì (trừ in tráng bao bì kim loại); Dịch vụ quảng cáo; Tổ chức hội chợ triển lãm Thiết kế tạo mẫu Sản xuất bản hiệu, hộp đèn quảng cáo (trừ gia công cơ khí, tài chế phé thái, xi mạ điện sản xuất gôm, sứ, thủy tinh); Cho thuê xe; Kinh doanh vận chuyển hành khách theo hợp đồng băng ô tô; Quản lý dự án; Dịch vụ quản lý bất động sản; Trồng rừng, cây công nông nghiệp; nuôi trồng thủy hải sản (không hoạt động tại trụ sở).

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 RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

(1.2) Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304607942, thay đổi gần nhất lần thứ 11 ngày 02/01/2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp. Trụ sở Công ty tại Ấp 1, xã Đa Phước, huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình 144.640.000.000 VND, nắm giữ 1.980.000 cổ phần, tương đương 99,00% vốn điều lệ.

Hoạt động chính của Công ty: Sản xuất phân bón và hợp chất ni tơ Chi tiết: Sản xuất phân bón hữu cơ; Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh Chi tiết: Mua bán phân bón hữu cơ; Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đầu Chi tiết: bán buôn đất bùn làm phân vi sinh; Tái chế phế liệu Chi tiết: xử lý chất thải rắn, lỏng; Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống Chi tiết: bán buôn cây cảnh; Hoạt động dịch vụ phục vụ tang lễ Chi tiết: Dịch vụ địa táng, hỏa táng, nhà tang lễ trông coi nghĩa trang, xây mộ; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Doanh nghiệp phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, xây dựng phòng cháy chữa cháy bảo vệ môi trường, các quy định khác của pháp luật hiện hành và các điều kiện kinh doanh đối với ngành nghề kinh doanh có điều kiện.

(1.3) Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315246462, thay đổi gần nhất lần thứ 03 ngày 03/12/2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp. Trụ sở Công ty tại 15 Hoàng Quốc Việt, phường Phú Thuận, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong năm, Công ty đầu tư thêm vào Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng 11.880.000 cổ phần với giá mua là 118.800.000.000 VND. Khoản tăng vốn đầu tư này đã được Hội đồng quản trị thông qua theo Biên bản họp Hội đồng quản trị số 27/2018/BB-VPH ngày 17/12/2018. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng 267.300.000.000 VND, nắm giữ 26.730.000 cổ phần, tương đương 99,00% vốn điều lệ.

Hoạt động chính của Công ty: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

(1.4) Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305540659 đăng ký lần đầu ngày 27/10/2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp. Trụ sở Công ty tại Khu Phố 3, Đường Bến Nghé, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong năm, Công ty đầu tư thêm vào Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè 1.930.400 cổ phần tăng tỷ lệ sở hữu từ 30,52% lên 98,25%. Khoản tăng vốn đầu tư này đã được Hội đồng quản trị thông qua theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 18/2019/NQ-VPH ngày 18/11/2019. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè 27.548.300.000 VND, nắm giữ 2.800.400 cổ phần, tương đương 98,25% vốn điều lệ.

Hoạt động chính của Công ty: Kinh doanh bất động sản. Dịch vụ tư vấn bất động sản; quản lý bất động sản. Mua bán vật liệu xây dựng; máy móc, thiết bị ngành xây dựng; hàng trang trí nội ngoại thất. Kinh doanh lưu hành nội địa, quốc tế.

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 RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

(2) Chi tiết đầu tư vào Công ty liên kết

	31/12/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Số lượng (cổ phần)	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Số lượng (cổ phần)	Tỷ lệ quyền biểu quyết
- Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè	-	0,00%	870.000	30,52%
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng (2.1)	1.200.000	40,00%	1.200.000	40,00%
- Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng (2.2)	200.000	40,00%	200.000	40,00%

(2.1) 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.

Hoạt động chính của Công ty là: xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, cầu đường; Xây dựng các kim loại; Kinh doanh bất động sản; Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng; Tư vấn môi giới.

(2.2) 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 11 ngày 28 tháng 08 năm 2018. Công ty có trụ sở chính tại 89 Hoàng Quốc Việt, phường Phú Thuận, quận 7, Tp Hồ Chí Minh.

Hoạt động chính của Công ty là: Tư vấn, giám sát; Quản lý dự án.

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 RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
Phải thu khách hàng là bên liên quan	1.818.067.000	9.006.904.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	52.800.000	7.809.480.000
- Võ Nguyễn Như Nguyễn	1.765.267.000	792.834.000
- Trần Thu Oanh	-	404.590.000
Phải thu khách hàng là bên thứ ba	40.027.072.043	173.786.484.136
- Khách mua nền dự án Nhơn Đức	12.359.778.226	131.838.333.124
- Khách mua căn hộ cụm chung cư Hoàng Quốc Việt	14.505.822.260	21.663.440.100
- Khách mua căn hộ cụm chung cư La Casa	9.392.817.117	18.271.779.479
- Các khách hàng khác	3.768.654.440	2.012.931.433
Cộng	41.845.139.043	182.793.388.136

5.4 Trả trước cho người bán

	31/12/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
Trả trước cho người bán là bên liên quan	20.350.289.905	-
- Công ty Cổ phần Xây Dựng Thuận Hưng	20.350.289.905	-
Trả trước cho người bán là bên thứ ba	2.480.802.428	3.105.239.434
- Công ty TNHH Sài Gòn FS	600.000.000	-
- Nguyễn Thị Ngọc Vui	462.677.000	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Việt Bách	340.900.000	340.900.000
- Công ty Cổ phần Thông tin và Thẩm định giá Tây Nam Bộ - SIAC	200.000.000	200.000.000
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn	110.000.000	110.000.000
- Các nhà cung cấp khác	767.225.428	2.454.339.434
Cộng	22.831.092.333	3.105.239.434

5.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Võ Hoàng Thanh & Nguyễn Thị Kim Xuân theo Biên bản thỏa thuận ngày 28/04/2017, lãi suất cho vay 0%	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
Cộng	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

