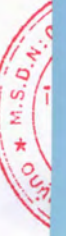


## **CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

**Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015**



## MỤC LỤC

---

	<b>Trang</b>
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	01 - 02
Báo cáo kiểm toán độc lập	03 - 04
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán ngày 31 tháng 12 năm 2015	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	08
Thuyết minh báo cáo tài chính	09 - 37

23  
CÓ  
CH  
KIẾ  
D  
T

# CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (dưới đây gọi tắt là "Công ty") hân hạnh đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015.

### 1. CÁC THÔNG TIN CHUNG

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

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

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

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

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

Họ tên	Chức danh
Ông Võ Anh Tuấn	Chủ tịch
Ông Đỗ Văn Bá	Phó Chủ tịch (từ nhiệm từ ngày 09 tháng 03 năm 2015)
Ông Trương Thành Nhân	Thành viên
Ông Vũ Ngọc Nam	Thành viên
Bà Trần Thu Oanh	Thành viên
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	Thành viên (từ ngày 09 tháng 03 năm 2015)

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

Họ tên	Chức danh
Bà Hoàng Thị Thu Thủy	Trưởng ban
Bà Trần Thanh Phương Trang	Thành viên
Bà Lương Ngọc Đình	Thành viên (từ ngày 01 tháng 04 năm 2015)

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

Họ tên	Chức danh
Ông Trương Thành Nhân	Tổng Giám đốc
Bà Trần Thu Oanh	Phó Tổng Giám đốc

### 3. TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;

## CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

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

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

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

#### 4. KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán DTL, thành viên của RSM Quốc tế, bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định kiểm toán báo cáo tài chính cho các năm tài chính tiếp theo của Công ty.

#### 5. CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2016

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**TRƯỞNG THÀNH NHÂN**

Số: 16.130/BCKT-DTL

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****Kính gửi: Các cổ đông**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG****Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 03 năm 2016 từ trang 05 đến trang 37, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính. Báo cáo tài chính kèm theo không phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả 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 phải tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

### **Ý kiến của kiểm toán viên**

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần Vạn Phát Hưng vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

### **Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính của Công ty cổ phần Vạn Phát Hưng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính này tại ngày 18 tháng 03 năm 2015.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2016

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DTL  
KT. TỔNG GIÁM ĐỐC  
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**



**LỤC THỊ VÂN**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số: 0172-2013-026-1

**KIỂM TOÁN VIÊN**



**NGUYỄN CHÁNH THÀNH**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số: 0544-2013-026-1

# CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

Mẫu số B 01 - DN

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.536.575.320.510</b>	<b>1.583.576.550.639</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	5.1	<b>208.593.643.003</b>	<b>5.792.436.695</b>
1. Tiền	111		208.593.643.003	5.792.436.695
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>131.753.500</b>	<b>624.025.800</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5.2	1.440.929.839	1.866.718.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(1.309.176.339)	(1.242.692.200)
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>264.221.639.148</b>	<b>152.885.466.910</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	28.051.847.111	45.165.880.956
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	25.658.106.015	27.389.171.626
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		3.300.000.000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	207.335.951.022	80.454.679.328
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(124.265.000)	(124.265.000)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	5.7	<b>1.061.277.481.523</b>	<b>1.419.300.757.739</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.105.861.439.339	1.444.431.468.353
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(44.583.957.816)	(25.130.710.614)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2.350.803.336</b>	<b>4.973.863.495</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		212.557.581	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		39.765.097	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		2.098.480.658	4.973.863.495
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>136.001.441.558</b>	<b>129.244.525.560</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>53.032.104</b>	<b>-</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216		53.032.104	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>18.890.341.780</b>	<b>18.731.463.961</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	18.890.341.780	18.731.463.961
- Nguyên giá	222		32.003.386.138	29.946.415.351
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(13.113.044.358)	(11.214.951.390)
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		30.499.300	30.499.300
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(30.499.300)	(30.499.300)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	5.10	<b>4.105.285.037</b>	<b>4.583.570.681</b>
- Nguyên giá	231		7.174.284.586	7.174.284.586
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(3.068.999.549)	(2.590.713.905)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>74.699.560.000</b>	<b>75.042.298.291</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	5.8	74.699.560.000	74.542.900.000
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	499.398.291
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	5.2	<b>14.592.136.620</b>	<b>14.592.136.620</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		14.700.000.000	14.700.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(107.863.380)	(107.863.380)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>23.661.086.017</b>	<b>16.295.056.007</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		3.003.554.692	927.627.282
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.16	20.657.531.325	15.341.828.725
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	25.600.000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>1.672.576.762.068</b>	<b>1.712.821.076.199</b>

(Xem trang tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN VAN PHÁT HƯNG**

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

Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**

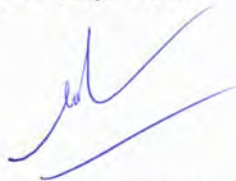
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Th. minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.076.536.831.405</b>	<b>1.225.262.325.057</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>812.476.998.356</b>	<b>866.497.085.117</b>
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	12.441.380.631	17.308.264.094
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		86.335.786.672	88.263.048.723
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.13	89.597.776.709	46.082.719.352
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.14	211.910.100.837	273.179.337.757
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.15	192.410.101.355	142.977.667.904
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.11	215.905.063.225	294.329.356.357
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3.876.788.927	4.356.690.930
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>264.059.833.049</b>	<b>358.765.239.940</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337		75.500.544	75.500.544
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.11	263.174.500.005	357.880.601.896
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342		809.832.500	809.137.500
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	5.17	<b>596.039.930.663</b>	<b>487.558.751.142</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>596.039.930.663</b>	<b>487.558.751.142</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		453.126.750.000	302.086.840.000
+ Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		453.126.750.000	302.086.840.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		14.913.554.718	166.088.464.718
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		10.714.959.901	10.714.959.901
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		117.284.666.044	8.668.486.523
+ LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		8.668.486.523	5.724.486.363
+ LNST chưa phân phối kỳ này	421b		108.616.179.521	2.944.000.160
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>1.672.576.762.068</b>	<b>1.712.821.076.199</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2016

NGƯỜI LẬP BIỂU



LÊ THỊ KIM LUYẾN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



LÊ THỊ HỒNG PHƯỢNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRƯƠNG THANH NHÂN



