

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Tầng 2, Tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Tp. HCM

---

**MỤC LỤC**

**NỘI DUNG**

**TRANG**

BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	2 - 4
BÁO CÁO KIÈM TOÁN ĐỘC LẬP	5 - 6
BÀNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN HỢP NHẤT	7 - 9
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	10
BÁO CÁO LUU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	11 -12
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	13 - 61

# CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Tầng 2, Tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Tp. HCM

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 từ trang 7 đến trang 61 kèm theo.

### KHÁI QUÁT CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (sau đây gọi tắt là “Công ty”) tiền thân là Công ty TNHH Vạn Phát Hưng được thành lập 09/09/1999 bởi hai sáng lập viên là ông Võ Anh Tuấn và ông Trần Văn Thành. Tháng 10/2006, Công ty TNHH Vạn Phát Hưng được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301822194 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 04 tháng 10 năm 2006, các lần thay đổi sau đó với lần thay đổi gần nhất là lần thứ 34 vào ngày 21 tháng 03 năm 2023 về việc thay đổi Người đại diện theo pháp luật.

Thông tin về trụ sở chính và văn phòng đại diện:

- Trụ sở chính: Tầng 2, Tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Tp. HCM.
- Văn phòng đại diện được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động văn phòng đại diện do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp ngày 18/11/2020, có địa chỉ tại: Tầng trệt, Tulip Tower, 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, xây dựng, cung cấp dịch vụ và bán sản phẩm.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, ỦY BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán nội bộ và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

#### Hội đồng Quản trị

Ông Võ Nguyễn Như Nguyên	Chủ tịch	Bổ nhiệm từ ngày 22/03/2023
	Thành viên	Miễn nhiệm từ ngày 22/03/2023
Ông Võ Anh Tuấn	Chủ tịch	Miễn nhiệm từ ngày 22/03/2023
	Thành viên	Bổ nhiệm từ ngày 22/03/2023
Ông Trương Thành Nhân	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Lê Hà	Thành viên độc lập	
Bà Trần Thanh Phương Trang	Thành viên không điều hành	

#### Ủy ban Kiểm toán nội bộ trực thuộc Hội đồng Quản trị

Bà Nguyễn Thị Lê Hà	Chủ tịch
Bà Trần Thanh Phương Trang	Thành viên

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (TIẾP)

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, ỦY BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

#### Ban Tổng Giám đốc

Ông Ngô Thanh Xuân	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 20/03/2023
Ông Võ Nguyễn Như Nguyên	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 20/03/2023
Ông Trương Thành Nhân	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 27/04/2022
Bà Võ Thu Hà	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 27/04/2022
Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 23/02/2023
Bà Đào Thùy Đoan	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 06/04/2022
Bà Phan Gia Mẫn	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 16/12/2022
		Miễn nhiệm từ ngày 08/04/2022

Kế toán trưởng của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 và đến ngày lập báo cáo này là Bà Lê Thị Kim Luyến.

#### Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 01/01/2022 đến ngày 26/04/2022 là Ông Võ Anh Tuấn và Ông Trương Thành Nhân.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 27/04/2022 đến ngày 31/12/2022 là Ông Võ Anh Tuấn - Chủ tịch HĐQT và Ông Võ Nguyễn Như Nguyên - Tổng Giám đốc Công ty.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Võ Nguyễn Như Nguyên - Chủ tịch HĐQT và Ông Ngô Thanh Xuân - Tổng Giám đốc Công ty.

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

Hội đồng Quản trị Công ty khẳng định rằng không có sự kiện phát sinh nào sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 kèm theo.

#### KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY - Chi nhánh tại TP. Hồ Chí Minh.

#### TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Nhóm Công ty trong năm.

Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Hội đồng Quản trị được yêu cầu phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng.

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (TIẾP)

### TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (TIẾP)

- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất.
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Hội đồng Quản trị đảm bảo các số kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Nhóm Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các số kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Hội đồng Quản trị cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Hội đồng Quản trị cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

### CÁC CAM KẾT KHÁC

Hội đồng Quản trị cam kết rằng, Công ty đã tuân thủ việc công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 và Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng.

### PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Hội đồng Quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31/12/2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các 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 hợp nhất.



Võ Nguyễn Như Nguyệt  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2023

Số: 038 /2023/UHYHCM - BCKTDL

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 30 tháng 03 năm 2023, từ trang 7 đến trang 61, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị

Hội đồng Quản trị Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



**Phan Thanh Điền**

**Giám đốc**

Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán  
số: 1496-2023-112-1

**Nguyễn Thị Tuyết Hoa**

**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán  
số: 3558-2021-112-1

**Thay mặt và đại diện cho**

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VÂN UHY – CHI NHÁNH TẠI TP.HCM**  
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2023

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022*

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2022 VND	Tại 01/01/2022 VND
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	100		<b>1.835.799.551.690</b>	<b>1.642.895.554.687</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	6	87.088.446.540	105.824.851.013
Tiền	111		39.940.501.240	105.824.851.013
Các khoản tương đương tiền	112		47.147.945.300	-
Dầu tư tài chính ngắn hạn	120	7	<b>131.688.000</b>	<b>131.688.000</b>
Chứng khoán kinh doanh	121		1.440.800.000	1.440.800.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh	122		(1.309.112.000)	(1.309.112.000)
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		<b>725.354.179.684</b>	<b>1.117.383.758.555</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8	30.373.728.242	29.236.802.318
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	9	186.218.810.819	163.309.932.212
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	10	115.946.638.411	75.300.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	11	392.939.267.212	849.661.289.025
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	12	(124.265.000)	(124.265.000)
Hàng tồn kho	140	13	<b>1.021.165.425.231</b>	<b>418.722.550.990</b>
Hàng tồn kho	141		1.021.165.425.231	418.722.550.990
Tài sản ngắn hạn khác	150		<b>2.059.812.235</b>	<b>832.706.129</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	20	3.966.044	712.787.878
Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.847.470.874	118.217.934
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	25	208.375.317	1.700.317

**BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2022 VND	Tại 01/01/2022 VND
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	200		<b>407.056.801.687</b>	<b>408.159.090.852</b>
Các khoản phải thu dài hạn	210		<b>26.599.512.762</b>	<b>2.300.746.134</b>
Phải thu về cho vay dài hạn	215		24.453.000.000	-
Phải thu dài hạn khác	216	11	2.146.512.762	2.300.746.134
<b>Tài sản cố định</b>	220		<b>14.364.535.652</b>	<b>10.938.072.163</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	14	14.364.535.652	10.938.072.163
- Nguyên giá	222		61.054.188.477	54.421.628.043
- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		(46.689.652.825)	(43.483.555.880)
Tài sản cố định vô hình	227	15	-	-
- Nguyên giá	228		30.499.300	30.499.300
- Giá trị hao mòn luỹ kế	229		(30.499.300)	(30.499.300)
<b>Bất động sản đầu tư</b>	230	16	<b>9.899.895.756</b>	<b>8.601.217.297</b>
- Nguyên giá	231		18.100.400.567	15.945.571.830
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(8.200.504.811)	(7.344.354.533)
<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	240		<b>46.285.739.000</b>	<b>56.579.890.232</b>
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	17	36.825.220.026	54.782.722.718
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	18	9.460.518.974	1.797.167.514
<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	250	19	<b>185.040.543.357</b>	<b>177.459.315.821</b>
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		169.040.543.357	168.959.315.821
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		16.000.000.000	8.500.000.000
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	260		<b>124.866.575.160</b>	<b>152.279.849.205</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	20	5.198.616.817	10.720.645.588
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	21	9.838.416.210	9.763.753.058
Lợi thế thương mại	269	22	109.829.542.133	131.795.450.559
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	270		<b>2.242.856.353.377</b>	<b>2.051.054.645.539</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)**  
*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022*

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2022 VND	Tại 01/01/2022 VND
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>				
Nợ ngắn hạn	310		<b>1.220.420.788.655</b>	<b>982.066.413.209</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	23	17.797.644.137	2.946.121.422
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	24	144.324.089.080	178.022.686.439
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	25	15.616.377.232	29.869.042.714
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	26	74.912.149.989	100.808.020.881
Phải trả ngắn hạn khác	319	27	428.985.520.766	235.193.839.279
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	28	528.127.101.822	424.151.963.000
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	29	10.657.905.629	11.074.739.474
Nợ dài hạn	330		<b>512.168.000</b>	<b>512.168.000</b>
Dự phòng phải trả dài hạn	342		512.168.000	512.168.000
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	400		<b>1.021.923.396.722</b>	<b>1.068.476.064.330</b>
Vốn chủ sở hữu	410	30	<b>1.021.923.396.722</b>	<b>1.068.476.064.330</b>
Vốn góp của chủ sở hữu	411		953.578.000.000	953.578.000.000
- Cổ phiếu thông có quyền biểu quyết	411a		953.578.000.000	953.578.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		1.002.264.126	1.002.264.126
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		360.605.000	96.400.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		55.978.339.106	103.062.790.748
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		36.312.330.748	20.424.903.668
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		19.666.008.358	82.637.887.080
Lợi ích Cổ đông không kiểm soát	429		11.004.188.490	10.736.609.456
<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	440		<b>2.242.856.353.377</b>	<b>2.051.054.645.539</b>

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu

Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng

Lê Thị Kim Luyến



Võ Nguyễn Như Nguyên

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	01	31	<b>162.549.785.679</b>	<b>292.477.561.659</b>
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	31	940.000.000	1.920.000.000
<b>Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	10		<b>161.609.785.679</b>	<b>290.557.561.659</b>
Giá vốn hàng bán	11	32	62.267.879.726	138.775.282.344
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	20		<b>99.341.905.953</b>	<b>151.782.279.315</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	33	17.447.405.482	68.650.978.204
Chi phí tài chính	22	34	36.324.310.144	38.494.595.438
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>35.481.328.333</i>	<i>35.196.176.601</i>
Phản lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		81.227.536	1.208.597.701
Chi phí bán hàng	25	35	10.285.211.872	17.048.442.425
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	35	53.371.561.633	51.640.811.493
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	30		<b>16.889.455.322</b>	<b>114.458.005.864</b>
Thu nhập khác	31	36	17.636.664.068	2.812.136.635
Chi phí khác	32	37	1.655.118.318	7.875.172.897
<b>Lợi nhuận khác</b>	40		<b>15.981.545.750</b>	<b>(5.063.036.262)</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	50		<b>32.871.001.072</b>	<b>109.394.969.602</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	38	13.168.076.832	27.365.564.127
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	39	(74.663.152)	(1.338.783.643)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	60		<b>19.777.587.392</b>	<b>83.368.189.118</b>
Lợi nhuận kế toán sau thuế của công ty mẹ	61		19.666.008.358	83.208.350.918
Lợi nhuận kế toán sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		111.579.034	159.838.200
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	70	40	206	867
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	71	41	206	867

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu

Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng

Lê Thị Kim Luyến



Chủ tịch Hội đồng Quản trị

CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
VẠN PHÁT HƯNG  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Võ Nguyên Như Nguyễn

