

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VẠN PHÚC GIA

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2014
Mã số thuế: 0304030983**



MỤC LỤC

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 2
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	5 - 7
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9
6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 29

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VẠN PHÚC GIA

Số 1 Trần Khánh Dư, Phường Tân Định, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VẠN PHÚC GIA (dưới đây gọi tắt là Công ty) trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014.

Giấy phép đăng ký kinh doanh

Giấy phép đăng ký kinh doanh chứng nhận lần đầu số 4103003903 ngày 04 tháng 10 năm 2005 cấp bởi Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh.

Thay đổi lần gần nhất ngày 11 tháng 08 năm 2011.

Trụ sở đăng ký

Số 1 Trần Khánh Dư, Phường Tân Định, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh

Hội đồng quản trị

- Ông Đoàn Đình Phương
- Ông Nguyễn Quang Tuệ
- Ông Đoàn Đình Hải
- Ông Đỗ Văn Minh
- Ông Phạm Việt Hùng

- Chủ tịch
- Phó Chủ tịch
- Thành viên
- Thành viên
- Thành viên

Ban Giám đốc

- Ông Đoàn Đình Phương
- Ông Nguyễn Quang Tuệ

- Tổng Giám đốc
- Phó Tổng Giám Đốc

Trách nhiệm của Ban Giám đốc với báo cáo tài chính

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính của CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VẠN PHÚC GIA ("Công ty") phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc cùng ngày. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- 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;
- Trình bày các nguyên tắc kế toán đang được áp dụng, tùy thuộc vào sự khác biệt trọng yếu công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi giả thuyết Công ty sẽ tiếp tục hoạt động không còn phù hợp; và
- Thiết lập, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ nhằm ngăn chặn và phát hiện gian lận và sai sót.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan áp dụng cho các báo cáo tài chính. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Không có bất kỳ một nghiệp vụ, một sự kiện, một vấn đề bất thường phát sinh từ sau ngày kết thúc niên độ đến ngày lập báo cáo này có ảnh hưởng trọng yếu đến ý kiến của Ban Giám đốc công ty, đến kết quả hoạt động của công ty trong năm tài chính hiện hành.

Công ty TNHH Kiểm Toán Đại Tín được chỉ định kiểm toán báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014.

Chúng tôi phê duyệt các báo cáo tài chính đính kèm, được trình bày từ trang 5 đến trang 29, các báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, kết quả kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan áp dụng cho báo cáo tài chính.

Thầy mặt Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Phúc Gia Quận 1 TP Hồ Chí Minh

Tổng Giám đốc

TP.Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2015



Số: 221023/15/BCKT-DAITIN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông và Ban Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VẠN PHÚC GIA

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính đính kèm theo của CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VẠN PHÚC GIA, được lập ngày 25 tháng 03 năm 2015, từ trang 5 đến trang 29, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, 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.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính này theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán 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 đối với hệ thống kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hay nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính này dựa trên kết quả kiểm toán của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc 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 và lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm việc thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và các thuyết minh trong báo cáo tài chính. Các thủ tục 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 các đánh giá rủi ro này, kiểm toán viên xem xét kiểm soát nội bộ của đơn vị liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực và 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 đơn vị. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc 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 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 chúng tôi đưa ra ý kiến kiểm toán.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VẠN PHÚC GIA cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, phù hợp với các Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

TP.Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2015

TRỤ SỞ CÔNG TY KIỂM TOÁN ĐẠI TÍN

Giám đốc điều hành



LÊ ĐÌNH HÙNG

Giấy chứng nhận Đăng ký hành nghề Kiểm toán

Số: 2149-2013-221-1

Kiểm toán viên Việt Nam

LÊ PHẠM THÙY TRANG

Giấy chứng nhận Đăng ký hành nghề Kiểm toán

Số: 0980-2013-221-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tiền tệ: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	TM	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		29,212,000,440	43,239,953,432
I. Tiền & các khoản tương đương tiền	110		2,510,178,384	558,175,590
1. Tiền	111	IV.1	2,510,178,384	558,175,590
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	IV.2	1,570,000,000	933,562,919
1. Đầu tư ngắn hạn	121		1,570,000,000	933,562,919
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	IV.3	7,313,639,349	12,845,773,947
1. Phải thu khách hàng	131		1,830,460,888	1,752,463,782
2. Trả trước cho người bán	132		79,556,521	260,057,521
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	140,288,000
5. Các khoản phải thu khác	135		5,403,621,940	10,692,964,644
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	IV.4	3,171,129,156	14,741,737,006
1. Hàng tồn kho	141		3,171,129,156	14,741,737,006
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	IV.5	14,647,053,551	14,160,703,970
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		53,369,699	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		584,944,099	544,742,119
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		14,008,739,753	13,615,961,851
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	200		101,678,584,679	132,571,847,183
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3,957,567,270	398,798,000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		706,567,270	198,860,000
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		3,251,000,000	199,938,000
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		449,575,526	1,030,107,818
1. Tài sản cố định hữu hình	221	IV.6	449,575,526	1,030,107,818
- Nguyên giá	222		3,735,599,971	3,735,599,971
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(3,286,024,445)	(2,705,492,153)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		-	-
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	-
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
- Nguyên giá	241		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	IV.7	96,298,327,355	130,043,722,117
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	57,494,000,000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		40,254,000,000	7,654,000,000
3. Đầu tư dài hạn khác	258		56,044,327,355	64,895,722,117
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		973,114,528	1,099,214,248
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	IV.8	63,049,845	189,149,565
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		910,064,683	910,064,683
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		130,890,585,119	175,811,795,615