**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

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

Mẫu số B 02 - DN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

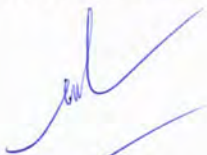
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	259.139.595.498	281.381.591.198
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	1.584.000.000
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		259.139.595.498	279.797.591.198
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	199.813.140.619	245.562.512.241
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		59.326.454.879	34.235.078.957
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	419.069.445	5.773.561.062
7. Chi phí tài chính	22	6.4	19.292.448.529	13.662.172.898
- Trong đó, chi phí lãi vay	23		17.540.181.167	9.607.637.368
8. Chi phí bán hàng	24	6.5	5.384.767.766	5.845.690.396
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.6	28.725.762.181	20.108.000.317
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		6.342.545.848	392.776.408
11. Thu nhập khác	31	6.7	457.112.820.774	5.608.873.143
12. Chi phí khác	32	6.8	313.369.538.155	24.000.000
13. Lợi nhuận khác	40		143.743.282.619	5.584.873.143
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		150.085.828.467	5.977.649.551
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.10	46.785.351.546	5.095.023.807
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.11	(5.315.702.600)	(2.061.374.416)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		108.616.179.521	2.944.000.160
18. Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phần	70	5.17.4	3.038	97

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2016

NGƯỜI LẬP BIỂU



LÊ THỊ KIM LUYẾN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



LÊ THỊ HỒNG PHƯỢNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRƯƠNG THÀNH NHÂN

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

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

Mẫu số B 03 - DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		150.085.828.467	5.977.649.551
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao TSCĐ và BDSĐT	02		3.574.254.198	3.806.268.297
- Các khoản dự phòng	03		19.519.731.341	121.089.843
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		40.582.817	(5.817.418.046)
- Chi phí lãi vay	06		67.902.966.437	9.607.637.368
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>241.123.363.260</b>	<b>13.695.227.013</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(118.694.047.572)	7.456.692.985
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		338.413.369.014	64.677.413.415
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		59.227.087.183	(29.518.262.458)
- Tăng giảm chi phí trả trước	12		(2.288.484.991)	2.493.740.667
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		425.788.161	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(131.582.093.950)	(5.166.716.597)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(8.099.504.957)	(5.219.459.803)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(135.000.000)	(511.551.315)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>378.390.476.148</b>	<b>47.907.083.907</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(2.418.292.000)	(1.613.923.746)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		(459.652.262)	218.181.818
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	5.346.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		419.069.445	1.768.459.868
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(2.458.874.817)</b>	<b>5.718.717.940</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	(9.671.513.635)
2. Tiền thu từ đi vay	33	7.1	62.568.300.000	65.607.780.490
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	7.2	(235.698.695.023)	(105.387.343.175)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(173.130.395.023)</b>	<b>(49.451.076.320)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>202.801.206.308</b>	<b>4.174.725.527</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		5.792.436.695	1.617.711.168
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	5.1	208.593.643.003	5.792.436.695

NGƯỜI LẬP BIỂU



LÊ THỊ KIM LUYẾN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



LÊ THỊ HỒNG PHƯỢNG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2016

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRƯỞNG THÀNH NHÂN

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

### **1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

#### **1.1. Hình thức sở hữu vốn**

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

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 95 nhân viên (31 tháng 12 năm 2014 là 102 nhân viên).

#### **1.2. Lĩnh vực kinh doanh**

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

#### **1.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

### 1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

### 1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty có các công ty liên kết như sau:

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

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

### 2.1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

### 2.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

### 2.3. Cơ sở lập báo cáo tài chính

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

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

## 3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 3.1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Công ty tuân thủ Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015. Trong năm Công ty đã áp dụng các hướng dẫn kế toán mới của Bộ Tài chính như được trình bày tại mục 4.1 dưới đây.

## CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

### 4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 4.1. Áp dụng các Hướng dẫn kế toán mới

Năm 2015 là năm đầu tiên Công ty áp dụng Chế độ kế toán Việt Nam sửa đổi theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính (TT200).

TT200 yêu cầu trình bày lại thông tin so sánh trên báo cáo tài chính năm 2015 đối với các chỉ tiêu có sự thay đổi giữa TT200 và Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 03 năm 2006 của Bộ Tài chính. Do đó, Công ty đã thực hiện việc trình bày lại một số thông tin so sánh trên báo cáo tài chính năm 2015 để phù hợp với việc trình bày các số liệu của năm hiện hành như đã nêu tại mục 4.22

#### 4.2. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

#### 4.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi tiết kiệm, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các khoản tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán "Báo cáo lưu chuyển tiền tệ"

#### 4.4. Nợ phải thu

##### *Nguyên tắc ghi nhận*

Các khoản nợ phải thu được phân loại là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác theo nguyên tắc là: Phải thu khách hàng là các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ các giao dịch mua bán; Phải thu nội bộ là khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên với đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc; Các khoản phải thu còn lại được phân loại là phải thu khác.

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

Các khoản nợ phải thu thỏa mãn định nghĩa là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế cuối kỳ.

Nợ phải thu chỉ được ghi nhận tới mức có thể thu hồi.

##### *Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi*

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

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

**4.5. Hàng tồn kho**

***Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho***

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

Hàng tồn kho tại công ty chủ yếu là các dự án bất động sản. Dự án bất động sản đang xây dựng để bán được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc giải phóng mặt bằng, đền bù giải tỏa và xây dựng bao gồm các chi phí đi vay. Giá trị thuần có thể thực hiện được bao gồm giá bán hiện hành trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành căn hộ hoặc dự án dân cư và các chi phí bán hàng và tiếp thị ước tính.

***Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho***

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

***Phương pháp hạch toán hàng tồn kho***

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

***Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho***

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho.

**4.6. Tài sản cố định hữu hình**

***Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu***

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

***Phương pháp khấu hao***

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

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

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

**4.7. Bất động sản đầu tư**

***Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư***

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá. Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

***Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư***

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Thời gian khấu hao ước tính cho bất động sản đầu tư cho thuê là vật kiến trúc là 15 năm.

**4.8. Chi phí đi vay**

***Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay***

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

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

**4.9. Đầu tư tài chính**

***Chứng khoán kinh doanh***

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

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

***Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác***

***Đầu tư vào công ty liên kết***

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

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

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

## **CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

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

### ***Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính***

#### ***Đối với các khoản đầu tư chứng khoán***

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

#### ***Đối với các khoản đầu tư khác***

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư khác được lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của các khoản đầu tư này giảm xuống thấp hơn giá gốc, việc trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 (Thông tư 228) và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 sửa đổi, bổ sung Thông tư 228 của Bộ Tài chính.

#### **4.10. Nợ phải trả**

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Phải trả nội bộ là các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác

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

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

#### **4.11. Chi phí phải trả**

Chi phí phải trả là các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng thực tế chưa chi trả như chi phí lãi vay, chi phí đầu tư xây dựng dự án được ghi nhận căn cứ vào các thông tin có được vào thời điểm cuối năm và các ước tính dựa vào thống kê kinh nghiệm.