	31/12/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng để thu mua quyền sử dụng đất, nhà (1)	252.028.288.087	-	211.451.597.762	-
Tạm ứng bên liên quan	87.090.849.620	-	104.402.997.762	-
- Võ Nguyễn Như Nguyễn	35.384.374.620	-	44.557.674.620	-
- Nguyễn Thị Hương Thảo	51.706.475.000	-	59.845.323.142	-
Tạm ứng bên thứ ba	164.937.438.467	-	107.048.600.000	-
- Lê Minh Triều (*)	102.821.000.000	-	102.710.000.000	-
- Trần Như Sương	4.338.600.000	-	4.338.600.000	-
- Trần Thụy Bảo Trần	57.777.838.467	-	-	-
Tạm ứng công tác khác	3.861.630.752	(124.265.000)	5.656.724.367	(124.265.000)
Tạm ứng bên liên quan	2.984.468.000	-	1.707.582.264	-
- Võ Nguyễn Như Nguyễn	2.984.468.000	-	-	-
- Trương Thành Nhân	-	-	1.707.582.264	-
Tạm ứng bên thứ ba	877.162.752	(124.265.000)	3.949.142.103	(124.265.000)
- Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	187.500.000.000	-	177.001.015.000	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn (2)	187.500.000.000	-	177.000.000.000	-
- Các khoản ký quỹ khác	-	-	1.015.000	-
Phải thu khác để thu mua quyền sử dụng đất, nhà (1)	92.937.375.850	-	90.473.908.670	-
Phải thu bên thứ ba khác	92.937.375.850	-	90.473.908.670	-
- Võ Thị Thủy Trinh	49.309.800.000	-	46.257.384.000	-
- Tạ Khánh Hùng	14.251.120.000	-	14.251.120.000	-
- Lý Chí Nguyễn	10.954.640.000	-	11.410.654.670	-
- Lý Yến Nhi	9.016.815.850	-	-	-
- Dương Thị Lệ Thủy	3.925.200.000	-	3.925.200.000	-
- Châu Quang Điền	3.517.800.000	-	3.517.800.000	-
- Trần Hải Phương	1.962.000.000	-	1.962.000.000	-
- Trần Minh Hòa	-	-	9.149.750.000	-
Phải thu khác	14.623.718.360	-	242.171.010.863	-
Phải thu khác bên liên quan	-	-	46.500.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu Tư TM DV An Hưng	-	-	45.000.000.000	-
- Võ Nguyễn Như Nguyễn	-	-	750.000.000	-
- Trương Thành Nhân	-	-	750.000.000	-
Phải thu bên thứ ba khác	14.623.718.360	-	195.671.010.863	-
- Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh (3)	1.772.300.000	-	171.354.073.000	-
- Trường Đại học Sư phạm Thể dục Thể thao Thành Phố Hồ Chí Minh	10.082.700.000	-	10.082.700.000	-
- Các đối tượng khác	2.768.718.360	-	14.234.237.863	-
Cộng	550.951.013.049	(124.265.000)	726.754.256.662	(124.265.000)

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 RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

(1) Các khoản tạm ứng cho nhân viên và khoản ứng tiền các cá nhân khác 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 2019, 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 và ghi tăng giá trị tài sản tương ứng.

(*) Các quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở hình thành từ tạm ứng của Lê Minh Triều 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 5.20a).

(2) 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.

(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.

b. Phải thu dài hạn khác

	31/12/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ký quỹ, ký cược dài hạn	48.032.104	-	48.032.104	-
Cộng	48.032.104	-	48.032.104	-

5.7 Nợ xấu

	31/12/2019 (VND)		01/01/2019 (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	-

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 RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

5.8 Hàng tồn kho

	31/12/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	459.096.551.322	-	492.420.554.271	-
- Hàng hóa bất động sản	722.494.100	-	11.035.990.000	-
- Hàng hóa khác	-	-	722.494.100	-
Cộng	459.819.045.422	-	504.179.038.371	-

(*) Chi tiết

	31/12/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Dự án khu dân cư Phú Thuận (Lacasa)	122.437.492.897	-	120.088.036.649	-
- Dự án khu dân cư Nhơn Đức	23.108.772.753	-	70.400.047.697	-
- Dự án khu dân cư Quận 2	118.408.201.361	-	114.978.062.906	-
- Dự án khu dân cư Phú Xuân 2	69.908.057.779	-	69.584.216.208	-
- Chung cư Hoàng Quốc Việt	24.402.987.376	-	23.077.886.846	-
- Dự án khu dân cư Phú Mỹ	64.501.616.717	-	64.269.999.717	-
- Dự án Quận 9	-	-	6.439.130.777	-
- Dự án khu nhà ở Nhơn Đức mở rộng	36.132.315.146	-	23.167.965.155	-
- Các dự án khác	197.107.293	-	415.208.316	-
Cộng	459.096.551.322	-	492.420.554.271	-

5.9 Chi phí trả trước**Chi phí trả trước ngắn hạn**

	01/01/2019 (VND)	Tăng trong năm (VND)	Phân bổ chi phí trong năm (VND)	31/12/2019 (VND)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	744.000.000	(240.000.000)	504.000.000
Cộng	-	744.000.000	(240.000.000)	504.000.000

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 RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

5.10 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					
01/01/2019	22.244.606.977	15.657.255.895	939.494.706	2.833.364.964	41.674.722.542
Tăng trong năm	38.000.000	-	-	-	38.000.000
Mua sắm mới	38.000.000	-	-	-	38.000.000
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
31/12/2019	22.282.606.977	15.657.255.895	939.494.706	2.833.364.964	41.712.722.542
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng</i>	790.450.455	965.300.196	799.066.261	1.526.420.432	4.081.237.344
Giá trị hao mòn					
01/01/2019	16.210.730.497	4.654.333.768	873.056.092	1.980.220.574	23.718.340.931
Tăng trong năm	2.168.497.428	1.884.463.719	34.210.632	217.824.084	4.304.995.863
<i>Khấu hao trong năm</i>	2.168.497.428	1.884.463.719	34.210.632	217.824.084	4.304.995.863
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
31/12/2019	18.379.227.925	6.538.797.487	907.266.724	2.198.044.658	28.023.336.794
Giá trị còn lại					
01/01/2019	6.033.876.480	11.002.922.127	66.438.614	853.144.390	17.956.381.611
31/12/2019	3.903.379.052	9.118.458.408	32.227.982	635.320.306	13.689.385.748

5.11 Tăng giảm tài sản cố định vô hình

Là phần mềm máy tính.