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tiền tệ: VNĐ

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Số cuối năm	Số đầu năm
A - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		53,149,292,637	87,859,608,078
I. Nợ ngắn hạn	310		43,951,492,649	69,147,547,861
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	IV.8	3,000,000,000	29,380,000,000
2. Phải trả cho người bán	312	IV.9	1,102,818,000	217,250,000
3. Người mua trả tiền trước	313	IV.10	571,736,622	6,846,111,928
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	IV.11	1,470,301,018	10,480,655,829
5. Phải trả người lao động	315		-	394,875,811
6. Chi phí phải trả	316	IV.12	3,492,291,025	5,151,960,630
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	IV.13	33,828,392,851	16,197,854,860
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		485,953,133	478,838,803
II. Nợ dài hạn	330		9,197,799,988	18,712,060,217
1. Phải trả dài hạn người bán	331		290,000,000	2,034,021,709
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333	IV.14	5,307,799,988	11,078,038,508
4. Vay và nợ dài hạn	334	IV.15	3,600,000,000	5,600,000,000
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		-	-
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		77,741,292,482	87,952,187,537
I. Vốn chủ sở hữu	410	IV.16	77,741,292,482	87,952,187,537
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		70,600,000,000	70,600,000,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		3,600,000,000	3,600,000,000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ (*)	414		(7,047,291,500)	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		2,913,062,603	2,860,526,779
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		2,390,224,385	2,337,688,561
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		5,285,296,994	8,553,972,197
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		130,890,585,119	175,811,795,615

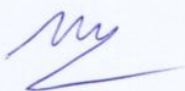
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tiền tệ: VND

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	Mã số	TM	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Tài sản thuê ngoài	001		-	-
2. Vật tư, hàng hoá nhận giữ hộ, nhận gia công	002		-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược	003		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý	004		-	-
5. Ngoại tệ các loại (USD)	005		-	-
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án	008		-	-

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính.

TP.Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2015



Đặng Quang Minh
Người lập biểu



Nguyễn Thị Kim Hồng
Kế toán trưởng



Đoàn Đình Phương
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Đơn vị tiền tệ: VNĐ

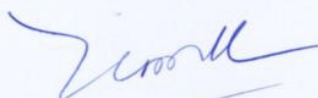
CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	V.1	33,893,672,245	32,112,024,762
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	V.2	829,798,350	2,858,992,513
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		33,063,873,895	29,253,032,249
4. Giá vốn hàng bán	11	V.3	36,906,574,377	20,016,005,612
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		(3,842,700,482)	9,237,026,637
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	V.4	15,384,550,262	13,461,974
7. Chi phí tài chính	22		3,568,631,820	2,960,148,735
- Trong đó : Chi phí lãi vay	23		3,568,631,820	2,960,148,735
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	V.5	5,543,570,478	5,885,496,747
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25))	30		2,429,647,482	404,843,129
11. Thu nhập khác	31	V.6	4,755,584,387	1,243,895,363
12. Chi phí khác	32	V.7	3,818,019,581	202,585,347
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		937,564,806	1,041,310,016
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		3,367,212,288	1,446,153,145
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.8	1,448,965,871	395,581,591
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		1,918,246,417	1,050,571,554
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	V.9	278	149

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính.

TP.Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2015



Đặng Quang Minh
Người lập biểu



Nguyễn Thị Kim Hồng
Kế toán trưởng



Đoàn Đình Phương
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tiền tệ: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		3,408,676,288	1,446,153,145
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02		580,532,292	601,020,379
- Các khoản dự phòng/(Hoàn nhập dự phòng)	03		-	-
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(15,387,459,354)	(13,461,974)
- Chi phí lãi vay	06		3,568,631,820	4,346,148,735
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(7,829,618,954)	6,379,860,285
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		903,948,365	(343,650,335)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		11,570,607,850	(5,714,946,599)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả	11		1,585,531,980	4,795,612,904
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		72,730,021	126,099,720
- Tiền lãi vay đã trả	13		(3,568,631,820)	(4,346,148,735)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(7,812,135,121)	(1,021,918,822)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		112,185,978	743,575,388
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(636,437,081)	6,318,236
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(5,601,818,782)	624,802,042
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22		2,909,092	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(6,359,304,081)	(33,562,919)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		3,722,867,000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(22,960,523,684)	(208,713,723)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		56,705,918,446	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		15,384,550,262	13,461,974
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		46,496,417,035	(228,814,668)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(7,030,254,209)	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		26,980,000,000	67,560,000,000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(55,360,000,000)	(70,780,000,000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(3,532,341,250)	(7,625,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(38,942,595,459)	(3,227,625,000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		1,952,002,794	(2,831,637,626)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		558,175,590	3,389,813,216
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		2,510,178,384	558,175,590

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính.



TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2015


Đặng Quang Minh
Người lập biểu


Nguyễn Thị Kim Hồng
Kế toán trưởng


Đoàn Đình Phương
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1. Thông tin chung**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VẠN PHÚC GIA là công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103003903 ngày 04 tháng 10 năm 2005 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần gần nhất, vốn đăng ký của công ty là 70.600.000.000 đồng

Danh sách cổ đông đến thời điểm lập báo cáo tài chính:

Cổ đông	Giá trị	Tỉ lệ sở hữu
- Ông Đoàn Đình Phương	28,777,200,000	40.76%
- Ông Nguyễn Quang Tuệ	4,700,000,000	6.66%
- Ông Đoàn Đình Hải	3,750,000,000	5.31%
- Ông Phạm Việt Hùng	3,750,000,000	5.31%
- Cổ đông khác	29,622,800,000	41.96%
	70,600,000,000	100.00%