#### **4.12. Dự phòng trợ cấp thôi việc**

Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2009, Công ty và các nhân viên phải đóng vào quỹ bảo hiểm thất nghiệp do Bảo hiểm Xã hội Việt Nam quản lý. Mức đóng mỗi bên được tính bằng 1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của nhân viên hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ quy định trong từng thời kỳ. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp, Công ty không phải lập dự phòng trợ cấp thôi việc cho thời gian làm việc của nhân viên sau ngày 01 tháng 01 năm 2009. Tuy nhiên, trợ cấp thôi việc phải trả cho các nhân viên đủ điều kiện hiện có tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2015 sẽ được xác định dựa trên số năm làm việc của nhân viên được tính đến 31 tháng 12 năm 2008 và mức lương bình quân của họ trong vòng sáu tháng trước thời điểm thôi việc.

#### **4.13. Vốn chủ sở hữu**

##### ***Vốn đầu tư của chủ sở hữu***

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

##### ***Thặng dư vốn cổ phần***

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

### **Cổ tức**

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

### **Quỹ dự trữ**

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo quy định trong Điều lệ Công ty.

### **Phân phối lợi nhuận**

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

## **4.14. Doanh thu, thu nhập khác**

### **Doanh thu bất động sản**

Doanh thu bán bất động sản không xây dựng theo yêu cầu riêng của từng khách hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

Doanh thu và giá vốn hàng bán của bất động sản được xây dựng theo yêu cầu riêng của khách hàng được ghi nhận dựa trên phương pháp tỷ lệ phần trăm hoàn thành. Tỷ lệ phần trăm hoàn thành được đánh giá theo tỷ lệ chi phí phát sinh thực tế trên tổng chi phí ước tính của hợp đồng.

Công ty đã ký thỏa thuận với khách hàng để bán căn hộ và nhà ở. Đối với việc bán căn hộ, Công ty có nghĩa vụ được quy định trong hợp đồng là xây dựng và bàn giao căn hộ cho khách hàng. Doanh thu được ghi nhận tại thời điểm muộn hơn giữa thời điểm bán hoặc thời điểm hoàn thành căn hộ.

Đối với việc bán nhà ở, hợp đồng được ký kết giữa Công ty và khách hàng bao gồm hai giai đoạn: Giai đoạn thứ nhất, Công ty sẽ bàn giao cho khách hàng quyền được quy định trong hợp đồng về việc sử dụng đất nền để xây nhà với giá thỏa thuận. Doanh thu trong giai đoạn này được ghi nhận khi chuyển giao nền đất cho khách hàng. Giai đoạn thứ hai, Công ty xây dựng nhà cho khách hàng. Khách hàng được quyền chọn nhà thầu phụ, giám sát quá trình xây dựng và giá trị xây dựng được thỏa thuận và quy định trong một hợp đồng riêng biệt với khách hàng. Doanh thu trong giai đoạn này được ghi nhận theo phương pháp tỷ lệ phần trăm hoàn thành. Công ty cho phép khách hàng chuyển nhượng được quy định trong hợp đồng cho những người khác để hưởng lợi và chịu rủi ro gắn liền với nền đất.

### **Doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

### **Doanh thu hợp đồng xây dựng**

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

### **Lãi tiền gửi**

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

## CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

### *Thu nhập đầu tư*

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

#### **4.15. Hợp đồng xây dựng**

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

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

#### **4.16. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

#### **4.17. Chi phí tài chính**

Chi phí lãi vay kể cả số trích trước được ghi nhận đầy đủ trong báo cáo tài chính.

#### **4.18. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp ghi nhận đầy đủ các chi phí phát sinh trong kỳ.

#### **4.19. Lãi trên cổ phiếu**

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

#### **4.20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

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

#### **4.21. Thuế**

##### *Thuế thu nhập doanh nghiệp*

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

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 22%.

*Chi phí thuế TNDN hoãn lại*

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

### **Thuế giá trị gia tăng**

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

### **Các loại thuế khác**

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

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

#### **4.22. Số liệu so sánh**

Các số liệu so sánh dưới đây đã được báo cáo lại theo quy định tại Thông tư 200/2014/TT-BTC (TT200) ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp:

Bảng cân đối kế toán (Trích):

	<b>Đầu năm</b> (Được báo cáo lại)	<b>VND</b> <b>Đầu năm</b> (Đã được báo cáo trước đây)
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-	1.866.718.000
Chứng khoán kinh doanh	1.866.718.000	-
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	-	(1.242.692.200)
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(1.242.692.200)	-
Hàng tồn kho	1.444.431.468.353	1.518.974.368.353
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	74.542.900.000	-
Quỹ dự phòng tài chính	-	9.460.644.884
Quỹ đầu tư phát triển	9.460.644.884	-

Việc báo cáo lại các thông tin so sánh nêu trên là do có sự thay đổi giữa TT200 và các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo QĐ15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, cụ thể như sau:

Tên chỉ tiêu	TT200	CMKT & Chế độ kế toán doanh nghiệp theo QĐ15/2006/QĐ-BTC
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	Trình bày là Chứng khoán kinh doanh	Trình bày là Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	Trình bày là Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	Trình bày là Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	Trình bày là Tài sản dở dang dài hạn	Trình bày là Hàng tồn kho
Quỹ dự phòng tài chính	Trình bày là quỹ đầu tư phát triển	Trình bày là quỹ dự phòng tài chính

#### **4.23. Các bên liên quan**

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

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

#### 5.1: Tiền và các khoản tương đương tiền

	Cuối năm	VND Đầu năm
Tiền mặt	1.980.603.235	974.336.551
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	206.613.039.768	4.818.100.144
<b>Cộng</b>	<b><u>208.593.643.003</u></b>	<b><u>5.792.436.695</u></b>

(Xem trang tiếp theo)

## CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

### 5.2. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được chi tiết như sau:

	Cuối năm		Đầu năm		VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý	
Đầu tư cổ phiếu:					
Cổ phiếu Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á	1.440.800.000	131.688.000	1.440.800.000	378.072.000	(1.062.728.000)
Cổ phiếu Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín	129.839	65.500	425.918.000	245.953.800	(179.964.200)
<b>Cộng</b>	<b>1.440.929.839</b>	<b>131.753.500</b>	<b>1.866.718.000</b>	<b>624.025.800</b>	<b>(1.242.692.200)</b>

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

	Cuối năm		Đầu năm		VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (d)	Giá gốc	Giá trị hợp lý (d)	
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nhà Bè (a)	8.700.000.000	(107.863.380)	8.700.000.000	(107.863.380)	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng (b)	4.000.000.000	-	4.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Quản Lý Việt Hưng (c)	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>14.700.000.000</b>	<b>(107.863.380)</b>	<b>14.700.000.000</b>	<b>(107.863.380)</b>	<b>-</b>

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

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

(Xem trang tiếp theo)

## CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

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

(d) Tại ngày báo cáo, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trên không có thông tin trên thị trường.