**BÁO CÁO LUU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	01		32.871.001.072	109.394.969.602
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		4.062.247.223	4.898.148.996
Các khoản dự phòng	03		-	(9.000.000)
(Lãi)/lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	(20.310.150)
(Lãi)/ lỗ hoạt động đầu tư	05		(17.528.633.018)	(69.839.265.755)
Chi phí lãi vay	06		35.481.328.333	35.196.176.601
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	08		<b>54.885.943.610</b>	<b>79.620.719.294</b>
(Tăng)/ giảm các khoản phải thu	09		439.536.492.774	(401.543.785.322)
(Tăng)/ giảm hàng tồn kho	10		(586.640.200.286)	343.892.114.703
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		148.136.354.334	(74.566.847.416)
Giảm chi phí trả trước	12		28.196.759.031	22.509.014.529
Tiền lãi vay đã trả	14		(35.969.401.007)	(39.439.589.899)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(26.354.834.173)	(13.716.896.231)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(416.833.845)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>21.374.280.438</b>	<b>(83.245.270.342)</b>
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(13.886.702.592)	(3.298.301.698)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(157.553.000.000)	(67.200.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		84.953.361.589	19.270.025.200
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	139.700.000.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		8.730.772.270	67.952.004.773

**BÁO CÁO LUU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(77.755.568.733)	156.423.728.275
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		300.000.000	6.641.400.000
Tiền thu từ đi vay	33		560.995.101.822	286.415.000.000
Tiền trả nợ gốc vay	34		(457.019.963.000)	(265.237.037.000)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(66.894.460.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		37.380.678.822	27.819.363.000
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(19.000.609.473)	100.997.820.933
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	6	105.824.851.013	5.152.757.155
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		264.205.000	(325.727.075)
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	6	<u>87.088.446.540</u>	<u>105.824.851.013</u>

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu

Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng

Lê Thị Kim Luyến



Võ Nguyên Như Nguyễn

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

#### 1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (sau đây gọi tắt là “Công ty”) tiền thân là Công ty TNHH Vạn Phát Hưng được thành lập 09/09/1999 bởi hai sáng lập viên là ông Võ Anh Tuấn và ông Trần Văn Thành. Tháng 10/2006, Công ty TNHH Vạn Phát Hưng được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301822194 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 04 tháng 10 năm 2006, các lần thay đổi sau đó với lần thay đổi gần nhất là lần thứ 34 vào ngày 21 tháng 03 năm 2023 về việc thay đổi Người đại diện theo pháp luật.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 34 là 953.578.000.000 đồng, được chia thành 95.357.800 cổ phần, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần.

Thông tin về trụ sở chính và văn phòng đại diện:

- Trụ sở chính: Tầng 2, Tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh.
- Văn phòng đại diện được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động văn phòng đại diện do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp ngày 18/11/2020, có địa chỉ tại: Tầng trệt, Tulip Tower, 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng số nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31/12/2022 là 73 người (tại ngày 31/12/2021 là 75 người).

Ngày 09/09/2009, Công ty đã chính thức niêm yết cổ phiếu trên thị trường chứng khoán tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã cổ phiếu là VPH.

#### 1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh bất động sản.

#### 1.3 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, xây dựng, cung cấp dịch vụ và bán sản phẩm.

#### 1.4 CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

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

#### 1.5 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY TRONG NĂM TÀI CHÍNH CÓ ẢNH HƯỞNG ĐẾN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản. Tiến độ thực hiện và bàn giao các dự án sẽ ảnh hưởng đến lớn đến doanh thu trong năm.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (TIẾP)**

**1.6 CÁC CÔNG TY ĐƯỢC HỢP NHẤT VÀO BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Các Công ty con và Công ty liên kết được hợp nhất vào Báo cáo tài chính của Công ty:

Tên công ty	Trụ sở	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết	
			31/12/2022	01/01/2022
<b><i>Công ty con:</i></b>				
Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C	Tầng trệt, Tulip Tower, số 15 Hoàng Quốc Việt, P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản; cho thuê kho bãi, xây dựng dân dụng	99,80%	99,80%
Công ty CP DV Môi trường Đô thị Hòa Bình	Áp 1, Xã Đa Phước, H. Bình Chánh, TP.HCM	Bán buôn đất bùn làm phân vi sinh và xử lý chất thải rắn, lỏng; Mua bán phân bón hữu cơ; Dịch vụ địa tảng, hòa tảng, nhả tang lẽ, trông coi nghĩa trang, xây mộ	99,00%	99,00%
Công ty CP Bất động sản Nhà Bè	Tầng 1, Tulip Tower, 15 Hoàng Quốc Việt, P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,00%	99,00%
CTC Investment International Inc	14794 Blossom LN, Westminster, California 92863, United States	Dịch vụ tư vấn, môi giới bất động sản, dịch vụ xây dựng nhà và dịch vụ ăn uống	99,80%	99,80%
Công ty Cổ phần Đầu tư Định An	Tầng trệt, Tòa nhà Tulip, 15 Hoàng Quốc Việt, P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản, y tế	99,00%	99,00%
<b><i>Công ty liên kết:</i></b>				
Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng	Tầng 2, Tulip Tower, 15 Hoàng Quốc Việt, P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, cầu đường; kinh doanh bất động sản	40,00%	40,00%
Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng	15 Hoàng Quốc Việt, P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	44,00%	44,00%
Công ty Cổ phần Tân Lực	Tầng 2, Tulip Tower, 15 Hoàng Quốc Việt, P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản; Xây dựng nhà các loại, công trình đường sắt và đường bộ	29,5%	29,5%

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (TIẾP)**

**1.7 TUYÊN BỐ VỀ KHẢ NĂNG SO SÁNH THÔNG TIN TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Công ty đã được kiểm toán và hoàn toàn có thể so sánh được cho Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

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

**2.1 NĂM TÀI CHÍNH**

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

**2.2 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Đồng Việt Nam (VND).

**3. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của các công ty con, công ty liên kết do Công ty kiểm soát được lập cho đến ngày kết thúc năm tài chính. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con, công ty liên kết được lập cho cùng năm tài chính với báo cáo tài chính riêng của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con, công ty liên kết được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con khác là giống nhau.