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
01/01/2019	30.499.300	30.499.300	-
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
31/12/2019	30.499.300	30.499.300	-

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

5.12 Bất động sản đầu tư

Là nhà cửa, vật kiến trúc.

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
01/01/2019	10.418.071.830	5.260.740.161	5.157.331.669
Tăng trong năm	11.081.640.000	694.538.124	-
Giảm trong năm	-	-	-
31/12/2019	21.499.711.830	5.955.278.285	15.544.433.545

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 RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

5.13 Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	49.896.530.777	-	74.560.508.057	-
- Dự án khu dân cư Hiệp Phước	42.150.900.000	-	42.150.900.000	-
- Dự án khu dân cư Phú Mỹ	-	-	32.329.608.057	-
- Dự án Nhà trẻ Phú Xuân	80.000.000	-	80.000.000	-
- Dự án Quận 9	6.449.630.777	-	-	-
- Dự án khu chung cư Phú Thuận 2	1.216.000.000	-	-	-
Cộng	49.896.530.777	-	74.560.508.057	-

5.14 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2019 (VND)	01/01/2019 (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	8.424.969.415	8.657.718.343
Cộng	8.424.969.415	8.657.718.343

Tình hình biến động tài sản thuế thu nhập hoãn lại:

	Năm 2019 (VND)	Năm 2018 (VND)
01/01/2019	8.657.718.343	9.509.494.959
Tăng trong năm	-	2.561.905.228
Giảm trong năm	(232.748.928)	(3.413.681.844)
31/12/2019	8.424.969.415	8.657.718.343

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 RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

5.15 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2019 (VND)		01/01/2019 (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	72.628.000	72.628.000	1.551.224.848	1.551.224.848
- Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	54.690.000	54.690.000	1.472.792.102	1.472.792.102
- Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới	17.938.000	17.938.000	17.938.000	17.938.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	-	-	60.494.746	60.494.746
Các nhà cung cấp là bên thứ ba	2.343.250.662	2.343.250.662	3.068.844.380	3.068.844.380
- Hồ Văn Xuân và Phạm Thị Hoa	605.000.000	605.000.000	605.000.000	605.000.000
- Lê Văn Nhiều và Võ Thị Còn	550.000.000	550.000.000	550.000.000	550.000.000
- Phạm Văn Nghiệp và Võ Thị Hết	550.000.000	550.000.000	550.000.000	550.000.000
- Các nhà cung cấp khác	638.250.662	638.250.662	1.363.844.380	1.363.844.380
Cộng	2.415.878.662	2.415.878.662	4.620.069.228	4.620.069.228

5.16 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
- Khách mua nền dự án Nhơn Đức	1.453.405.283	82.461.457.034
- Khách mua nền dự án Phú Xuân	91.954.545.544	80.364.416.247
- Khách mua nền dự án Phú Mỹ	8.311.818.190	9.584.545.964
- Khách hàng mua nền dự án Phú Xuân 2	9.636.363.646	8.454.545.463
- Khách mua nền dự án Phú Thuận	5.636.363.642	6.018.181.824
Cộng	116.992.496.305	186.883.146.532

5.17 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Thuế giá trị gia tăng	-	-	30.153.148.036	30.153.148.036
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.876.619.087	4.876.619.087	42.259.049.916	42.259.049.916
- Thuế thu nhập cá nhân	330.636.973	330.636.973	318.411.594	318.411.594
- Các loại thuế khác	2.803.481.439	2.803.481.439	2.803.481.439	2.803.481.439
Cộng	8.010.737.499	8.010.737.499	75.534.090.985	75.534.090.985

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 RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Tình hình biến động của các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2019		Phát sinh trong năm		31/12/2019	
	Số phải thu (VND)	Số phải nộp (VND)	Số phải nộp (VND)	Số đã nộp (VND)	Số phải thu (VND)	Số phải nộp (VND)
Thuế giá trị gia tăng	-	30.153.148.036	3.541.450.268	(33.694.598.304)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	42.259.049.916	14.876.619.088	(52.259.049.917)	-	4.876.619.087
Thuế thu nhập cá nhân	-	318.411.594	5.209.310.148	(5.197.084.769)	-	330.636.973
Các loại thuế khác	-	-	70.787.174	(70.787.174)	-	-
Thuế nộp phạt	-	2.803.481.439	2.315.999.984	(2.315.999.984)	-	2.803.481.439
Thuế thu nhập doanh nghiệp (1% tạm nộp)	2.098.480.658	-	-	-	2.098.480.658	-
Cộng	2.098.480.658	75.534.090.985	26.014.166.662	(93.537.520.148)	2.098.480.658	8.010.737.499

Quyết toán thuế của 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 riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

5.18 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
Chi phí dự án phải trả	55.946.604.912	84.194.996.458
- Chi phí phải trả dự án Nhơn Đức	17.326.206.186	44.012.150.325
- Chi phí phải trả dự án dân cư Phú Xuân 2	25.321.810.128	25.321.810.128
- Chi phí phải trả dự án dân cư Phú Mỹ	5.430.339.517	5.430.339.517
- Chi phí phải trả dự án dân cư Phú Xuân	6.522.507.182	6.522.507.182
- Chi phí phải trả dự án khác	1.345.741.899	2.908.189.306
Chi phí lãi vay, lãi phạt chậm thanh toán	6.083.552.627	6.300.323.421
Chi phí lãi vay phải trả bên liên quan	5.182.866.635	2.090.100.205
- Hoàng Thị Thu Thủy	54.699.128	4.521.039
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	4.227.121.396	1.131.805.556
- Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C	234.438.889	840.565.277
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình	-	113.208.333
- Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè	135.000.000	-
- Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	531.607.222	-
Chi phí lãi vay phải trả bên thứ ba	900.685.992	4.210.223.216
Chi phí phải trả khác	190.000.000	180.000.000
Cộng	62.220.157.539	90.675.319.879