### 5.3. Phải thu của khách hàng ngắn hạn

	Cuối năm	VND Đầu năm
Phải thu khách hàng	28.051.847.111	45.165.880.956
<b>Cộng</b>	<b>28.051.847.111</b>	<b>45.165.880.956</b>

Trong đó, phải thu của khách hàng là các bên liên quan – Xem thêm mục 9:

Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	26.400.000	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	50.200.712	-
Công ty Cổ phần quản lý Việt Hưng	132.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>208.600.712</b>	<b>-</b>

### 5.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Cuối năm	VND Đầu năm
Các chủ đất đền bù dự án Quận 2 (Bình Trưng Đông)	16.282.600.000	10.282.600.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	6.708.446.549	14.966.740.473
Nhà cung cấp khác	2.667.059.466	2.139.831.153
<b>Cộng</b>	<b>25.658.106.015</b>	<b>27.389.171.626</b>

Trong đó, trả trước cho người bán là các bên liên quan – Xem thêm mục 9:

Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	6.708.446.549	14.966.740.473
-------------------------------------	---------------	----------------

### 5.5. Phải thu khác ngắn hạn

	Cuối năm		Đầu năm		VND
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	
Tạm ứng nhân viên (*)	187.201.254.611	(124.265.000)	66.037.799.511	(124.265.000)	
Phải thu tiền từ thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh	12.170.473.515	-	12.170.473.515	-	
Phải thu tiền huỷ thực hiện hợp đồng mua nền dự án Quận 9	632.890.000	-	632.890.000	-	
Các khoản phải thu khác	7.331.332.896	-	1.613.516.302	-	
<b>Cộng</b>	<b>207.335.951.022</b>	<b>(124.265.000)</b>	<b>80.454.679.328</b>	<b>(124.265.000)</b>	

(Xem trang tiếp theo)

## CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

	Cuối năm	VND Đầu năm
Trong đó, phải thu khác là các bên liên quan – Xem thêm mục 9:		
Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận	12.170.473.515	12.170.473.515
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CTC	632.890.000	632.890.000
Công ty Cổ phần quản lý Việt Hưng	300.000.000	-
Ông Võ Anh Tuấn	148.572.000	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	100.120.761	95.464.789
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	-	236.753.175
<b>Cộng</b>	<b>13.352.056.276</b>	<b>13.135.581.479</b>

(\*) Các số dư liên quan đến các khoản tạm ứng để nhân viên thực hiện việc đền bù và triển khai các dự án của Công ty. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, khoản tạm ứng cho nhân viên với số tiền là 185.782.990.511 đồng được ông Võ Anh Tuấn, Chủ tịch Hội Đồng Quản trị của Công ty bảo lãnh thanh toán – Xem thêm mục 9

### 5.6. Nợ xấu

	Cuối năm		Đầu năm		VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	
Tạm ứng cho ông Dương Ngọc Dũng	124.265.000	-	124.265.000	-	
<b>Cộng</b>	<b>124.265.000</b>	<b>-</b>	<b>124.265.000</b>	<b>-</b>	

(Xem trang tiếp theo)

## CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

### 5.7. Hàng tồn kho

	Cuối năm		Đầu năm		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.103.339.524.041	(44.583.957.816)	1.440.859.109.055	(25.130.710.614)	
Hàng hóa bất động sản	1.742.048.198	-	2.627.448.198	-	
Hàng hóa khác	779.867.100	-	944.911.100	-	
<b>Cộng</b>	<b>1.105.861.439.339</b>	<b>(44.583.957.816)</b>	<b>1.444.431.468.353</b>	<b>(25.130.710.614)</b>	

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang như sau:

	Cuối năm		Đầu năm		VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	
Dự án khu chung cư Phú Thuận (Lacasa) (a)	577.144.276.354	577.144.276.354	690.521.347.429	690.521.347.429	
Dự án khu dân cư Nhơn Đức (b)	287.674.519.226	287.674.519.226	505.166.312.979	505.166.312.979	
Dự án khu dân cư Phú Mỹ	11.434.821.373	11.434.821.373	9.071.350.838	9.071.350.838	
Dự án khu dân cư Phú Xuân 2	67.906.362.844	23.322.405.028	69.799.715.457	44.669.004.843	
Dự án khu dân cư Quận 2 (c)	89.183.333.451	89.183.333.451	84.608.556.815	84.608.556.815	
Dự án Quận 9 (c)	33.221.820.777	33.221.820.777	59.765.120.777	59.765.120.777	
Chung cư Hoàng Quốc Việt (d)	29.825.459.320	29.825.459.320	18.180.743.752	18.180.743.752	
Dự án khác	6.948.930.696	6.948.930.696	3.745.961.008	3.745.961.008	
<b>Cộng</b>	<b>1.103.339.524.041</b>	<b>1.058.755.566.225</b>	<b>1.440.859.109.055</b>	<b>1.415.728.398.441</b>	

(a) Tại ngày 31/12/2015, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang này được thế chấp tại các Ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty – Xem thêm mục 5.11.

(b) Tại ngày 31/12/2015, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang này được thế chấp tại các Ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty và khoản vay của Công ty Cổ phần Xây Dựng Thuận Hưng – Một công ty liên kết – Xem thêm mục 5.11

(c) Tại ngày 31/12/2015, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang này được thế chấp tại các Ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của công ty liên quan là Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ CTC và khoản vay của công ty liên kết là Công ty Cổ phần Xây Dựng Thuận Hưng.

(d) Tại ngày 31/12/2015, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang này được thế chấp tại các Ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Thuận Hưng – Xem thêm mục 5.11.



## CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

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

	Cuối năm		Đầu năm		VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	
Dự án khu dân cư Hiệp Phước	42.150.900.000	42.150.900.000	42.150.900.000	42.150.900.000	
Dự án khu dân cư Phú Mỹ	32.312.000.000	32.312.000.000	32.312.000.000	32.312.000.000	
Dự án Bệnh viện	156.660.000	156.660.000	-	-	
Nhà trẻ Phú Xuân	80.000.000	80.000.000	80.000.000	80.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>74.699.560.000</b>	<b>74.699.560.000</b>	<b>74.542.900.000</b>	<b>74.542.900.000</b>	

(Xem trang tiếp theo)

## CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

### 5.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số dư đầu năm	21.521.406.977	6.007.238.481	891.349.461	1.526.420.432	29.946.415.351
Mua trong năm	-	5.699.107.727	33.300.000	-	5.732.407.727
Thanh lý, nhượng bán	-	(3.589.053.740)	(86.383.200)	-	(3.675.436.940)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>21.521.406.977</b>	<b>8.117.292.468</b>	<b>838.266.261</b>	<b>1.526.420.432</b>	<b>32.003.386.138</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số dư đầu năm	7.392.554.280	1.762.481.326	781.326.107	1.278.589.677	11.214.951.390
Khấu hao trong năm	2.217.990.696	587.932.164	54.632.864	235.412.830	3.095.968.554
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.111.492.386)	(86.383.200)	-	(1.197.875.586)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>9.610.544.976</b>	<b>1.238.921.104</b>	<b>749.575.771</b>	<b>1.514.002.507</b>	<b>13.113.044.358</b>
Giá trị còn lại:					
Tại ngày đầu năm	14.128.852.697	4.244.757.155	110.023.354	247.830.755	18.731.463.961
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>11.910.862.001</b>	<b>6.878.371.364</b>	<b>88.690.490</b>	<b>12.417.925</b>	<b>18.890.341.780</b>

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay là 5.606.935.722 đồng – Xem thêm mục 5.11.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 2.196.079.736 đồng.

## CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

### 5.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	VND
Khoản mục	Tăng hàm dự án chung cư Lacasa
Nguyên giá:	
Số dư đầu năm	7.174.284.586
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>7.174.284.586</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số dư đầu năm	2.590.713.905
Khấu hao trong năm	478.285.644
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>3.068.999.549</b>
Giá trị còn lại:	
Tại ngày đầu năm	4.583.570.681
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>4.105.285.037</b>

(Xem trang tiếp theo)

## CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

### 5.11. Vay và nợ thuế tài chính

	Cuối năm		Trong năm		Đầu năm		VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn	63.274.377.963	63.274.377.963	58.878.800.000	181.574.006.000	185.969.583.963	185.969.583.963	
Vay dài hạn đến hạn trả	152.630.685.262	152.630.685.262	98.054.000.000	53.783.087.132	108.359.772.394	108.359.772.394	
Vay dài hạn	263.174.500.005	263.174.500.005	3.689.500.000	98.054.000.000	357.539.000.005	357.539.000.005	
Nợ dài hạn	-	-	-	341.601.891	341.601.891	341.601.891	
<b>Cộng</b>	<b>479.079.563.230</b>	<b>479.079.563.230</b>	<b>160.622.300.000</b>	<b>333.752.695.023</b>	<b>652.209.958.253</b>	<b>652.209.958.253</b>	

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

	Loại tiền	Lãi suất (tháng)	Cuối năm	Đầu năm	VND
<i>Khoản vay cá nhân:</i>					
Ông Trần Ngọc Nam	VND	1,25% (thuần)	16.000.000.000	50.000.000.000	(*)
Bà Trần Thị Hạ	VND	1,25% (thuần)	-	27.000.000.000	
Ông Trần Minh Hòa	VND	1,12-1,14%	2.000.000.000	20.503.000.000	(*)
Ông Trương Thành Nhân	VND	1,08% (thuần)	4.000.000.000	4.769.270.000	(*)
Bà Lương Ngọc Đình	VND	1%-1,17% (thuần)	2.300.000.000	-	(*)
Cá nhân khác	VND	1%-1,17% (thuần)	8.874.377.963	29.845.377.963	(*)
<b>Cộng</b>			<b>33.174.377.963</b>	<b>132.117.647.963</b>	
<i>Khoản vay từ ngân hàng và các công ty khác:</i>					
Ngân hàng TNHH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Thành Đô	VND	0,75%-1,00%	22.000.000.000	27.650.000.000	(a)
Công ty Bất động sản Việt Phú An	VND	-	-	12.101.936.000	(*)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại chúng Việt Nam	VND	-	-	6.000.000.000	
Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh	VND	1,00%	8.000.000.000	8.000.000.000	(*)
Công đoàn Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng	VND	1,00% (thuần)	100.000.000	100.000.000	(*)
<b>Cộng</b>			<b>30.100.000.000</b>	<b>53.851.936.000</b>	
<b>Cộng các khoản vay ngắn hạn</b>			<b>63.274.377.963</b>	<b>185.969.583.963</b>	

## CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

### Các khoản vay dài hạn và nợ dài hạn:

	Loại tiền	Lãi suất (tháng)	Năm đáo hạn	Cuối năm	VND Đầu năm
<i>Khoản vay dài hạn:</i>					
Ngân hàng TNHH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Chợ Lớn	VND	0,67%	2018	202.539.000.000	280.539.000.000 (b)
Ngân hàng TNHH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Nam Sài Gòn	VND	0,67%	2017	57.800.000.005	77.000.000.005 (c)
Ngân hàng TNHH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Thành Đô	VND	0,83%	2020	2.835.500.000	- (d)
<i>Nợ dài hạn:</i>					
Ban Quản trị chung cư Phú Mỹ				-	341.601.891
<b>Cộng</b>				<b>263.174.500.005</b>	<b>357.880.601.896</b>

### Vay dài hạn đến hạn trả

Ngân hàng TNHH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Chợ Lớn	130.198.685.265	78.359.772.395
Ngân hàng TNHH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Nam Sài Gòn	21.699.999.997	29.999.999.999
Ngân hàng TNHH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Thành Đô	732.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>152.630.685.262</b>	<b>108.359.772.394</b>

### Trong đó, vay các bên liên quan – Xem thêm mục 9:

Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh	8.000.000.000	8.000.000.000
Ông Trương Thành Nhân	4.000.000.000	4.769.270.000
<b>Cộng</b>	<b>12.000.000.000</b>	<b>12.769.270.000</b>

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

(a) Khoản vay được đảm bảo bằng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc 18 thửa đất tờ bản đồ số 2 tại xã Phú Xuân huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh, thuộc sở hữu của bên thứ ba trị giá 24.080.000.000 đồng

(b) Vay dài hạn từ Ngân hàng TNHH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Chợ Lớn là các khoản vay có hạn mức tín dụng 400.000.000.000 đồng. Khoản vay được đồng bảo đảm với khoản vay mà ngân hàng này cấp cho Công ty liên kết là Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng bằng chi phí sản xuất kinh doanh dở dang có giá trị số là 864.818.795.580 đồng – Xem thêm mục 5.7.

## CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

(c) Vay dài hạn từ Ngân hàng TNHH Nông nghiệp và Phát Triển Nông Thôn – Chi nhánh Nam Sài Gòn là các khoản vay có hạn mức tín dụng 200.000.000.000 đồng. Khoản vay được đồng bảo đảm với khoản vay từ Ngân hàng TNHH Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn – Chi nhánh Chợ Lớn bằng chi phí sản xuất kinh doanh dở dang có giá trị ghi sổ tại ngày 31/12/2015 là 577.144.276.354 đồng – Xem thêm mục 5.7.