2. Lĩnh vực và ngành nghề hoạt động

- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại.
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp, công trình giao thông, kết cấu công trình, kỹ thuật hạ tầng cơ sở, hạ tầng kỹ thuật đô thị và khu công nghiệp.
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác. Chi tiết: Cho thuê thiết bị ngành xây dựng, thiết bị phá dỡ có kèm người điều khiển.
- Chuẩn bị mặt bằng. Chi tiết: San lấp mặt bằng.
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đầu. Chi tiết: Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn về tài chính kế toán).
- Hoạt động tư vấn quản lý. Chi tiết: Tư vấn quản lý kinh doanh (trừ tư vấn về tài chính, kế toán).
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: Tư vấn giám sát chất lượng xây dựng. Thiết kế: tổng mặt bằng xây dựng công trình, kiến trúc công trình dân dụng, công nghiệp, nội ngoại thất công trình. Lập dự án. Tổng thầu tư vấn và quản lý dự án. Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn về tài chính kế toán). Tư vấn xây dựng (trừ khảo sát xây dựng). Thiết kế xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị. Lập tổng dự toán, thẩm tra thiết kế. Tư vấn đấu thầu.
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: mua bán kim khí điện máy, sắt thép, phôi thép, vật liệu xây dựng, linh ke, thạch cao, đồ gỗ, hàng trang trí nội thất.
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ. Chi tiết: Kinh doanh vận tải hàng hóa bằng đường thủy.
- Lập trình máy tính. Chi tiết: Sản xuất, gia công phần mềm vi tính.
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải. Chi tiết: Đại lý bán vé máy bay. Dịch vụ giao nhận hàng hóa.
- Đại lý môi giới, đấu giá. Chi tiết: Đại lý kinh doanh xăng dầu. Môi giới thương mại.
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng. Chi tiết: Trang trí nội ngoại thất.
- Giáo dục mầm non.
- Giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông. Chi tiết: Giáo dục phổ thông cơ sở, trung học phổ thông.
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Kinh doanh khách sạn đạt tiêu chuẩn sao (không kinh doanh khách sạn tại trụ sở).

- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác. Chi tiết: lắp đặt trang thiết bị công trình xây dựng. Lắp đặt, sửa chữa công trình dân dụng và công nghiệp, công trình giao thông, kết cấu công trình, kỹ thuật hạ tầng cơ sở, hạ tầng kỹ thuật đô thị và khu công nghiệp.
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Dịch vụ nhà đất. Môi giới bất động sản. Sàn giao dịch bất động sản. Tư vấn bất động sản. Đấu giá bất động sản. Quản lý bất động sản.
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: dịch vụ quản lý chung cư. Kinh doanh bất động sản.
- Quảng cáo. Chi tiết: quảng cáo bất động sản.
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác. Chi tiết: mua bán vật tư, máy móc thiết bị, phụ tùng ngành xây dựng. Mua bán cơ điện lạnh.
- Nhận và chăm sóc cây giống nông nghiệp. Chi tiết: mua bán giống cây trồng.
- Lắp đặt hệ thống điện. Chi tiết: xây dựng, lắp đặt đường dây - trạm biến áp đến 220V. Lắp đặt hệ thống cơ điện lạnh.

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Tuyên bố về việc tuân thủ và cơ sở đo lường

- Các báo cáo tài chính của Công ty đã được soạn lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan tại nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam. Báo cáo tài chính được soạn thảo dựa theo nguyên tắc giá gốc.

2. Sử dụng các ước tính kế toán

Việc soạn lập báo cáo tài chính phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam đòi hỏi Ban Giám đốc phải đưa ra các ước tính và giả thiết 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 lập các báo cáo tài chính cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho niên độ đang báo cáo. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính.

3. Năm tài chính

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

4. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VNĐ)

5. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Nhật ký chung

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Tiền và tương đương tiền****Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và 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 dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

Phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toánĐối với các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ

- Được quy đổi theo tỷ giá áp dụng tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập và chi phí tài chính trong báo cáo kết quả kinh doanh.

Đối với các tài sản và nợ phải trả bằng tiền có gốc ngoại tệ

- Cuối quý, cuối niên độ: Công ty đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố tại ngày lập bảng cân đối kế toán. Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ được xử lý theo chuẩn mực kế toán số 10.

Tỷ giá sử dụng để quy đổi tại thời điểm ngày

- Ngày 31 tháng 12 năm 2013 là: 21.036 VNĐ/USD

- Ngày 31 tháng 12 năm 2014 là: 21.246 VNĐ/USD

2. Hàng tồn kho**a. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

- Hàng tồn kho được ghi nhận trên cơ sở giá gốc là giá bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

- Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được (giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng cách lấy giá bán ước tính của hàng tồn kho trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.)

- Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên cấp độ hoạt động bình thường.

b. Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Bình quân gia quyền

c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Kế khai thường xuyên

d. Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Công ty thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho theo Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài Chính (thay thế thông tư số 13/2006/TT-BTC ngày 27/02/2006).

3. Các khoản phải thu, các khoản phải thu khác và cách thức lập dự phòng nợ phải thu khó đòi**a. Nguyên tắc ghi nhận**

- Các khoản phải thu thương mại được ghi nhận phù hợp với chuẩn mực doanh thu – VAS 14 về thời điểm ghi nhận căn cứ theo hóa đơn, chứng từ phát sinh.

- Các khoản phải thu khác được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ đã được xem xét, phê duyệt.

b. Lập dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra theo hướng dẫn tại Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009.

4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

Thời gian khấu hao áp dụng theo thời gian quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 của Bộ Tài Chính, cụ thể như sau:

Tài sản cố định hữu hình**Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định hữu hình**

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

- Nguyên 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 hoạt động. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được tính vào giá trị tài sản, chi phí bảo trì sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Khi tài sản 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 đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

Phương pháp khấu hao tài sản cố định hữu hình

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

Loại tài sản cố định	Thời gian (năm)
Nhà cửa vật kiến trúc	5 - 20
Máy móc thiết bị	8 - 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	8 - 20
Thiết bị, dụng cụ quản lý	5 - 10

5. Kế toán các khoản đầu tư tài chính**a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết**

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận theo giá gốc.

- Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ.
- Các khoản khác từ công ty liên kết mà nhà đầu tư nhận được ngoài cổ tức và lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi của các khoản đầu tư và được ghi giảm giá gốc khoản đầu tư.

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận theo giá gốc.