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

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong Báo cáo tài chính sử dụng phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng Cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Lợi ích của cổ đông thiểu số thể hiện phần lợi nhuận hoặc lỗ và tài sản thuần không nắm giữ bởi cổ đông của Công ty và được trình bày ở mục riêng trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất và Báo cáo Kết quả kinh doanh hợp nhất.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)

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

#### 4.1 CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 (“Thông tư 200”) của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư 53/2016/T-BTC (“Thông tư 53”) của Bộ Tài chính ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, áp dụng từ năm tài chính 2015.

#### 4.2 TUYÊN BỐ VỀ TUÂN THỦ CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Công ty tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan để lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

### 5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 5.1 UỐC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Hội đồng Quản trị phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

#### 5.2 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển, tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng có khả năng thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

#### 5.3 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí xây dựng 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. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cho việc tiêu thụ chúng.

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường (chi phí xây dựng thành phẩm bất động sản để bán) được trình bày tại chỉ tiêu “Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn”. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị của hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm tài chính. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)

### 5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

#### 5.4 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

##### *Chứng khoán kinh doanh*

Chứng khoán kinh doanh bao gồm các khoản chứng khoán và các công cụ tài chính khác nắm giữ vì mục đích kinh doanh tại thời điểm báo cáo (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời). Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. 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. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh là dự phòng phần giá trị bị tổn thất có thể xảy ra do giảm giá các loại chứng khoán Công ty đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh. Dự phòng giảm chứng khoán kinh doanh được trích lập khi Hội đồng Quản trị cho rằng việc giảm giá này không mang tính chất tạm thời. Dự phòng được hoàn nhập nếu việc tăng giá trị có thể thu hồi sau đó có thể liên hệ một cách khách quan tới một sự kiện phát sinh sau khi khoản dự phòng này được lập. Trong trường hợp Công ty không thu thập được những bằng chứng đáng tin cậy về việc giảm giá của khoản chứng khoán kinh doanh, các khoản đầu tư này vẫn được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp giá gốc.

##### *Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

##### *Các khoản đầu tư vào công ty liên kết*

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư được điều chỉnh tăng hoặc giảm tương ứng với phần sở hữu của nhà đầu tư trong lãi hoặc lỗ của bên được đầu tư sau ngày đầu tư. Phần sở hữu của nhà đầu tư trong kết quả kinh doanh của bên được đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của nhà đầu tư. Các khoản được chia từ bên được đầu tư được hạch toán giảm giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Khoản đầu tư được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ ngày bên được đầu tư trở thành công ty liên doanh hoặc liên kết.

#### 5.5 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CÁC KHOẢN PHẢI THU

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)

### 5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

#### 5.5 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CÁC KHOẢN PHẢI THU (TIẾP)

Dự phòng 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 tồn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:

- 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm.
- 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
- 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
- 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.

Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tồn thất để lập dự phòng. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

#### 5.6 NGUYÊN TẮC GHI NHẬN VÀ KHẨU HAO TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

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

##### Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm 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.

Đối với các tài sản cố định đã đưa vào sử dụng nhưng chưa có quyết toán chính thức sẽ được tạm ghi tăng nguyên giá và trích khấu hao, khi có quyết toán chính thức sẽ điều chỉnh lại nguyên giá và khấu hao tương ứng.

Tỷ lệ khấu hao được xác định theo phương pháp đường thẳng, căn cứ vào thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

Nhóm tài sản	Thời gian khấu hao (năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	04 - 15
Máy móc, thiết bị	06 - 10
Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 06
Tài sản cố định khác	05 - 06

##### Tài sản cố định vô hình

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến. Tài sản cố định vô hình của Công ty là phần mềm máy vi tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 03 năm.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)

### 5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YÊU (TIẾP)

#### 5.7 NGUYÊN TẮC GHI NHẬN VÀ KHẨU HAO BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư ("BĐSĐT") được phản ánh theo nguyên giá và giá trị hao mòn luỹ kế.

Nguyên giá của BĐSĐT là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà doanh nghiệp bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được BĐSĐT tinh đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành BĐSĐT đó.

Khấu hao của Bất động sản đầu tư được xác định theo phương pháp đường thẳng. Công ty không trích khấu hao đối với Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá là nhà cửa và quyền sử dụng đất.

#### 5.8 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn là những chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm chi phí công cụ dụng cụ và các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác. Các chi phí này được phân bổ vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong 12 tháng. Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí công cụ dụng cụ và các chi phí chờ phân bổ dài hạn khác. Các chi phí này được phân bổ vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong thời gian từ trên 12 tháng đến 36 tháng.

#### 5.9 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các tài sản là các thiết bị đang trong quá trình đầu tư mua sắm và lắp đặt, chưa đưa vào sử dụng, các công trình xây dựng cơ bản đang trong quá trình xây dựng chưa được nghiệm thu và đưa vào sử dụng tại thời điểm khóa sổ lập Báo cáo tài chính. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc. Giá gốc này bao gồm: chi phí hàng hóa, dịch vụ phải trả cho các nhà thầu, người cung cấp, chi phí lãi vay có liên quan trong giai đoạn đầu tư và các chi phí hợp lý khác liên quan trực tiếp đến việc hình thành tài sản sau này. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

#### 5.10 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Lợi thế thương mại phát sinh trong trường hợp hợp nhất kinh doanh khi mua lại công ty con, công ty liên kết. Lợi thế thương mại được xác định theo giá gốc trừ đi phân bổ lũy kế. Giá gốc lợi thế thương mại là khoản chênh lệch giữa chi phí mua và lợi ích của Công ty mẹ trong giá trị thuần của các tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng của đơn vị mua. Khoản chênh lệch âm (giao dịch mua rẻ) được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Lợi thế thương mại phát sinh khi mua lại khoản đầu tư vào công ty con được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 10 năm.