(d) Vay dài hạn từ Ngân hàng TNHH Nông nghiệp và Phát Triển Nông Thôn – Chi nhánh Thành Đô là các khoản vay có hạn mức tín dụng 6.000.000.000 đồng. Khoản vay được đảm bảo bằng xe ô tô con hiệu INFINITI và xe ô tô con hiệu MAZDACX5 – Xem thêm mục 5.9

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

### 5.12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Cuối năm		Đầu năm		VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Công ty TNHH Thiên Bích	-	-	6.071.513.635	6.071.513.635	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây Dựng Việt Phú An	-	-	1.452.617.000	1.452.617.000	
Các đối tượng nhận đền bù dự án Nhơn Đức	6.067.500.000	6.067.500.000	5.158.000.000	5.158.000.000	
Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh	2.926.456.308	2.926.456.308	-	-	
Phải trả cho các đối tượng khác	3.447.424.323	3.447.424.323	4.626.133.459	4.626.133.459	
<b>Cộng</b>	<b>12.441.380.631</b>	<b>12.441.380.631</b>	<b>17.308.264.094</b>	<b>17.308.264.094</b>	
Trong đó, phải trả người bán là các bên liên quan – Xem thêm mục 9:					
Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh	2.926.456.308	2.926.456.308	309.839.112	309.839.112	
Công ty Cổ phần quản lý Việt Hưng	1.042.510.555	1.042.510.555	1.028.154.825	1.028.154.825	
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	17.938.000	17.938.000	35.646.000	35.646.000	
<b>Cộng</b>	<b>3.986.904.863</b>	<b>3.986.904.863</b>	<b>1.373.639.937</b>	<b>1.373.639.937</b>	

### 5.13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp và cần trừ trong năm	VND
				Cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	9.302.126.193	12.208.491.722	1.858.871.805	19.651.746.110
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.598.316.184	46.785.351.546	10.974.887.794	45.408.779.936
Thuế thu nhập cá nhân	4.350.886.069	1.501.380.761	5.624.062.798	228.204.032
Các loại thuế khác	22.831.390.906	3.221.607.817	1.743.952.092	24.309.046.631
<b>Cộng</b>	<b>46.082.719.352</b>	<b>63.716.831.846</b>	<b>20.201.774.489</b>	<b>89.597.776.709</b>

(Xem trang tiếp theo)

# CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

## 5.14. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Cuối năm	VND Đầu năm
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn thành phẩm bất động sản đã bán	211.820.100.837	272.979.337.757
Các khoản trích trước khác	90.000.000	200.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>211.910.100.837</u></b>	<b><u>273.179.337.757</u></b>

Chi phí trích trước tạm tính giá vốn thành phẩm bất động sản đã bán chi tiết như sau:

	Cuối năm	VND Đầu năm
Lãi vay	107.843.945.268	171.523.072.781
Dự án Nhơn Đức - ĐH TDTT	31.816.227.400	-
Dự án dân cư Phú Xuân 2	25.051.027.616	25.051.027.616
Dự án chung cư La casa	17.501.304.698	45.424.103.585
Dự án dân cư Phú Mỹ	15.298.849.468	15.298.849.468
Dự án dân cư Phú Xuân	6.522.507.182	6.522.506.990
Dự án đất nền La casa	5.682.928.833	7.056.466.945
Dự án chung cư Phú Mỹ	2.103.310.372	2.103.310.372
<b>Cộng</b>	<b><u>211.820.100.837</u></b>	<b><u>272.979.337.757</u></b>

## 5.15. Phải trả ngắn hạn khác

	Cuối năm	VND Đầu năm
Kinh phí công đoàn	-	9.101.000
Bảo hiểm xã hội	48.521.359	123.765.295
Bảo hiểm y tế	1.417.500	41.598.608
Bảo hiểm thất nghiệp	250.000	17.115.604
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	77.976.302.150	36.751.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác (*)	114.383.610.346	106.035.087.397
<b>Cộng</b>	<b><u>192.410.101.355</u></b>	<b><u>142.977.667.904</u></b>

(\*) Chi tiết các khoản phải trả, phải nộp khác như sau:

Thu mượn các công ty liên kết	42.490.461.600	14.985.461.600
Phải trả hợp tác dự án Quận 2	32.048.333.000	51.748.333.000
Phí bảo trì còn phải trả	12.584.839.329	16.154.145.434
Phải trả hợp đồng giữ chỗ Dự án Nhơn Đức	10.490.992.000	11.190.992.000
Phải trả hợp đồng giữ chỗ căn hộ Hoàng Quốc Việt	5.418.426.000	-
Phải trả lãi cho khoản đầu tư dự án Quận 2 (*)	4.749.853.000	-
Phải trả hợp đồng giữ chỗ Dự án Phú Mỹ	1.800.000.000	1.800.000.000
Phải trả do thanh lý hợp đồng Lacasa	1.605.523.453	4.894.224.220
Tạm ứng từ các thành viên HĐQT	1.000.000.000	1.000.000.000
Cổ tức còn phải trả cho Cổ đông	87.480.000	87.480.000
Phải trả phải nộp khác	2.107.701.964	4.174.451.143
<b>Cộng</b>	<b><u>114.383.610.346</u></b>	<b><u>106.035.087.397</u></b>

	Cuối năm	VND Đầu năm
Trong đó, phải trả khác là bên liên quan – Xem thêm mục 9:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	60.790.314.600	48.235.461.600
Công ty Cổ phần TM Dịch vụ Du lịch CTC	18.148.333.000	18.148.333.000
Ông Trương Thành Nhân	1.000.000.000	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	350.000.000	350.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>80.288.647.600</u></b>	<b><u>66.733.794.600</u></b>

Khoản phải trả này chịu lãi suất 0,89%/tháng (Năm 2014 là 1,00%/tháng).

## CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

### 5.16. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Cuối năm	VND Đầu năm
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	22%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	20.657.531.325	15.341.828.725
<b>Cộng</b>	<b><u>20.657.531.325</u></b>	<b><u>15.341.828.725</u></b>

(Xem trang tiếp theo)

36  
ÔN  
NH  
SM  
0.7  
PH



## CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

### 5.17. Vốn chủ sở hữu

#### 5.17.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				VND
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	
Số dư đầu năm trước	302.086.840.000	166.088.464.718	10.714.959.901	5.724.486.363	484.614.750.982
Lãi trong năm trước	-	-	-	2.944.000.160	2.944.000.160
Số dư đầu năm nay	302.086.840.000	166.088.464.718	10.714.959.901	8.668.486.523	487.558.751.142
Tăng vốn trong năm nay	151.039.910.000	(151.039.910.000)	-	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	108.616.179.521	108.616.179.521
Giảm khác	-	(135.000.000)	-	-	(135.000.000)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>453.126.750.000</b>	<b>14.913.554.718</b>	<b>10.714.959.901</b>	<b>117.284.666.044</b>	<b>596.039.930.663</b>

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

	Năm nay	Năm trước	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu:			
Vốn góp đầu năm	302.086.840.000	302.086.840.000	
Vốn góp tăng trong năm	151.039.910.000	-	
Vốn góp cuối năm	453.126.750.000	302.086.840.000	
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-	

#### 5.17.3. Cổ phiếu

	Cuối năm	Đầu năm	VND
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	45.312.675	30.208.684	
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng:	45.312.675	30.208.684	
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành:	45.312.675	30.208.684	

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

(Xem trang tiếp theo)

## CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

### 5.17.4. Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phần

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	108.616.179.521	2.944.000.160
Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm	35.753.711	30.208.684
<b>Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phần (EPS)</b>	<b>3.038</b>	<b>97</b>

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

### 6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán chung cư và đất nền	209.365.047.561	238.045.673.936
Doanh thu hợp đồng xây dựng	40.579.577.671	34.940.229.424
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.320.655.175	4.396.023.151
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	960.000.000	960.000.000
Doanh thu bán hàng hoá	914.315.091	292.800.000
Doanh thu cho thuê thiết bị	-	2.746.864.687
<b>Cộng</b>	<b>259.139.595.498</b>	<b>281.381.591.198</b>

Trong đó, doanh thu đối với các bên có liên quan – Xem thêm mục 8:

Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	105.600.000	105.600.000
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	253.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	67.134.684	67.439.781
<b>Cộng</b>	<b>425.734.684</b>	<b>173.039.781</b>

### 6.2. Giá vốn hàng bán

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí đầu tư bất động sản	132.573.068.128	204.866.316.670
Hợp đồng xây dựng	40.579.576.762	34.940.229.431
Cung cấp dịch vụ	5.678.518.883	2.948.133.068
Hàng hóa đã bán	1.050.444.000	266.200.000
Thiết bị cho thuê	-	2.063.347.428
Khấu hao bất động sản đầu tư	478.285.644	478.285.644
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	19.453.247.202	-
<b>Cộng</b>	<b>199.813.140.619</b>	<b>245.562.512.241</b>

### 6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	281.655.445	16.747.017
Lãi cho vay từ bên thứ ba	132.126.000	5.711.420.205
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	-	36.908.840
Cổ tức	-	8.485.000
Khác	5.288.000	-
<b>Cộng</b>	<b>419.069.445</b>	<b>5.773.561.062</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

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

**6.4. Chi phí tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	17.540.181.167	9.607.637.368
Chi phí lãi cho khách hàng thanh toán trước hạn	1.368.668.187	3.020.951.262
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn và dài hạn	246.380.300	157.998.683
Chi phí tài chính khác	137.218.875	875.585.585
<b>Cộng</b>	<b>19.292.448.529</b>	<b>13.662.172.898</b>

**6.5. Chi phí bán hàng**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí khấu hao	-	3.244.182.017
Chi phí hoa hồng môi giới	4.901.860.153	2.060.482.640
Chi phí quảng cáo	305.062.182	76.100.000
Chi phí khác bằng tiền	177.845.431	464.925.739
<b>Cộng</b>	<b>5.384.767.766</b>	<b>5.845.690.396</b>

**6.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	15.378.093.989	13.739.993.999
Chi phí vật liệu quản lý	692.933.884	824.664.860
Công cụ dụng cụ	231.322.172	263.800.187
Khấu hao TSCĐ	2.411.033.889	1.052.916.925
Thuế, phí và lệ phí	2.309.027.788	2.156.364.158
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.872.260.270	1.099.965.508
Chi phí khác bằng tiền	5.831.090.189	970.294.680
<b>Cộng</b>	<b>28.725.762.181</b>	<b>20.108.000.317</b>

**6.7. Thu nhập khác**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu từ tiền bồi thường giải phóng mặt bằng (*)	450.000.000.000	-
Tiền đền bù nhận được do việc bị thu hồi đất	3.538.599.500	3.160.929.430
Tiền phạt khách hàng chậm thanh toán hoặc vi phạm hợp đồng	2.499.500.644	1.214.031.200
Thu từ thanh lý TSCĐ	-	218.181.818
Thu nhập khác	1.074.720.630	1.015.730.695
<b>Cộng</b>	<b>457.112.820.774</b>	<b>5.608.873.143</b>

(\*) Đây là khoản tiền nhận được từ việc bồi thường giải phóng mặt bằng để xây dựng Trường Đại học Sư phạm Thể dục thể thao TP. Hồ Chí Minh ("Trường Đại học Thể dục thể thao"). Theo Quyết định thu hồi – giao đất để đầu tư xây dựng trường Đại học Tài Nguyên Môi Trường và Đại học Sư phạm Thể dục thể thao TP. Hồ Chí Minh số 6593/QĐ-UBND ngày 08 tháng 12 năm 2015, và hợp đồng bồi thường số 02/2015/VPH-SPTDĐT ngày 09 tháng 12 năm 2015 ký kết giữa Công ty và Trường Đại học Thể dục thể thao, Công ty được nhận một khoản bồi thường là 489.207.722.000 đồng tương ứng với phần diện tích 192.576 m<sup>2</sup> thuộc dự án Nhơn Đức. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty đã được nhận đền bù số tiền 450.000.000.000 đồng tương ứng với diện tích 177.142 m<sup>2</sup>, số còn lại sẽ được nhận khi có quyết định bàn giao phần diện tích còn lại.

## CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

### 6.8. Chi phí khác

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí tương ứng với khoản thu tiền bồi thường giải phóng mặt bằng (*)	306.869.337.597	-
Thuế GTGT đầu vào không được khấu trừ của dự án Nhơn Đức	4.153.167.102	-
Các khoản phạt	1.867.081.194	-
Lỗ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	459.652.262	-
Chi phí khác	20.300.000	24.000.000
<b>Cộng</b>	<b>313.369.538.155</b>	<b>24.000.000</b>

(\*) Đây là khoản chi phí liên quan đến việc đền bù giải phóng mặt bằng tương ứng với phần diện tích 177.142 m<sup>2</sup> (đã được giao lại cho trường Đại học Thể dục thể thao như đã trình bày ở mục 6.7).