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư chứng khoán ngắn hạn, dài hạn

- Các khoản đầu tư chứng khoán được ghi nhận theo giá gốc trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán ngắn hạn, dài hạn ước tính vào thời điểm cuối năm tài chính.

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác

- Được ghi nhận theo giá gốc.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán ngắn hạn, dài hạn

- Cuối kỳ kế toán năm, khi giá trị thuần có thể thực hiện được của chứng khoán đầu tư nhỏ hơn giá gốc thì phải lập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.
- Số dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được lập là số chênh lệch giữa giá gốc của chứng khoán đầu tư lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

b. Kế toán các hoạt động liên doanh

- Vốn góp liên doanh được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng của công ty theo phương pháp giá gốc.

Nguyên tắc kế toán hoạt động liên doanh dưới hình thức

- Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát và tài sản đồng kiểm soát, cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát.
- Giá trị vốn góp vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát phản ánh trên tài khoản "Vốn góp liên doanh là giá trị vốn góp được các bên tham gia liên doanh thống nhất đánh giá và được chấp thuận trong biên bản góp vốn.

6. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay và chi phí khác**Nguyên tắc vốn hóa các khoản chi phí đi vay**

- Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí trong kỳ. 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.

- Tỷ lệ vốn hóa chi phí đi vay được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ:

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

7. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước dài hạn**Công cụ, dụng cụ**

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí trong kỳ theo phương pháp đường thẳng

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả, trích trước chi phí sửa chữa lớn

- Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về chi phí phải trả cho các công trình, dịch vụ đã sử dụng trong kỳ.

9. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận vốn chủ sở hữu

Nguồn vốn kinh doanh của Công ty bao gồm:

- 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: chênh lệch do phát hành cổ phiếu cao hơn mệnh giá.
- Vốn khác: hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, giá trị các tài sản được tặng, biếu, tài trợ và đánh giá lại tài sản.

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

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

10. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

a. Doanh thu bán hàng

Doanh thu được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

b. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu, chi phí hợp đồng xây dựng

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định vào ngày lập báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

c. Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 4 điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành;
- Xác định được chi phí phát sinh và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

d. Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế

- **Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp** (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

- **Thuế thu nhập hiện hành:** Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp (hoặc thu hồi được) tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp của năm hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

- Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

- **Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:** Là thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được hoãn lại trong tương lai tính trên các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ;

- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại: được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán. Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

- Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

13. Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, 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 sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

14. Số liệu so sánh

Một vài số liệu so sánh đã được sắp xếp lại cho phù hợp với việc trình bày báo cáo tài chính của niên độ này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**IV. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Đơn vị tiền tệ: VNĐ

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Tiền mặt tại quỹ	478,155,834	85,055,384
- Tiền gửi ngân hàng	2,032,022,550	473,120,206
Tổng cộng	2,510,178,384	558,175,590

Chi tiết số dư tiền gửi ngân hàng tại ngày 31/12/14

	Số cuối năm	Số đầu năm
+ Techcombank CN Sài Gòn	1,376,495,562	64,104,961
+ VP bank	329,263,280	382,534,908
+ Ngân hàng khác	326,263,708	26,480,337
Tổng cộng	2,032,022,550	473,120,206

2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Đầu tư chứng khoán ngắn hạn (*)	900,000,000	900,000,000
- Tiền gửi có kỳ hạn	670,000,000	33,562,919
	1,570,000,000	933,562,919

(*) Là khoản đầu tư vào Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Cideco với số lượng cổ phần là: 4.500 CP

3. Các khoản phải thu ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
a. Phải thu khách hàng	1,830,460,888	1,752,463,782
Cty TNHH Huỳnh Gia Huỳnh Đệ	999,987,154	999,987,154
Cty CP Đầu Tư Và xây Dựng Số 8.1	-	128,365,557
Cty TNHH Liên Doanh Hoa Việt	467,731,325	385,735,428
Cty Cổ phần Phát triển Bất động sản Vạn Phúc Gia	66,667,390	66,667,390
Hợp tác xã Gia Phú	78,500,000	-
Khách hàng khác	217,575,019	171,708,253
b. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	-	140,288,000
Thiết kế kho 18 ICD Sóng Thần	-	98,824,000
Giám sát nhà điều độ ICD	-	41,464,000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VẠN PHÚC GIA

Mẫu B 09-DN

Số 1 Trần Khánh Dư, Phường Tân Định, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

c. Phải thu khác	5,403,621,940	10,692,964,644
Vũ Thị Thêm	-	2,500,000,000
Cty Cổ Phần Bách Niên Gia	-	500,000,000
Nguyễn Hoài Nam	-	1,000,000,000
Cty CP Đầu Tư Và xây Dựng số 8.1	-	200,000,000
BQL Dự án Trương Đình Hội 3	99,520,000	153,520,000
Bạch Đăng Quang	150,000,000	150,000,000
Cty Cổ phần Phát Triển Bất Động Sản Vạn Phúc Gia	150,000,000	150,000,000
Công ty CP XD và KD Địa ốc III - CN1	144,000,000	144,000,000
Đoàn Đình Phương	1,982,220,500	1,890,339,954
Công ty TNHH TM - XD Đại Việt Phú	700,000,000	700,000,000
CTCP Tổ chức Nhà Quốc Gia	2,000,000,000	-
Phải thu khác	177,881,440	3,305,104,690
Tổng cộng	7,234,082,828	12,845,773,947
<i>Dự phòng phải thu khó đòi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Giá trị thuần phải thu thương mại và phải thu khác	7,234,082,828	12,845,773,947
 4. Hàng tồn kho	 Số cuối năm	 Số đầu năm
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	2,797,004,475	7,365,110,823
- Hàng hóa bất động sản	374,124,681	7,376,626,183
Tổng cộng	3,171,129,156	14,741,737,006
<i>Dự phòng giảm giá hàng tồn kho</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Giá trị thuần có thể thực hiện được	3,171,129,156	14,741,737,006
(*) Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Chung cư Trường Thọ	-	1,386,000,000
Công trình TAND H.Châu Thành, T.Sóc Trăng	547,306,112	622,400,314
Trường Mẫu giáo Tân Nhựt	-	3,582,179,766
Dự án Bắc Đình Bộ Lĩnh	769,581,539	15,840,000
Dự án khác	1,480,116,824	1,758,690,743
	2,797,004,475	7,365,110,823