Lợi thế thương mại phát sinh khi mua khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được trình bày gộp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Doanh nghiệp không phân bổ dần khoản lợi thế thương mại này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)

**5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**

**5.11 NGUYÊN TẮC GHI NHẬN CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

Các khoản chi phí thực tế đã phát sinh nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo. Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ phải thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm.

Đối với việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn sản phẩm, hàng hoá bất động sản:

- Công ty trích trước vào giá vốn hàng bán đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng.
- Số chi phí trích trước được tạm tính và số chi phí thực tế phát sinh được ghi nhận vào giá vốn hàng bán tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hoá bất động sản được xác định là đã bán trong kỳ và đủ tiêu chuẩn ghi nhận doanh thu (được xác định theo diện tích).

**5.12 NGUYÊN TẮC GHI NHẬN VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/ hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm Thặng dư vốn cổ phần.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi (lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp 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.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại Hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

**5.13 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ. Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)

**5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**

**5.13 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC (TIẾP)**

Đối với Công ty con - Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình: Theo Nghị định số 19/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ Môi trường và Thông tư số 212/2015/TT-BTC ngày 31/12/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn chính sách thuế Thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động Bảo vệ môi trường quy định tại Nghị định số 19/2015/NĐ-CP ngày 14/12/2015, hướng dẫn đối với dịch vụ thu gom, vận chuyển, xử lý chất thải rắn thông thường tập trung; sản phẩm từ hoạt động tái chế, xử lý chất thải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chứng nhận. Được ưu đãi thuế suất thuế TNDN 10% trong 15 năm. Thời gian áp dụng thuế suất ưu đãi được tính liên tục từ năm đầu tiên doanh nghiệp có doanh thu từ dự án đầu tư. Năm 2006 là năm đầu tiên Công ty có doanh thu phát sinh liên quan đến hoạt động này. Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán là 10% tính trên thu nhập chịu thuế.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tuỳ thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

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

**5.14 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CÁC GIAO DỊCH BẰNG NGOẠI TỆ**

Công ty chuyên đổi Báo cáo tài chính được lập bằng đồng ngoại tệ (USD) ra Đồng Việt Nam theo nguyên tắc sau:

- Tài sản và nợ phải trả được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá mua và bán của Ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch tại thời điểm cuối năm.
- Vốn chủ sở hữu (vốn góp của chủ sở hữu) được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày góp vốn.
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được quy đổi ra Đồng Việt Nam bằng cách tính toán theo các khoản mục của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.
- Các khoản mục thuộc Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh khi chuyển đổi Báo cáo tài chính của Công ty con cho mục đích hợp nhất được ghi nhận trên chỉ tiêu “Chênh lệch tỷ giá hối đoái” – Mã số 417 thuộc phần nguồn vốn chủ sở hữu của Bảng cân đối kế toán hợp nhất và được hạch toán vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất khi khoản đầu tư được thanh lý.

**5.15 NGUYÊN TẮC VÀ PHƯƠNG PHÁP GHI NHẬN DOANH THU, CHI PHÍ**

Doanh thu được xác định khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu thuần được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)

**5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YÊU (TIẾP)**

**5.15 NGUYÊN TẮC VÀ PHƯƠNG PHÁP GHI NHẬN DOANH THU, CHI PHÍ (TIẾP)**

Đồng thời doanh thu được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

Doanh thu bán hàng

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty 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 giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi có bằng chứng về tỷ lệ dịch vụ cung cấp được hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Khi kết quả của một giao dịch về cung cấp dịch vụ không thể xác định được chắc chắn thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với chi phí đã ghi nhận và có thể thu hồi.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)

**5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**

**5.15 NGUYÊN TẮC VÀ PHƯƠNG PHÁP GHI NHẬN DOANH THU, CHI PHÍ (TIẾP)**

Doanh thu hoạt động tài chính

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

Chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh và giá vốn

Chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh phát sinh, có liên quan đến việc hình thành doanh thu trong kỳ được tập hợp theo thực tế và ước tính đúng kỳ kế toán.

**5.16 BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được, tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Theo đó, hoạt động theo lĩnh vực của Công ty trong năm bao gồm: kinh doanh bất động sản, hoạt động xây dựng, hoạt động bán thành phẩm và cung cấp dịch vụ.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được, tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác. Ngoài Công ty con ở Mỹ chưa di vào hoạt động, toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty không bị ảnh hưởng bởi các yếu tố địa lý vùng miền cũng như đối tượng khách hàng. Vì vậy, Công ty xác định không có sự khác biệt về khu vực địa lý cho toàn bộ các hoạt động của Công ty.

Báo cáo bộ phận bao gồm các khoản mục phân bổ trực tiếp cho một bộ phận cũng như các bộ phận được phân chia theo một cơ sở hợp lý. Các khoản mục không được phân bổ bao gồm doanh thu từ hoạt động tài chính, chi phí tài chính, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, lợi nhuận, lỗ khác và thuế thu nhập doanh nghiệp, tài sản, nợ phải trả.