5.19 Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
Kinh phí công đoàn	11.636.000	32.096.000
Bảo hiểm bắt buộc	3.220.953	3.275.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	269.709.373.537	154.749.373.537
- Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh	268.678.873.537	153.678.873.537
- Nhận ký quỹ, ký cược khác	1.030.500.000	1.070.500.000
Phải trả khác	32.269.761.875	87.071.878.701
- Phải trả khác bên liên quan	28.950.000.000	81.193.997.036
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ An Hưng	25.750.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	3.200.000.000	2.850.000.000
+ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	-	78.343.997.036
+ Phải trả khác bên thứ ba	3.319.761.875	5.877.881.665
Cộng	301.993.992.365	241.856.623.238

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 RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

5.20 Vay và nợ thuê tài chính***Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn***

	01/01/2019 (VND)	Tăng trong năm (VND)	Giảm trong năm (VND)	31/12/2019 (VND)
Vay ngắn hạn	170.930.094.560	265.502.204.135	(176.847.894.560)	259.584.404.135
<i>Vay ngắn hạn các bên liên quan</i>	40.855.000.000	135.945.000.000	(71.782.000.000)	105.018.000.000
- Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	-	50.000.000.000	(3.107.000.000)	46.893.000.000
- Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè	-	27.500.000.000	-	27.500.000.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	19.900.000.000	45.000.000.000	(48.000.000.000)	16.900.000.000
- Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C	14.850.000.000	10.000.000.000	(15.200.000.000)	9.650.000.000
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình	4.400.000.000	-	(1.000.000.000)	3.400.000.000
- Hoàng Thị Thu Thủy	1.705.000.000	3.445.000.000	(4.475.000.000)	675.000.000
<i>Vay ngắn hạn các bên thứ ba</i>	130.075.094.560	129.557.204.135	(105.065.894.560)	154.566.404.135
- Ngân Hàng Nông nghiệp Phát triển Nông thôn Chi nhánh Chợ Lớn	-	97.343.104.135	-	97.343.104.135
- Công Đoàn Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng	300.000.000	-	(300.000.000)	-
- Trần Ngọc Nam	90.000.000.000	-	(50.000.000.000)	40.000.000.000
- Nguyễn Tấn Bền	-	5.000.000.000	-	5.000.000.000
- Trần Thanh Phương Trang	-	2.570.000.000	-	2.570.000.000
- Phạm Thị Ngọc Thủy	2.300.000.000	230.000.000	(300.000.000)	2.230.000.000
- Huỳnh Văn Trâm	-	2.000.000.000	-	2.000.000.000
- Phạm Nguyễn Anh Thư	3.936.000.000	4.000.000.000	(6.336.000.000)	1.600.000.000
- Chế Thị Lưu	1.422.000.000	967.000.000	(1.005.000.000)	1.384.000.000
- Võ Thanh Tùng	890.000.000	1.095.000.000	(1.085.000.000)	900.000.000
- Phan Tiết Hồng Hà	2.974.094.560	9.492.100.000	(11.566.194.560)	900.000.000
- Lê Thị Ngọc Lan	50.000.000	640.000.000	(250.700.000)	439.300.000
- Trần Thị Thu Tiên	390.000.000	300.000.000	(490.000.000)	200.000.000
- Các cá nhân khác	27.813.000.000	5.920.000.000	(33.733.000.000)	-
<i>Vay dài hạn có hạn trả 12 tháng tới</i>	209.000.000.000	-	(194.000.000.000)	15.000.000.000
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Chợ Lớn	209.000.000.000	-	(194.000.000.000)	15.000.000.000
Cộng	379.930.094.560	265.502.204.135	(370.847.894.560)	274.584.404.135

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 RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Chi tiết các hợp đồng vay**a. Vay các tổ chức tín dụng****Vay ngắn hạn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Chợ Lớn:**

Hợp đồng	Hạn mức tín dụng	Kỳ hạn	Mục đích	Tài sản đảm bảo	Lãi suất
- 6220-LAV-201900966 ngày 26/11/2019	120.000.000.000	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Hợp đồng thế chấp số 6220LCL201901045, 6220LCL201901049, 6220LCL201901038, 6220LCL201901052, 6220LCL201800482 ngày 26/11/2019	Lãi suất 8,5% ngày ki hợp đồng, điều chỉnh theo từng lần nhận nợ

Vay dài hạn đến hạn trả Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Chợ Lớn:

Hợp đồng	Hạn mức tín dụng	Kỳ hạn	Mục đích	Tài sản đảm bảo	Lãi suất
- 6220-LAV-201601032/HĐTD ngày 07/11/2016 (kèm các phụ lục hợp đồng)	380.000.000.000	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	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 là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai dự án La Casa.	10%/năm tại thời điểm ký hợp đồng, lãi suất sẽ thay đổi theo từng lần nhận nợ

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 RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

b. Vay tổ chức, cá nhân khác

Tên đối tượng	Số hợp đồng	Ngày hợp đồng	Lãi suất thuần (%/năm)	Tài sản đảm bảo	Kỳ hạn
- Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	08/HĐVV/2019	19/11/2019	10,00	Không có	12 tháng
- Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè	01/HĐVV/2019-NB	16/11/2019	6,00	Không có	12 tháng
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	06/HĐVV/2019	26/06/2019	10,50	Không có	12 tháng
- Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C	05/HĐVV/2018	24/05/2018	9,50	Không có	12 tháng
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình	10/HĐVV/2017 (kèm phụ lục gia hạn thời gian)	08/11/2017	10,00	Không có	12 tháng
- Hoàng Thị Thu Thủy	03/HĐVV/2011 (kèm phụ lục gia hạn thời gian)	02/12/2011	12,00	Không có	12 tháng
- Trần Ngọc Nam	12/HĐVV/2018	05/10/2018	12,00	Không có	12 tháng
- Nguyễn Tấn Bền	10/HĐVV/2015 (kèm phụ lục gia hạn thời gian)	18/12/2015	15,00	Không có	12 tháng
- Trần Thanh Phương Trang	03/HĐVV/2019	05/03/2019	12,00	Không có	12 tháng
- Phạm Thị Ngọc Thúy	05/HĐVV/2019	11/04/2019	12,00	Không có	12 tháng
- Huỳnh Văn Trầm	09/HĐVV/2015 (kèm phụ lục gia hạn thời gian)	07/12/2015	12,00	Không có	12 tháng
- Phạm Nguyễn Anh Thư	09/HĐVV/2019	02/12/2019	12,00	Không có	12 tháng
- Chế Thị Lưu	04/HĐVV/2019	06/03/2019	12,00	Không có	12 tháng
- Võ Thanh Tùng	06/HĐVV/2014 (kèm phụ lục gia hạn thời gian)	24/07/2014	12,00	Không có	12 tháng
- Phan Tiét Hồng Hà	06/HĐVV/2016 (kèm phụ lục gia hạn hợp đồng)	09/05/2016	12,00	Không có	12 tháng
- Lê Thị Ngọc Lan	07/HĐVV/2018	23/07/2018	12,00	Không có	12 tháng
- Trần Thị Thu Tiên	07/HĐVV/2017 (kèm phụ lục gia hạn thời gian)	13/07/2017	12,00	Không có	12 tháng
	13/HĐVV/2018	13/11/2018	12,00	Không có	12 tháng