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VẠN PHÚC GIA

Mẫu B 09-DN

Số 1 Trần Khánh Dư, Phường Tân Định, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

5. Tài sản ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí trả trước ngắn hạn	53,369,699	-
Thuế GTGT được khấu trừ	584,944,099	544,742,119
Tạm ứng (*)	14,008,739,753	12,979,524,770
Kí quỹ, kí cược ngắn hạn	-	636,437,081
Tổng cộng	14,647,053,551	14,160,703,970
(*) Chi tiết:		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhân viên công ty	1,482,000,000	2,649,883,238
Đội xây dựng số 1	507,047,822	153,448,884
Đội xây dựng số 2	190,337,134	190,337,134
Xưởng thiết kế	5,135,223,910	4,497,881,073
Phòng kỹ thuật	234,192,225	-
Sàn GD Bất Động Sản	10,000,000	10,000,000
Dự án khu phức hợp Bình Dương	1,918,500,000	1,918,500,000
Thi công Trường Mẫu Giáo Tân Nhựt	828,000,000	1,137,561,741
Dự án TĐH3	998,808,000	498,808,000
Đối tượng khác	2,704,630,662	1,923,104,700
	14,008,739,753	12,979,524,770

5. Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

Chi tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ						
Số đầu năm	-	165,433,917	3,453,164,654	117,001,400	-	3,735,599,971
- Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số cuối năm	-	165,433,917	3,453,164,654	117,001,400	-	3,735,599,971
HAO MÒN LŨY KẾ						
Số đầu năm	-	165,433,917	2,423,056,836	117,001,400	-	2,705,492,153
- Khấu hao trong năm	-	-	580,532,292	-	-	580,532,292
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số cuối năm	-	165,433,917	3,003,589,128	117,001,400	-	3,286,024,445
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Số đầu năm	-	-	1,030,107,818	-	-	1,030,107,818
Số cuối năm	-	-	449,575,526	-	-	449,575,526

6. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Chỉ tiêu	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
a. Đầu tư vào công ty con		-		57,494,000,000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô Thị Gia Phú	-	-	57.49%	57,494,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô Thị Gia Phú được chuyển nhượng cho Công ty cổ phần Tổ chức Nhà Quốc Gia với 30,49% tương đương 30.494.000.000 đồng				
				-
b. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		40,254,000,000		7,654,000,000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô Thị Gia Phú	27.00%	27,000,000,000	-	-
- Công ty Cổ phần Bách Niên Gia	20.00%	5,600,000,000	-	-
- Công ty Điện lực Dầu khí Gia Định	7.00%	7,654,000,000	7.00%	7,654,000,000
c. Đầu tư dài hạn khác		56,044,327,355		64,895,722,117
- Công ty Cổ phần Bất động sản Vạn Phúc Gia	4.00%	239,835,094	4.00%	239,835,094
- Công ty Cổ phần Công Nghiệp Toda	9.30%	6,973,545,000	-	-
- Đầu tư hợp tác kinh doanh				
+ Chung cư Lô B1 Trường Sa (CT Địa ốc Bình Thạnh)		693,934,964		17,299,887,099
+ Dự án Trương Đình Hội 3 (CT Dịch vụ Công ích Quận 8)		40,001,484,507		39,847,484,507
+ Chung cư Thạnh Lộc (Hợp tác xã Gia Phú)		1,933,747,946		3,224,384,417
+ Dự án B2 Trường Sa		6,201,779,844		-
+ Chung cư Trường Thọ (CTCP Bách Niên Gia)		-		4,284,131,000

7. Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Kết chuyển vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ	Số cuối năm
Chi phí sửa chữa văn phòng	189,149,565	125,503,665	(251,603,385)	63,049,845
Tổng cộng	189,149,565	125,503,665	(251,603,385)	63,049,845

8. Các khoản vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngân hàng	3,000,000,000	28,580,000,000
- Techcombank (*)	3,000,000,000	16,980,000,000
- VP Bank	-	11,600,000,000
Vay đối tượng khác	-	800,000,000
- Cá nhân	-	800,000,000
Tổng cộng	3,000,000,000	29,380,000,000

(*) Theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 03/14K/HĐHMTD/TCB-HCM ngày 23/05/2014 với lãi suất 9%/năm (biên độ 3,6%/năm). Thời hạn vay là 6 tháng, mục đích thanh toán tiền thi công công trình.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VẠN PHÚC GIA

Mẫu B 09-DN

Số 1 Trần Khánh Dư, Phường Tân Định, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

9. Phải trả nhà cung cấp

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cty CP XD & KD Địa ốc III	762,755,000	-
Cty CP XD Đại Nam	187,000,000	187,000,000
Cty TNHH Một Thành Viên XD-DV-TM Hải Đăng Phát	132,813,000	10,000,000
Cty TNHH MTV Dịch Vụ Công ích Quận 8	20,250,000	20,250,000
Tổng cộng	1,102,818,000	217,250,000

10. Người mua trả tiền trước

	Số cuối năm	Số đầu năm
BQL Đầu Tư Xây Dựng Công trình Huyện Bình Chánh	-	5,976,121,022
Cty TNHH ICD Tân Cảng - Sóng Thần	-	200,524,000
Ban QLDA Trung Tâm Phát Triển Bền Vững - Viện Nghiên Cứu KHKH Bảo Hộ Lao Động	-	256,959,000
Công ty TNHH Công nghiệp Dona Quế Bằng	271,736,600	271,736,600
Cty TNHH Tri Thức BM-BMTek	-	40,771,306
Địa Ốc Bình Thạnh	-	100,000,000
Toàn án nhân dân tỉnh Sóc Trăng	300,000,022	-
Tổng cộng	571,736,622	6,846,111,928

11. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế GTGT phải nộp	-	3,269,778,806
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1,454,707,708	7,199,702,001
Thuế thu nhập cá nhân	15,593,310	11,175,022
Tổng cộng	1,470,301,018	10,480,655,829

12. Chi phí phải trả

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thiết kế công trình nhà Ông Lương Hữu Lâm	-	38,556,000
Thiết kế kỹ thuật công trình tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng	-	74,554,455
Thiết kế chung cư Trương Đình Hội 2	2,756,087,601	2,756,087,601
Trung tâm Phát Triển Bền Vững	321,107,610	-
Công trình Hoa Việt	415,095,814	-
Dự án B1 Trường Sa	-	2,000,000,000
Khác	-	282,762,574
Tổng cộng	3,492,291,025	5,151,960,630

13. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bảo hiểm các loại và kinh phí công đoàn	9,011,806	37,164,631
Các khoản thu hộ, chi hộ	3,591,899,121	3,590,651,071
Phải trả, phải nộp (Quyết toán các công trình xây dựng)	2,486,539,468	278,263,444
Phải trả, phải nộp (Quyết toán chi phí thiết kế các công trình)	47,925,456	184,915,813
- Công ty cổ phần HRC (Ủy quyền Vạn Phúc Gia chuyển nhượng cổ phần CTCP Phát triển Đô thị Gia Phú)	12,500,000,000	-
Đoàn Đình Phương (Ủy quyền Vạn Phúc Gia chuyển nhượng cổ phần CTCP Phát triển Đô thị Gia Phú)	4,833,339,000	-
Dầu khí Gia Định	7,409,000,000	6,000,000,000
Đoàn Chánh Thái	2,250,678,000	-
Công ty Cát Tường	700,000,000	600,000,000
Công ty Phát Triển Đô Thị Gia Phú	-	4,739,784,000
Các khoản phải trả khác	-	767,075,901
Tổng cộng	33,828,392,851	16,197,854,860

14. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Góp vốn liên doanh dự án Trương Đình Hội 3	5,000,000,000	7,500,000,000
Góp vốn liên doanh dự án Trường Thọ	-	3,047,294,000
Đặt cọc tiền thuê văn phòng	307,799,988	530,744,508
	5,307,799,988	11,078,038,508

15. Vay và nợ dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ông Đoàn Đình Hải	3,600,000,000	5,600,000,000
Tổng cộng	3,600,000,000	5,600,000,000

- Theo Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 01/2012/KUNN-VPG ngày 10 tháng 10 năm 2012

- Theo Khế ước nhận nợ số 01/10KUNN-VPG ngày 14 tháng 01 năm 2012

với mục đích bổ sung vốn kinh doanh. Thời gian vay là không kỳ hạn. Lãi suất tối đa đối với tiền gửi do ngân hàng Nhà nước quy định tại thời điểm cộng biên độ 1%. Hình thức đảm bảo: Tín chấp.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VẠN PHÚC GIA

Mẫu B 09-DN

Số 1 Trần Khánh Dư, Phường Tân Định, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

16. Vốn chủ sở hữu**a. Thay đổi vốn chủ sở hữu**

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Các loại quỹ	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
Ngày 01 tháng 01 năm 2013	70,600,000,000	3,600,000,000	-	4,568,235,850	8,267,001,031	87,035,236,881
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	-	1,050,571,554	1,050,571,554
Trích lập các quỹ	-	-	-	629,979,490	(755,975,388)	(125,995,898)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(7,625,000)	(7,625,000)
Ngày 31 tháng 12 năm 2013	70,600,000,000	3,600,000,000	-	5,198,215,340	8,553,972,197	87,952,187,537
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	(7,047,291,500)	-	-	(7,047,291,500)
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	-	1,918,246,417	1,918,246,417
Trích lập các quỹ	-	-	-	105,071,648	(126,085,978)	(21,014,330)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(3,532,341,250)	(3,532,341,250)
Chia lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	-	-	-	(1,420,494,392)	(1,420,494,392)
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	(108,000,000)	(108,000,000)
Ngày 31 tháng 12 năm 2014	70,600,000,000	3,600,000,000	(7,047,291,500)	5,303,286,988	5,285,296,994	77,741,292,482

b. Cổ tức

Cổ tức tiếp tục chia cho năm 2012 là 3.532.341.250 đồng

c. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	7,060,000	7,060,000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	7,060,000	7,060,000
- Cổ phiếu phổ thông	7,060,000	7,060,000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	705,125	-
- Cổ phiếu phổ thông	705,125	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	6,354,875	7,060,000
- Cổ phiếu phổ thông	6,354,875	7,060,000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá là 10.000 VNĐ. Mỗi cổ phiếu phổ thông tương ứng với một phiếu biểu quyết tại các cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức mà Công ty công bố vào từng thời điểm. Tất cả cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty. Các quyền lợi của các cổ phiếu đã được Công ty mua lại đều bị tạm ngừng cho tới khi chúng được phát hành lại.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH.