**5.17 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 các chính sách tài chính và hoạt động. Bên liên quan bao gồm:

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết.
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)

**5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**

**5.17 BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)**

- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Theo đó, Bên liên quan của Nhóm Công ty là các Công ty liên kết do Nhóm Công ty đầu tư có ảnh hưởng đáng kể, các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc của Công ty và các Cổ đông nắm giữ số lượng cổ phiếu đáng kể.

**6. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	Tại 31/12/2022 VND	Tại 01/01/2022 VND
Tiền mặt	9.929.149.727	886.963.310
Tiền gửi ngân hàng	30.011.351.513	104.937.887.703
Các khoản tương đương tiền (*)	47.147.945.300	-
Công	<b>87.088.446.540</b>	<b>105.824.851.013</b>

(\*) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam với lãi suất 6%/năm.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

## 7. CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

	Tại 31/12/2022 (VND)			Tại 01/01/2022 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
- Cổ phiếu NH TMCP Đông Á (*)	1.440.800.000	131.688.000	(1.309.112.000)	1.440.800.000	131.688.000	(1.309.112.000)
Cộng	<b>1.440.800.000</b>	<b>131.688.000</b>	<b>(1.309.112.000)</b>	<b>1.440.800.000</b>	<b>131.688.000</b>	<b>(1.309.112.000)</b>

(\*) Tại ngày 31/12/2022, Công ty nắm giữ 42.480 cổ phiếu. Đến thời điểm hiện nay, Công ty không thu thập được thông tin đáng tin cậy về giá giao dịch của cổ phiếu này trên thị trường chứng khoán do đây là cổ phiếu được giao dịch trên thị trường phi tập trung. Công ty cũng không thu thập được báo cáo tài chính của Ngân hàng để làm cơ sở xem xét trích lập bổ sung/hoàn nhập dự phòng, do đó tại ngày 31/12/2022 Công ty trình bày giá trị hợp lý bằng giá gốc trừ dự phòng đã được xác định từ các năm trước đó.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)

**8. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	Tại 31/12/2022	Tại 01/01/2022
	VND	VND
<b>Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>		
- Khách mua căn hộ cụm chung cư La casa	1.975.634.968	2.262.309.668
- Khách mua căn hộ cụm chung cư Sài Gòn Mới	177.000.000	177.000.000
- Khách mua căn hộ chung cư Hoàng Quốc Việt	3.406.807.000	4.122.112.250
- Khách mua nền Nhơn Đức	10.563.070.000	16.178.220.000
- Khách mua dự án Phường Long Trường Quận 9	13.031.917.000	6.065.904.600
- Công ty CP Đầu Tư TM DV An Hưng	1.093.500.000	-
- Phải thu khách hàng khác	125.799.274	431.255.800
<b>Phải thu của khách hàng dài hạn</b>		
<b>Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>	<b>2.858.767.000</b>	<b>1.765.267.000</b>
- Công ty CP Đầu Tư TM DV An Hưng	1.093.500.000	-
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyên	1.765.267.000	1.765.267.000
<b>Cộng</b>	<b>30.373.728.242</b>	<b>29.236.802.318</b>

**9. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	Tại 31/12/2022	Tại 01/01/2022
	VND	VND
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	-	7.783.738.502
- Bà Lý Yến Nhi (1)	71.132.760.000	71.132.760.000
- Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới (2)	50.000.000.000	-
- Jiahorng Lin & Chihua Wu Lin Rovacable Trust (3)	43.408.123.128	-
- Công ty Cổ phần Tân Lực (4)	18.500.000.000	-
- Công ty Cổ Phần Quản Lý Việt Hưng	-	81.005.000.000
- Công ty TNHH Công Nghệ & Môi Trường Rinco	-	678.081.600
- Trả trước cho người bán khác	3.177.927.691	2.710.352.110
<b>Trả trước cho người bán dài hạn</b>		
<b>Trả trước cho người bán là các bên liên quan</b>	<b>18.500.000.000</b>	<b>7.783.738.502</b>
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	-	7.783.738.502
- Công ty Cổ phần Tân Lực	18.500.000.000	-

(1) Là khoản ứng trước để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Bà Lý Yến Nhi theo Hợp đồng đặt cọc số 01/2020/HĐĐC/CTC ngày 08/05/2020, với tổng diện tích là 19.759,1 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Đến thời điểm 31/12/2022, các bên chưa tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng để chuyển quyền sử dụng đất sang tên cho Công ty.

(2) Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình đã tạm ứng theo điều khoản Hợp đồng thi công số 01/HB-SGM/2022 và 01/HB-SGM/2022 với số tiền là 50.000.000.000, vào ngày 06/07/2022 Công ty ký bổ sung Phụ lục Hợp đồng số PL01/HB-SGM/2022 và PL02/HB-SGM/2022 về việc tính lãi tiền đã tạm ứng trong thời gian tạm ngừng thi công với mức lãi suất là 9%/năm, tính từ thời điểm Công ty chuyển tiền tạm ứng thực hiện hợp đồng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)

**9. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN (TIẾP)**

(3) Là khoản CTC Investment International Inc trả trước 97% giá trị hợp đồng cho Jiahorng Lin & Chihua Wu Lin Rovacable Trust để mua lô đất trống tại địa chỉ số 12502 Rd, Santa Ana City, Orange County, California với trị giá là 1.899.999,00USD với diện tích đất trống là 9.307,77 m<sup>2</sup>. Đến ngày 31/12/2022, CTC Investment International Inc vẫn chưa nhận lại được đầy đủ hồ sơ chuyển giao quyền sở hữu khu đất này.