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 RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

5.21 Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Năm 2019	Năm 2018
	(VND)	(VND)
Số đầu năm	10.361.862.857	8.273.095.947
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	1.011.339.711	3.287.956.411
Tăng khác	-	26.369.560
Chi quỹ trong năm	(1.191.405.000)	(1.225.559.061)
Số cuối năm	10.181.797.568	10.361.862.857

5.22 Dự phòng phải trả dài hạn

	31/12/2019		01/01/2019	
	(VND)		(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	521.168.000	521.168.000	859.917.750	859.917.750
Cộng	521.168.000	521.168.000	859.917.750	859.917.750

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 RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

5.23 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)	Cộng (VND)
01/01/2018	635.797.000.000	14.708.054.718	10.714.959.901	283.645.761.227	944.865.775.846
Tăng vốn từ thặng dư vốn cổ phần	13.302.222.934	(13.302.222.934)	-	-	-
Tăng vốn từ quỹ đầu tư phát triển	10.714.959.901	-	(10.714.959.901)	-	-
Tăng vốn từ lợi nhuận chưa phân phối	108.973.037.165	-	-	(108.973.037.165)	-
Giảm thặng dư vốn cổ phần	-	(25.000.000)	-	-	(25.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(3.287.956.411)	(3.287.956.411)
Chia cổ tức	-	-	-	(50.863.760.000)	(50.863.760.000)
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	164.397.820.544	164.397.820.544
31/12/2018	768.787.220.000	1.380.831.784	-	284.918.828.195	1.055.086.879.979
01/01/2019	768.787.220.000	1.380.831.784	-	284.918.828.195	1.055.086.879.979
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	178.930.260.000	-	-	(178.930.260.000)	-
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(60.682.650.700)	(60.682.650.700)
Trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban	5.860.520.000	-	-	(5.860.520.000)	-
Kiểm soát bằng cổ phiếu	-	-	-	-	-
Trả thù lao Hội đồng quản trị, Trưởng	-	-	-	(5.860.520.000)	(5.860.520.000)
Ban Kiểm soát bằng tiền	-	(378.567.658)	-	-	(378.567.658)
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	-	-	(1.011.339.711)	(1.011.339.711)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	50.566.985.551	50.566.985.551
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	-
31/12/2019	953.578.000.000	1.002.264.126	-	83.140.523.335	1.037.720.787.461



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 RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Cổ phiếu

	31/12/2019	01/01/2019
	(VND)	(VND)
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	95.357.800	76.878.722
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	95.357.800	76.878.722
- Cổ phiếu phổ thông	95.357.800	76.878.722
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	95.357.800	76.878.722
- Cổ phiếu phổ thông	95.357.800	76.878.722

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

	Năm 2019	Năm 2018
	(VND)	(VND)
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	768.787.220.000	635.797.000.000
Vốn góp tăng trong năm	184.790.780.000	132.990.220.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	953.578.000.000	768.787.220.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	239.612.910.700	147.642.990.965
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	178.930.260.000	96.773.037.165
Chia cổ tức bằng tiền mặt năm	60.682.650.700	50.869.953.800

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

	Năm 2019	Năm 2018
	(VND)	(VND)
Tổng doanh thu	158.901.115.557	704.972.950.753
- Doanh thu bán thành phẩm bất động sản	124.960.011.975	675.121.092.705
- Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	-	806.614.818
- Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	30.297.664.093	17.196.138.264
- Doanh thu bán hàng hóa	-	11.712.000
- Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	3.643.439.489	11.837.392.966
Doanh thu thuần	158.901.115.557	704.972.950.753
	Năm 2019	Năm 2018
	(VND)	(VND)
Doanh thu đối với các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	-	7.263.163.637

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 RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

6.2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	Năm 2019	Năm 2018
	(VND)	(VND)
- Giá vốn bán thành phẩm bất động sản	41.539.782.041	379.866.920.074
- Giá vốn bán hàng hóa bất động sản	-	613.920.000
- Giá vốn hợp đồng xây dựng	30.297.664.093	17.196.138.264
- Giá vốn của hàng hóa	-	10.648.000
- Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	3.082.702.263	3.805.443.783
- Hoàn nhập chi phí dự phòng	-	(22.071.097.153)
Cộng	74.920.148.397	379.421.972.968

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2019	Năm 2018
	(VND)	(VND)
- Lãi tiền gửi ngân hàng	454.313.963	116.514.346
- Doanh thu tài chính khác	110.444.444	-
Cộng	564.758.407	116.514.346

6.4. Chi phí tài chính

	Năm 2019	Năm 2018
	(VND)	(VND)
- Chi phí lãi vay	10.850.989.980	20.788.244.190
- Chi phí tài chính khác	197.994.100	3.628.981.107
Cộng	11.048.984.080	24.417.225.297

6.5. Chi phí bán hàng

	Năm 2019	Năm 2018
	(VND)	(VND)
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	2.681.053.517
- Chi phí bằng tiền khác	-	61.086.646.450
Cộng	-	63.767.699.967

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 RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