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu xây dựng, kinh doanh đầu tư bất động sản	30,147,549,924	28,282,988,323
Doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng	2,218,916,320	1,135,060,984
Doanh thu tư vấn thiết kế	1,527,115,091	2,693,884,545
Doanh thu khác	90,910	90,910
Tổng cộng	33,893,672,245	32,112,024,762

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Hàng bán bị trả lại	829,798,350	2,858,992,513
Tổng cộng	829,798,350	2,858,992,513

3. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn xây dựng, kinh doanh đầu tư bất động sản	35,429,233,812	16,924,176,699
Giá vốn tư vấn thiết kế	1,477,340,565	3,091,828,913
Tổng cộng	36,906,574,377	20,016,005,612

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	14,683,262	13,461,974
Cho vay vốn lưu động	122,867,000	-
Chuyển nhượng công ty Gia Phú	15,247,000,000	-
Tổng cộng	15,384,550,262	13,461,974

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	1,898,094,661	2,384,401,951
Chi phí đồ dùng văn phòng và khấu hao TSCĐ	848,225,983	727,405,099
Thuế, phí và lệ phí	23,225,800	3,000,000
Chi phí dịch vụ mua ngoài và bằng tiền khác	2,774,024,034	2,770,689,697
Tổng cộng	5,543,570,478	5,885,496,747

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VẠN PHÚC GIA

Mẫu B 09-DN

Số 1 Trần Khánh Dư, Phường Tân Định, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

6. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Thu từ chuyển nhượng dự án	3,289,409,437	-
Thu từ thỏa thuận giảm chi phí thi công	-	1,243,895,363
Thu từ bảo lãnh hợp đồng và thu khác	1,466,174,950	-
Tổng cộng	4,755,584,387	1,243,895,363

7. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nộp phạt hành chính thuế	3,218,996,218	61,747,353
Lãi tiền chung cư Trường Thọ	589,779,886	-
Chi phí khác	9,243,477	140,837,994
Tổng cộng	3,818,019,581	202,585,347

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	3,367,212,288	1,446,153,145
Các khoản điều chỉnh tăng giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	3,218,996,218	136,173,220
- Các khoản điều chỉnh giảm (hoặc lỗ năm trước chuyển sang)	-	-
Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	6,586,208,506	1,582,326,365
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	22%	25%
Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	1,448,965,871	395,581,591

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	1,918,246,417	1,050,571,554
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông	1,918,246,417	1,050,571,554
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	6,901,997	7,060,000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)	278	149

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	21,132,683,846	18,220,633,444
Chi phí nhân công	3,325,667,282	4,881,445,913
Chi phí khấu hao tài sản cố định	580,532,292	727,405,099
Chi phí dịch vụ mua ngoài, bằng tiền khác	4,275,698,119	5,198,772,447
Tổng cộng	29,314,581,539	29,028,256,903

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác****2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán****3. Thông tin so sánh**

- Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính năm 2013 đã được kiểm toán bởi công ty TNHH Kiểm toán Mỹ

4. Thông tin hoạt động liên tục

- Chúng tôi muốn lưu ý người đọc lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh của công ty cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2014 là (7.598.909.690) đồng. Trong năm lợi nhuận chính của công ty đến từ hoạt động chuyển nhượng Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Đô Thị Gia Phú.

5. Thông tin về các bên liên quan

Đối tượng	Số đầu năm	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm	Số cuối năm
Ông Đoàn Đình Phương				
- Tạm ứng công trình	62,180,000	650,000,000	(109,000,000)	603,180,000
- Cho công ty vay ngắn hạn	-	5,000,000,000	(5,000,000,000)	-
- Phải thu khác	1,890,339,954	15,365,446,040	(15,273,565,494)	1,982,220,500
- Phải trả khác (ủy quyền giao dịch cổ phần CTCP Phát triển Đô thị Gia Phú)	-	11,072,498,000	(6,239,159,000)	4,833,339,000
Ông Đoàn Đình Hải				
- Giao dịch thương mại	-	431,830,000	(431,830,000)	-
- Công ty trả nợ gốc vay	5,600,000,000	-	(2,000,000,000)	3,600,000,000
Ông Nguyễn Quang Tuệ				
- Trả tiền dự án Trương Đình Hội	3,000,000,000	-	(2,500,000,000)	500,000,000
Ông Đỗ Văn Minh				
- Giao dịch thương mại	-	468,720,000	(468,720,000)	-
Ông Phạm Việt Hùng				
- Hoàn ứng công trình	190,000,000	-	(100,000,000)	90,000,000

Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt

	Năm nay
Tiền lương và thưởng của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc	108,000,000

6. Quản lý rủi ro tài chính**Các yếu tố rủi ro tài chính****Tổng quan**

Công ty chịu các rủi ro sau khi sử dụng các công cụ tài chính:

- Rủi ro thị trường
- Rủi ro tín dụng
- Rủi ro thanh khoản

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm chung đối với việc thiết lập và giám sát nguyên tắc quản lý rủi ro tài chính. Ban 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.

6.1 Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro giá trị hợp lý hoặc lưu chuyển tiền tệ tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo sự biến động của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại rủi ro: rủi ro tiền tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro giá. Mục tiêu của việc quản lý rủi ro thị trường là quản lý và kiểm soát mức độ rủi ro trong giới hạn chấp nhận được, trong khi vẫn tối đa hóa lợi nhuận.

a. Rủi ro tiền tệ

Công ty chịu rủi ro tỷ giá trên các giao dịch mua và bán bằng các đồng tiền tệ không phải là đồng Việt Nam. Các ngoại tệ có rủi ro này chủ yếu là đồng Đô la Mỹ ("USD").

Công ty đảm bảo rằng mức độ rủi ro tiền tệ thuần được duy trì ở một mức độ có thể chấp nhận được bằng cách mua hoặc bán các ngoại tệ theo tỷ giá thực hiện tại thời điểm khi cần thiết để hạn chế sự mất cân bằng trong ngắn hạn. Ban Giám đốc không thực hiện các giao dịch phòng ngừa rủi ro tiền tệ sau khi đã cân nhắc chi phí của việc sử dụng các công cụ tài chính phòng ngừa rủi ro có thể vượt mức rủi ro tiềm tàng của biến động tỷ giá.

b. Rủi ro giá

Công ty có các hoạt động đầu tư vốn vào các công ty niêm yết và chưa niêm yết và chịu rủi ro biến động giá của các khoản đầu tư này. Các yếu tố rủi ro ảnh hưởng đến kết quả của các khoản đầu tư này bao gồm kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của các công ty được đầu tư và điều kiện thị trường. Ban Giám đốc quản lý rủi ro liên quan đến yếu tố kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của các công ty được đầu tư bằng cách chọn lựa các ngành nghề kinh doanh và các công ty để đầu tư. Yếu tố rủi ro liên quan đến điều kiện thị trường tự bản thân nó bị ảnh hưởng bởi các điều kiện kinh tế chung của Việt Nam và các hành vi của các nhà đầu tư, nằm ngoài khả năng kiểm soát của Ban Giám đốc. Những yếu tố này đã dẫn đến các điều kiện thị trường biến động nhiều trong hai năm vừa qua.

c. Rủi ro lãi suất

Công ty không chịu rủi ro lãi suất lớn do Công ty có chính sách trả lãi không vượt quá lãi suất cơ bản của ngân hàng Nhà nước quy định.