(4) Là khoản Công ty ứng trước tiền thi công san lấp tại dự án đường Phan Văn Bảy, Hiệp Phước, Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh cho Công ty Cổ phần Tấn Lực theo Hợp đồng số 06/2022/VPH-TL ngày 15/11/2022.

**10. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	Tại 31/12/2022		Tại 01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>115.946.638.411</b>	-	<b>75.300.000.000</b>	-
- Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng (1)	72.946.638.411	-	75.300.000.000	-
- Bà Lý Yên Nhi (2)	43.000.000.000	-	-	-
<b>Dài hạn</b>	<b>24.453.000.000</b>	-	-	-
- Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng (1)	24.453.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>140.399.638.411</b>	-	<b>75.300.000.000</b>	-

(1) Theo Thỏa thuận Cổ đông được ký giữa Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng, Công ty TNHH Lotte Land và các cổ đông sáng lập khác cam kết rằng Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng và Công ty TNHH Lotte Land sẽ hỗ trợ cho vay để phục vụ cho việc đầu tư kinh doanh đất dự án của Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng.

Đến ngày 31/12/2022, Công ty CP Vạn Phát Hưng đã cho Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng vay theo 04 Hợp đồng sau:

a. Hợp đồng cho vay số 02/HĐVV-AH/2020 ngày 12/11/2020 và các Phụ lục số 01PL/02/HĐCV/2020 ngày 20/06/2021, 02PL/02/HĐCV/2020 ngày 12/11/2021, và 03PL/02/HĐCV/2022 ký ngày 12/11/2022, tổng hạn mức cho vay lên là 66.252.402.000 đồng, thời hạn vay đến ngày 12/11/2023, lãi suất 10%/năm.

b. Hợp đồng cho vay số 01/HĐCV/2021 ngày 20/06/2021, Phụ lục số 01PL/01/HĐCV/2021 ngày 20/09/2021, và Phụ lục số 02PL/01/HĐCV/2021 ký ngày 20/06/2022, tổng hạn mức cho vay 9.547.598.000 đồng, thời hạn vay đến ngày 20/06/2023, lãi suất 10%/năm. Dư nợ đến 31/12/2022 là 6.694.236.411 đồng.

c. Hợp đồng cho vay số 03/HĐCV/2022 ký ngày 13/06/2022, hạn mức cho vay là 1.368.000.000 đồng, lãi suất 9%/năm, thời hạn cho vay là 36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)

**10. PHẢI THU VỀ CHO VAY (TIẾP)**

d. Hợp đồng cho vay số 07/HDCV/2022 ký ngày 19/12/2022, khoản tiền vay gốc là 46.170.000.000 đồng, chia làm 02 (hai) đợt giải ngân: lần đầu không muộn hơn ngày 31/12/2022, lần hai không muộn hơn ngày 30/06/2023, lãi suất 10%/năm, thời hạn của khoản vay không quá 02 (hai) năm kể từ ngày giải ngân lần đầu; mục đích duy nhất của khoản vay là phục vụ cho chi phí vận hành chung và các chi phí khác của Dự án Khu Dân cư Nhơn Đức.

(2) Là khoản cho vay theo Hợp đồng cho vay số 06/HDCV/2022 ký ngày 27/10/2022, số tiền cho vay là 43.000.000.000 đồng, lãi suất 10%/năm và thời hạn cho vay là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Đến ngày 06/03/2023, Bà Lý Yên Nhi đã tất toán khoản cho vay này.

**11. PHẢI THU KHÁC**

	<b>Tại 31/12/2022</b>		<b>Tại 01/01/2022</b>	
	<b>Giá trị</b> <b>VND</b>	<b>Dự phòng</b> <b>VND</b>	<b>Giá trị</b> <b>VND</b>	<b>Dự phòng</b> <b>VND</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>392.939.267.212</b>	<b>(124.265.000)</b>	<b>849.661.289.025</b>	<b>(124.265.000)</b>
a. <i>Tạm ứng để thu mua quyền sử dụng đất, nhà (1)</i>	<b>54.008.125.000</b>	-	<b>42.951.240.000</b>	-
- Ông Lê Minh Triều	39.972.962.000	-	35.047.600.000	-
- Bà Lý Yên Nhi	6.131.523.000	-	-	-
- Bà Võ Thúy Anh	7.903.640.000	-	7.903.640.000	-
b. <i>Tạm ứng công tác khác</i>	<b>1.463.461.252</b> <sup>r</sup>	<b>(124.265.000)</b>	<b>2.062.369.653</b> <sup>r</sup>	<b>(124.265.000)</b>
- Nguyễn Thị Phương	6.368.228.108	-	-	-
- Trần Thị Thùy Linh	2.457.000.000	-	-	-
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyên	530.546.200	-	896.360.005	-
- Ông Lê Minh Triều	372.099.800	-	442.500.000	-
- Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	-	-	20.000.000	-
- Các cá nhân khác	560.815.252	(124.265.000)	703.509.648	(124.265.000)
c. <i>Phải thu khác</i>	<b>125.085.466.639</b> <sup>r</sup>	-	<b>29.492.550.372</b>	-
- Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng (2)	100.000.000.000	-	-	-
- Trường ĐH Sư phạm Thể dục Thể thao TP.HCM (3)	10.082.700.000	-	10.082.700.000	-
- Trường ĐH Tài nguyên và Môi trường TP.HCM (3)	1.772.300.000	-	1.772.300.000	-
- Lãi dự thu trái phiếu và tiền gửi có kỳ hạn	96.032.877	-	100.637.808	-
- Công ty CP BDS Sài Gòn Mới - phải thu tiền lãi	617.823.135	-	110.288.888	-
- Công ty CP BDS Sài Gòn Mới (4)	-	-	12.100.000.000	-
- Thuế TNDN tạm nộp	-	-	370.378.935	-
- Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng - phải thu lãi cho vay	10.721.648.340	-	3.264.333.333	-
- Phải thu lãi của Bà Lý Yên Nhi	756.388.889	-	-	-
- Phải thu khác	1.038.573.398	-	1.691.911.408	-