6.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2019 (VND)	Năm 2018 (VND)
- Chi phí nhân viên quản lý	19.202.479.316	19.675.799.762
- Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	999.105.270	1.289.566.693
- Chi phí khấu hao TSCĐ	4.042.163.931	3.577.168.154
- Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	7.236.991
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.840.719.956	5.600.333.324
- Chi phí bằng tiền khác	3.917.678.222	5.601.116.911
Cộng	34.005.146.695	35.751.221.835

6.7. Thu nhập khác

	Năm 2019 (VND)	Năm 2018 (VND)
- Tiền phạt khách hàng chậm thanh toán hoặc vi phạm hợp đồng	3.023.045.000	4.094.194.654
- Ghi nhận thu nhập theo biên bản thanh lý 01, 02 & 03/BBT-L-HĐCNQSDĐ ngày 17/05/2019	14.913.882.943	-
- Thu nhập khác	10.705.701.802	5.331.079.012
Cộng	28.642.629.745	9.425.273.666

6.8. Chi phí khác

	Năm 2019 (VND)	Năm 2018 (VND)
- Phạt chậm nộp thuế	2.326.868.166	1.769.439.551
- Chi phí khác	131.002.804	113.953.244
Cộng	2.457.870.970	1.883.392.795

6.9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2019 (VND)	Năm 2018 (VND)
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	11.223.686.641	74.596.417.160
- Chi phí nhân công	18.852.500.233	19.683.855.317
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.999.533.987	4.611.594.230
- Chi phí lãi vay	30.321.523.142	52.016.519.726
- Thuế, phí và lệ phí	78.202.174	7.236.991
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.103.520.241	79.971.716.191
- Chi phí khác bằng tiền	5.552.702.992	6.424.451.832
Cộng	79.131.669.410	237.311.791.447

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 RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

6.10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2019	Năm 2018
	(VND)	(VND)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành (*)	14.876.619.088	42.259.049.916
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	946.566.647
Cộng	14.876.619.088	43.205.616.563

(*) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được dự tính như sau:

	Năm 2019	Năm 2018
	(VND)	(VND)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	65.676.353.567	209.273.225.903
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:		
Điều chỉnh tăng	8.706.741.874	2.022.023.679
Điều chỉnh giảm	9.280.241.874	16.298.343.378
	(573.500.000)	(14.276.319.699)
Thu nhập tính thuế	74.383.095.441	211.295.249.582
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	14.876.619.088	42.259.049.916

6.11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2019	Năm 2018
	(VND)	(VND)
Chênh lệch tạm thời được khấu trừ	1.163.744.640	8.348.943.980
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	232.748.928	1.669.788.796

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

7 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**7.1 Các giao dịch không bằng tiền**

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

Giao dịch	Năm 2019 (VND)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	178.930.260.000
Trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát bằng cổ phiếu	5.860.520.000
Lãi trái phiếu ngân hàng chưa thu	110.444.444
Chi phí lãi vay vốn hóa vào các dự án	19.470.533.162
Chuyển từ hàng hóa bất động sản sang bất động sản đầu tư	11.054.140.000
Chi phí lãi vay trả cho năm trước	6.300.323.421
Chi phí lãi vay chưa trả năm nay	6.083.552.627
Cần trừ nợ gốc vay và phải thu ứng trước cho người bán	21.000.000.000

8 THÔNG TIN KHÁC**8.1. Các khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và các thông tin tài chính khác: không có****8.2. Các sự kiện quan trọng phát sinh trong niên độ**

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

- Đợt 1: Phát hành 9.224.727 cổ phiếu để chia cổ tức cho các cổ đông hiện hữu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2017, tăng vốn điều lệ lên thành 861.034.490.000 VND. Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh đã chấp thuận cho Công ty được thay đổi niêm yết chứng khoán kể từ ngày 18/01/2019 theo Quyết định số 13/QĐ-SGDHCM ngày 16/01/2019.
- Đợt 2: Phát hành 586.052 cổ phiếu để trả thù lao Hội đồng Quản trị và Trưởng Ban kiểm soát năm 2018 từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2018, tăng vốn điều lệ lên thành 866.895.010.000 VND. Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh đã chấp thuận cho Công ty được thay đổi niêm yết chứng khoán kể từ ngày 22/05/2019 theo Quyết định số 175/QĐ-SGDHCM ngày 20/05/2019.
- Đợt 3: Phát hành 8.668.299 cổ phiếu để chia cổ tức cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019, tăng vốn điều lệ lên thành 953.578.000.000 VND. Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh đã chấp thuận cho Công ty được thay đổi niêm yết chứng khoán kể từ ngày 18/07/2019 theo Quyết định số 271/QĐ-SGDHCM vào ngày 16/07/2019.

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

Trong năm, Công ty đã hoàn tất thủ tục đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Nhà Bè với tỷ lệ sở hữu 98,25% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Nhà Bè. Việc tăng thêm tỷ lệ sở hữu đã chuyển Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Nhà Bè từ công ty liên kết thành công ty con.

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 riêng.

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

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày lập Bảng cân đối kế toán (ngày 31 tháng 12 năm 2019) 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 riêng.

8.4. 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 Công ty:

Bên liên quan	Mối quan hệ
- Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch Công ty con C.T.C	
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Công ty con Bình	
- Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng	Công ty con
- Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè	Công ty con
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	Công ty liên kết
- Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	Công ty liên kết
- Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới	Công ty liên quan thành viên quản lý chủ chốt
- Ông Võ Anh Tuấn	Thành viên quản lý chủ chốt
- Ông Trương Thành Nhân	Thành viên quản lý chủ chốt
- Bà Trần Thu Oanh	Thành viên quản lý chủ chốt
- Ông Vũ Ngọc Nam	Thành viên quản lý chủ chốt
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	Thành viên quản lý chủ chốt
- Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	Thành viên quản lý chủ chốt
- Bà Hoàng Thị Thu Thủy	Thành viên quản lý chủ chốt

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 RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Nghệp vụ với các bên liên quan:

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

		Năm 2019
Bên liên quan	Nghệp vụ	(VND)
Ông Võ Anh Tuấn	Công ty chi trả thù lao HĐQT 2018 bằng tiền mặt	2.030.260.000
	Cho Công ty mượn tiền	10.482.820.000
	Công ty hoàn trả tiền mượn	10.482.820.000
	Công ty cho mượn tiền	3.445.696.000
	Hoàn trả tiền mượn cho Công ty	3.445.696.000
Ông Trương Thành Nhân	Công ty cho mượn tiền	600.000.000
	Hoàn trả tiền mượn cho Công ty	1.350.000.000
	Công ty chi trả thù lao HĐQT 2018 bằng tiền mặt	2.030.260.000
Bà Trần Thu Oanh	Trả tiền mua căn hộ	404.590.000
	Công ty chi trả thù lao HĐQT 2018 bằng tiền mặt	360.000.000
Bà Hoàng Thị Thu Thủy	Cho Công ty vay tiền	3.445.000.000
	Lãi vay phát sinh Công ty phải trả	384.485.341
	Công ty trả tiền vay	4.475.000.000
	Lãi vay Công ty đã trả	334.307.252
	Công ty chi trả thù lao BKS 2018 tiền mặt	360.000.000
Võ Nguyễn Như Nguyễn	Tạm ứng tiền từ Công ty	38.208.438.000
	Hoàn trả tiền tạm ứng	44.397.270.000
	Công ty cho mượn tiền	9.300.000.000
	Hoàn trả tiền mượn cho Công ty	10.050.000.000
	Công ty chi trả thù lao HĐQT 2018 bằng tiền mặt	360.000.000
Nguyễn Thị Hương Thảo	Tạm ứng tiền từ Công ty	58.078.883.500
	Hoàn trả tiền tạm ứng	66.217.731.642
Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới	Công ty chi tiền mua cổ phần Công ty BĐS Nhà Bè	4.604.000.000
	Công ty chi tiền bảo hiểm sức khỏe	25.834.802

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 RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bên liên quan	Nghịệp vụ	Năm 2019 (VND)
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	Công ty chi hộ tiền bảo hiểm sức khỏe	38.083.667
	Tiền thi công dự án phải trả	4.423.721.994
	Công ty thu lại tiền tạm ứng thi công dự án	28.649.710.094
	Công ty trả tiền thi công dự án	53.484.216.739
	Công ty cung cấp dịch vụ cho thuê xe, thuê văn phòng	150.600.000
	Công ty thu tiền cung cấp dịch vụ cho thuê xe, văn phòng, phí dịch vụ chăm sóc khách hàng từ dự án Tulip	7.907.280.000
	Công ty trả tiền vay	48.000.000.000
	Cho Công ty vay tiền	45.000.000.000
	Lãi vay phát sinh Công ty phải trả	7.008.454.730
	Công ty chi trả tiền lãi vay	3.913.138.890
	Cho Công ty mượn tiền	36.520.000.000
	Công ty trả tiền mượn	114.863.997.036
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	Công ty thanh toán tiền giám sát, thi công	2.558.200.402
	Tiền thi công dự án phải trả	1.140.098.300
	Cho Công ty vay tiền	50.000.000.000
	Công ty trả tiền vay	3.107.000.000
	Công ty chi hộ tiền bảo hiểm sức khỏe	30.845.074
	Cho Công ty mượn tiền	1.000.000.000
	Công ty trả tiền mượn	650.000.000
	Lãi vay phát sinh Công ty phải trả	531.607.222
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C	Cho Công ty vay tiền	10.000.000.000
	Công ty trả tiền vay	15.200.000.000
	Công ty cho mượn tiền	29.750.000.000
	Hoàn trả tiền mượn cho Công ty	29.750.000.000
	Cho Công ty mượn tiền	1.400.000.000
	Công ty trả tiền mượn	1.400.000.000
	Lãi vay phát sinh Công ty phải trả	1.512.307.637
	Công ty chi trả tiền lãi vay	906.181.249
	Công ty chi hộ tiền bảo hiểm sức khỏe	57.779.062

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 RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bên liên quan	Nghịệp vụ	Năm 2019 (VND)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình	Công ty trả tiền vay	1.000.000.000
	Lãi vay phát sinh Công ty phải trả	376.833.336
	Công ty chi trả tiền lãi vay	397.111.113
	Công ty thu tiền chăm sóc cảnh quan	13.640.000
	Công ty chi hộ tiền bảo hiểm sức khỏe	127.850.261
Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng	Góp vốn đầu tư	118.800.000.000
	Cho Công ty mượn tiền	28.000.000.000
	Công ty trả tiền mượn	2.250.000.000
	Hoàn trả tiền mượn cho Công ty	45.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Nhà Bè	Góp vốn đầu tư	18.848.300.000
	Cho Công ty vay tiền	27.500.000.000
	Lãi vay phát sinh Công ty phải trả	135.000.000

Số dư với các bên liên quan:

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

	31/12/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
Võ Nguyễn Như Nguyễn		
- Phải thu tiền hàng	1.765.267.000	792.834.000
- Tạm ứng	38.368.842.620	44.557.674.620
- Phải thu khác	-	750.000.000
Trần Thu Oanh		
- Phải thu tiền hàng	-	404.590.000
Trương Thành Nhân		
- Tạm ứng	-	1.707.582.264
- Phải thu khác	-	750.000.000
Nguyễn Thị Hương Thảo		
- Tạm ứng	51.706.475.000	59.845.323.142
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng		
- Phải thu tiền hàng	52.800.000	7.809.480.000
- Ứng trước tiền hàng	20.350.289.905	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư TM DV An Hưng		
- Phải thu khác	-	45.000.000.000
Cộng nợ phải thu	112.243.674.525	161.617.484.026

Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng

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 RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