6.2 Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro Công ty bị thiệt về tài chính nếu một khách hàng hoặc một đối tác của công cụ tài chính không thể thực hiện các nghĩa vụ theo hợp đồng của họ, và rủi ro này phát sinh chủ yếu từ các khoản phải thu khách hàng của Công ty.

Phải thu khách hàng và phải thu khác

Mức độ rủi ro tín dụng của Công ty bị ảnh hưởng chủ yếu bởi các đặc điểm riêng biệt của từng khách hàng.

Ban Giám đốc đã thiết lập chính sách tín dụng, theo đó, mỗi khách hàng mới phải được phân tích kỹ về mức độ tín nhiệm trước khi Công ty đưa ra các điều kiện và điều khoản giao hàng và thanh toán. Hạn mức mua hàng được thiết lập cho từng khách hàng, thể hiện khoản tiền cao nhất mà khách hàng có thể mua mà không cần phải có sự chấp thuận của Ban Giám đốc.

Khách hàng nào không được thông qua xếp hạng tín nhiệm chỉ có thể giao dịch với Công ty với điều kiện trả tiền trước.

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 này là khoản lỗ cụ thể có liên quan đến mức độ thiệt hại lớn cụ thể đối với từng khách hàng và mức độ thiệt hại tổng thể của các nhóm tài sản tài chính tương tự, được xác định khi các rủi ro này có thể đã xảy ra nhưng chưa được phát hiện. Mức độ thiệt hại tổng thể được xác định dựa trên dữ liệu thống kê về thanh toán trong quá khứ của các tài sản tài chính tương tự.

Các khoản đầu tư

Công ty giới hạn mức độ rủi ro tín dụng bằng cách chỉ đầu tư vào các chứng khoán có tính thanh khoản và với các đối tác có mức độ tín nhiệm cao. Ban Giám đốc chủ động giám sát rủi ro tín dụng và không kỳ vọng các đối tác sẽ không thực hiện được các nghĩa vụ của họ.

Số dư với ngân hàng

Công ty có số dư tiền gửi với các tổ chức tín dụng trong nước. Ban Giám đốc không nhận thấy một khoản thiệt hại nào đối với kết quả hoạt động của các tổ chức tín dụng này.

Mức độ rủi ro tín dụng tối đa đối với mỗi nhóm tài sản tài chính là giá trị ghi sổ của nhóm công cụ tài chính đó được trình bày trên bảng cân đối kế toán. Các nhóm tài sản tài chính lớn của Công ty là tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

(i). Các tài sản tài chính không quá hạn cũng không bị suy giảm giá trị

Tiền gửi ngân hàng và các khoản đầu tư vào trái phiếu không quá hạn và không bị suy giảm giá trị là các khoản tiền gửi và các khoản đầu tư vào trái phiếu phát hành ở các ngân hàng được Ban Giám đốc đánh giá có xếp hạng tín nhiệm cao ở Việt Nam. Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác mà không quá hạn cũng không bị giảm giá chủ yếu là từ các công ty có quá trình thanh toán tốt cho Công ty.

(ii). Tài sản tài chính quá hạn và/hoặc suy giảm giá trị

Không có các nhóm tài sản tài chính khác quá hạn và/hoặc suy giảm giá trị ngoại trừ các khoản phải thu và phải thu khác.

6.3 Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty sẽ gặp khó khăn và không thể thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến các khoản nợ tài chính. Chính sách của Công ty là thường xuyên giám sát các yêu cầu thanh khoản hiện tại và tương lai nhằm đảm bảo Công ty có thể duy trì dự trữ tiền mặt đầy đủ để có thể đáp ứng các yêu cầu thanh khoản trong ngắn hạn và trung hạn. Việc nắm giữ tiền mặt của Công ty và luồng lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động được cho là đầy đủ để có thể thanh toán các khoản nợ đến hạn trong năm tài chính tới của Công ty.

6.4 Đo lường theo giá trị hợp lý

Giá trị ghi sổ trừ dự phòng của các khoản phải thu khách hàng 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.

7. Một số chỉ số đánh giá tình hình tài chính và kết quả kinh doanh của doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
7.1 Bố trí cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn		
a. Bố trí cơ cấu tài sản (%)		
- Tài sản dài hạn / Tổng tài sản	77.68%	75.41%
- Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	22.32%	24.59%
b. Bố trí cơ cấu nguồn vốn (%)		
- Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	40.61%	49.97%
- Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	59.39%	50.03%
7.2 Khả năng thanh toán		
Khả năng thanh toán hiện hành (lần)	0.66	0.63
Khả năng thanh toán nhanh (lần)	0.59	0.41
Khả năng thanh toán nợ dài hạn (lần)	14.23	9.40
7.3 Tỷ suất sinh lời		
a. Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu thuần (%)		
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu thuần	10.18%	4.94%
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần	5.80%	3.59%
b. Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản (%)		
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên Tổng tài sản	2.57%	0.82%
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên Tổng tài sản	1.47%	0.60%
c. Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên nguồn vốn chủ sở hữu	2.47%	1.19%

TP.Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2015



Đặng Quang Minh
Người lập biểu



Nguyễn Thị Kim Hồng
Kế toán trưởng



Đoàn Đình Phương
Tổng Giám đốc