### 6.9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.050.444.000	266.200.000
Chi phí nhân công	14.843.341.789	13.424.849.477
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.574.254.198	1.588.277.601
Chi phí lãi vay	54.865.998.270	90.756.935.543
Chi phí dịch vụ mua ngoài	105.161.036.081	30.470.213.716
Chi phí khác bằng tiền	13.425.534.270	9.614.836.313
<b>Cộng</b>	<b>192.920.608.608</b>	<b>146.121.312.650</b>

### 6.10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	45.470.124.168	5.095.023.807
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	1.315.227.378	-
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>46.785.351.546</b>	<b>5.095.023.807</b>

Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành được xác định như sau:

	Năm nay	VND Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	150.085.828.467	5.977.649.551
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	66.135.321.629	18.001.577.616
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(9.538.767.512)	(820.028.046)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chính	206.682.382.583	23.159.199.121
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	22%	22%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính	45.470.124.168	5.095.023.807
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước	1.315.227.378	-
<b>Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b>	<b>46.785.351.546</b>	<b>5.095.023.807</b>

### 6.11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(5.315.702.600)	(2.061.374.416)
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>(5.315.702.600)</b>	<b>(2.061.374.416)</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

### 7. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ

#### 7.1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Năm nay	VND Năm trước
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	62.568.300.000	65.607.780.490

#### 7.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Năm nay	VND Năm trước
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	235.698.695.023	105.387.343.175

### 8. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

### 9. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN

Trong năm, Công ty đã có giao dịch trọng yếu với các đơn vị và cá nhân dưới đây được xác định là các bên liên quan theo định nghĩa của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 26:

<u>Danh sách các bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
1. Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè	Công ty liên kết
2. Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	Công ty liên kết
3. Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	Công ty liên kết
4. Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch vụ CTC	Công ty liên quan
5. Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận	Công ty liên quan
6. Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới	Công ty liên quan
7. Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh	Công ty liên quan
8. Ông Võ Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT
9. Ông Trương Thành Nhân	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

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

	Cuối năm	VND Đầu năm
Phải thu - Xem thêm mục 5.3:		
Công ty Cổ phần xây dựng Thuận Hưng	26.400.000	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	50.200.712	-
Công ty Cổ phần quản lý Việt Hưng	132.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>208.600.712</b>	<b>-</b>

	Cuối năm	VND Đầu năm
Ứng trước cho người bán - Xem thêm mục 5.4:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	6.708.446.549	14.966.740.473

(Xem trang tiếp theo)

## CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

	Cuối năm	VND Đầu năm
Phải thu khác – Xem thêm mục 5.5:		
Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận	12.170.473.515	12.170.473.515
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CTC	632.890.000	632.890.000
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	300.000.000	0
Ông Võ Anh Tuấn	148.572.000	0
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	100.120.761	95.464.789
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	-	236.753.175
<b>Cộng</b>	<b>13.352.056.276</b>	<b>13.135.581.479</b>

	Cuối năm	VND Đầu năm
Bảo lãnh thanh toán – Xem thêm mục 5.5:		
Ông Võ Anh Tuấn	185.782.990.511	53.013.000.000

	Cuối năm	VND Đầu năm
Phải trả - Xem thêm mục 5.12:		
Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh	(2.926.456.308)	(309.839.112)
Công ty Cổ phần quản lý Việt Hưng	(1.042.510.555)	(1.028.154.825)
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	(17.938.000)	(35.646.000)
<b>Cộng</b>	<b>(3.986.904.863)</b>	<b>(1.373.639.937)</b>

	Cuối năm	VND Đầu năm
Vay – Xem thêm mục 5.11		
Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh	(8.000.000.000)	(8.000.000.000)
Ông Trương Thành Nhân	(4.000.000.000)	(4.769.270.000)
<b>Cộng</b>	<b>(12.000.000.000)</b>	<b>(12.769.270.000)</b>

	Cuối năm	VND Đầu năm
Phải trả ngắn hạn khác – Xem thêm mục 5.14:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	(60.790.314.600)	(48.235.461.600)
Công ty Cổ phần TM Dịch vụ Du lịch CTC	(18.148.333.000)	(18.148.333.000)
Ông Trương Thành Nhân	(1.000.000.000)	-
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	(350.000.000)	(350.000.000)
<b>Cộng</b>	<b>(80.288.647.600)</b>	<b>(66.733.794.600)</b>

Bản chất các giao dịch quan trọng và giá trị giao dịch với các bên có liên quan trong năm như sau:

	Năm nay	VND Năm trước
Bán hàng – Xem thêm mục 6.1:		
Các công ty liên kết	358.600.000	190.747.781
Các công ty được kiểm soát bởi các thành viên quản lý chủ chốt	67.134.684	-
<b>Cộng</b>	<b>425.734.684</b>	<b>190.747.781</b>

	Năm nay	VND Năm trước
Mua dịch vụ xây dựng, quản lý, tư vấn giám sát:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng - Công ty liên kết	57.155.293.924	61.193.236.800
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng- Công ty liên kết	2.968.375.906	1.702.555.514
Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh - Công ty liên quan	4.651.362.827	1.875.610.211
<b>Cộng</b>	<b>64.775.032.657</b>	<b>64.771.402.525</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

	Năm nay	VND Năm trước
Thu từ đi mượn:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng - Công ty liên kết	57.490.000.000	42.616.661.600
Ông Trương Thành Nhân	3.700.300.000	1.000.000.000
Ông Võ Anh Tuấn	1.200.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>62.390.300.000</b>	<b>43.616.661.600</b>

	Năm nay	VND Năm trước
Chi cho mượn:		
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng - Công ty liên kết	650.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>650.000.000</b>	<b>-</b>

Thù lao Hội đồng quản trị và thu nhập của Ban Tổng Giám đốc được chi tiết như sau:

	Năm nay	VND Năm trước
Thu nhập Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	1.890.454.300	1.892.390.000

### CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo điều 11 Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên số 03/15/NQ-VPH ngày 31 tháng 03 năm 2015 của Công ty thì Đại hội cổ đông đã thông qua kế hoạch nhượng một phần dự án Nhơn Đức cho trường Đại học Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh.

Công ty đã tiến hành thủ tục nhượng phần đất trên cho trường Đại học Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh, trong đó phần giá trị nhận được tương ứng với diện tích đã đền bù của Công ty là 169.581.773.000 đồng. Ngày 28 tháng 03 năm 2016, Công ty đã nhận đợt thanh toán đầu tiên với số tiền là 50 tỷ đồng.

### PHÊ DUYỆT PHÁT HÀNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 được Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt và phát hành vào ngày 28 tháng 03 năm 2016.

TP.Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2016

NGƯỜI LẬP BIỂU

LÊ THỊ KIM LUYẾN

KẾ TOÁN TRƯỞNG

LÊ THỊ HỒNG PHƯỢNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRƯƠNG THÀNH NHÂN