	31/12/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng		
- Phải trả tiền hàng	-	60.494.746
- Phải trả khác	-	78.343.997.036
- Phải trả tiền vay	16.900.000.000	19.900.000.000
- Lãi vay phải trả	4.227.121.396	1.131.805.556
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng		
- Phải trả tiền hàng	54.690.000	1.472.792.102
- Phải trả khác	3.200.000.000	2.850.000.000
- Phải trả tiền vay	46.893.000.000	-
- Lãi vay phải trả	531.607.222	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới		
- Phải trả tiền hàng	17.938.000	17.938.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C		
- Phải trả tiền vay	9.650.000.000	14.850.000.000
- Lãi vay phải trả	234.438.889	840.565.277
Công ty Cổ phần Đầu Tư TM DV An Hưng		
- Phải trả khác	25.750.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình		
- Phải trả tiền vay	3.400.000.000	4.400.000.000
- Lãi vay phải trả	-	113.208.333
Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè		
- Phải trả tiền vay	27.500.000.000	-
- Lãi vay phải trả	135.000.000	-
Hoàng Thị Thu Thủy		
- Phải trả tiền vay	675.000.000	1.705.000.000
- Lãi vay phải trả	54.699.128	4.521.039
Cộng nợ phải trả	138.691.887.413	125.690.322.089

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Năm 2019 (VND)	Năm 2018 (VND)
Lương	3.478.113.648	4.233.372.000
Thù lao trả bằng cổ phiếu	5.500.520.000	12.200.000.000
Thù lao trả bằng tiền	5.500.520.000	-
Cộng	14.479.153.648	16.433.372.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

8.5. Công cụ tài chính

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 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 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 Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn và các khoản vay của 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 Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

(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. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Phải thu khách hàng

Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Công ty xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. 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.

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

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

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

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 Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

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 RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

	Dưới 1 năm (VND)	Từ 1 năm trở lên (VND)	Tổng cộng (VND)
31/12/2019			
<i>Giá trị ghi sổ:</i>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	32.056.260.365	-	32.056.260.365
Chứng khoán kinh doanh	1.440.929.839	-	1.440.929.839
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.000.000.000	-	5.000.000.000
Phải thu khách hàng	41.845.139.043	-	41.845.139.043
Phải thu về cho vay	2.000.000.000	-	2.000.000.000
Các khoản phải thu khác	550.951.013.049	48.032.104	550.999.045.153
<i>Trừ:</i>			
Dự phòng	(1.433.441.339)	-	(1.433.441.339)
Tổng cộng	631.859.900.957	48.032.104	631.907.933.061
31/12/2019			
Phải trả cho người bán	2.415.878.662	-	2.415.878.662
Chi phí phải trả	62.220.157.539	-	62.220.157.539
Phải trả khác	301.993.992.365	-	301.993.992.365
Vay và nợ thuê tài chính	274.584.404.135	-	274.584.404.135
Tổng cộng	641.214.432.701	-	641.214.432.701
Chênh lệch thanh khoản thuần	(9.354.531.744)	48.032.104	(9.306.499.640)
01/01/2019			
<i>Giá trị ghi sổ:</i>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	46.850.196.843	-	46.850.196.843
Chứng khoán kinh doanh	1.440.929.839	-	1.440.929.839
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	-
Phải thu khách hàng	182.793.388.136	-	182.793.388.136
Phải thu về cho vay	2.000.000.000	-	2.000.000.000
Các khoản phải thu khác	726.754.256.662	48.032.104	726.802.288.766
<i>Trừ:</i>			
Dự phòng	(1.433.441.339)	-	(1.433.441.339)
Tổng cộng	958.405.330.141	48.032.104	958.453.362.245
01/01/2019			
Phải trả cho người bán	4.620.069.228	-	4.620.069.228
Chi phí phải trả	90.675.319.879	-	90.675.319.879
Phải trả khác	241.856.623.238	-	241.856.623.238
Vay và nợ thuê tài chính	379.930.094.560	-	379.930.094.560
Tổng cộng	717.082.106.905	-	717.082.106.905
Chênh lệch thanh khoản thuần	241.323.223.236	48.032.104	241.371.255.340

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

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 RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

(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	
	31/12/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)	31/12/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	32.056.260.365	46.850.196.843	32.056.260.365	46.850.196.843
Chứng khoán kinh doanh	1.440.929.839	1.440.929.839	131.753.500	131.753.500
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Phải thu khách hàng	41.845.139.043	182.793.388.136	41.720.874.043	182.669.123.136
Phải thu về cho vay	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
Các khoản phải thu khác	550.999.045.153	726.802.288.766	550.999.045.153	726.802.288.766
Tổng cộng	633.341.374.400	959.886.803.584	631.907.933.061	958.453.362.245
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả cho người bán	2.415.878.662	4.620.069.228	2.415.878.662	4.620.069.228
Chi phí phải trả	62.220.157.539	90.675.319.879	62.220.157.539	90.675.319.879
Phải trả khác	301.993.992.365	241.856.623.238	301.993.992.365	241.856.623.238
Vay và nợ thuê tài chính	274.584.404.135	379.930.094.560	274.584.404.135	379.930.094.560
Tổng cộng	641.214.432.701	717.082.106.905	641.214.432.701	717.082.106.905

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 31/12/2019 và ngày 01/01/2019. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị hợp lý của những tài sản và phải trả tài chính này không có chênh lệch trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc năm tài chính.

8.6. Thông tin so sánh

Số liệu dùng để so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Công ty đã được kiểm toán.

8.7. Tính hoạt động liên tục của Công ty

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

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 RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

8.8. Thông tin về bộ phận

Công ty báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 hàng hóa, dịch vụ khác (VND)	Cộng (VND)
Doanh thu thuần theo bộ phận	124.960.011.975	30.297.664.093	3.643.439.489	158.901.115.557
Giá vốn hàng bán theo bộ phận	(41.539.782.041)	(30.297.664.093)	(3.082.702.263)	(74.920.148.397)
Lợi nhuận gộp theo bộ phận	83.420.229.934	-	560.737.226	83.980.967.160
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(34.005.146.695)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				49.975.820.465
Doanh thu tài chính				564.758.407
Chi phí tài chính				(11.048.984.080)
Thu nhập khác				28.642.629.745
Chi phí khác				(2.457.870.970)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(14.876.619.088)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				(232.748.928)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				50.566.985.551

Ngày 30 tháng 03 năm 2020

NGƯỜI LẬP BIỂU

Nguyễn Thị Mỹ Hoa**KẾ TOÁN TRƯỞNG**

Lê Thị Kim Luyến**TỔNG GIÁM ĐỐC****Võ Anh Tuấn**