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)

**11. PHẢI THU KHÁC (TIẾP)**

	<b>Tại 31/12/2022</b>		<b>Tại 01/01/2022</b>	
	<b>Giá trị</b> <b>VND</b>	<b>Dự phòng</b> <b>VND</b>	<b>Giá trị</b> <b>VND</b>	<b>Dự phòng</b> <b>VND</b>
<i>d. Cầm cố, thế chấp, ký cược, ký quỹ ngắn hạn</i>	<b>203.556.986.213</b>	-	<b>775.155.129.000</b>	-
- Bà Võ Thị Thùy Trinh (5)	9.900.900.000	-	45.528.900.000	-
- Bà Nguyễn Thị Hương Thảo (5)	141.894.422.500	-	285.358.981.000	-
- Bà Trần Thụy Bảo Trần (5)	-	-	36.524.536.000	-
- Ông Lê Minh Triều (5)	2.137.500.000	-	50.624.075.000	-
- Ông Trương Thanh Tâm (5)	-	-	12.480.720.000	-
- Bà Lý Yên Nhi (5)	49.583.321.500	-	344.632.917.000	-
- Các khoản ký quỹ khác	40.842.213	-	5.000.000	-
<b>Dài hạn</b>	<b>2.146.512.762</b>	-	<b>2.300.746.134</b>	-
- Ký cược, ký quỹ dài hạn	48.032.104	-	202.265.476	-
- Thuế TNDN tạm nộp	2.098.480.658	-	2.098.480.658	-
<b>Công</b>	<b>395.085.779.974</b>	<b>(124.265.000)</b>	<b>851.962.035.159</b>	<b>(124.265.000)</b>

(1) Là các khoản tạm ứng cho nhân viên và cho các cá nhân khác để mua quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở được Ban Tổng Giám đốc, Chủ tịch HĐQT của Công ty phê duyệt và bảo lãnh thanh toán trong trường hợp giá trị thu hồi thấp hơn giá trị tạm ứng. Tại ngày 31/12/2022, các quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở nêu trên chưa được chuyển giao cho Công ty.

(2) Bao gồm 02 khoản phải thu sau:

+ Là khoản Công ty Cổ phần Thương mại Du lịch C.T.C tạm ứng cho Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng theo Hợp đồng thi công số 03/CTC-VH/2022 ký ngày 10/11/2022 với số tiền 60.000.000.000 đồng để thi công trọn gói nhân công và vật tư hạng mục xây dựng nhà hoàn thiện tại khu dân cư xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh. Hợp đồng này hiện đang tạm ngưng thi công. Công ty đang thực hiện việc thu hồi số dư nợ phải thu.

+ Là khoản Công ty Cổ phần Đầu tư Định An trả trước cho Công ty Cổ Phần Quản lý Việt Hưng 50% giá trị Hợp đồng thi công số 01/DA-VH/2022 với số tiền 40.000.000.000 đồng. Nhưng đến ngày 01/06/2022, dự án tạm hoãn thi công đến hết ngày 30/09/2022 hoặc cho đến khi có thông báo mới từ Chủ đầu tư do có sự thay đổi quy hoạch từ Chủ đầu tư. Công ty Cổ Phần Quản lý Việt Hưng đóng ý hoàn lại số tiền đã nhận tạm ứng trước theo Phụ lục số PL01/DA-VH/2022. Ngày 01/12/2022, hai bên ký Phụ lục 2 để bổ sung mức lãi suất áp dụng hàng năm 10.5%/năm.

(3) Là các khoản phải thu tiền bồi thường giải phóng mặt bằng theo Quyết định số 6539/QĐ-UBND ngày 08/12/2015 về việc thu hồi giao đất đầu tư xây dựng Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh và Trường Đại học Sư phạm Thể dục Thể thao tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)

**11. PHẢI THU KHÁC (TIẾP)**

- (4) Là khoản công nợ đã tạm ứng cho Hợp đồng thi công số 01/C.T.C-SGM/2021 ngày 24/06/2021 để mở rộng đường D2 tại xã Nhơn Đức, Nhà Bè giữa Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C và Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới đã được tất toán.
- (5) Là các khoản đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc chuyên nhượng Quyền sử dụng đất.

**12. NỢ XÂU**

	Tại 31/12/2022		Tại 01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:	124.265.000	-	124.265.000	-
- Trên 03 năm	124.265.000	-	124.265.000	-

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIÉP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)

**13. HÀNG TÔN KHO**

	Tại 31/12/2022		Tại 01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí SXKD dở dang (*)	1.012.726.549.053	-	392.180.137.283	-
Thành phẩm	7.716.382.078	-	7.580.181.607	-
Hàng hóa	722.494.100	-	18.962.232.100	-
<b>Cộng</b>	<b>1.021.165.425.231</b>	<b>-</b>	<b>418.722.550.990</b>	<b>-</b>

(\*) Trong đó, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	Tại 31/12/2022		Tại 01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Dự án khu chung cư Phú Thuận (Lacasa)	35.182.277.058	-	32.566.623.346	-
Dự án khu dân cư Nhơn Đức	12.174.519.186	-	14.299.768.273	-
Dự án khu dân cư Phú Mỹ	65.081.124.648	-	64.850.934.363	-
Dự án khu dân cư Phú Xuân	76.655.452.183	-	70.772.718.177	-
Dự án khu dân cư Quận 2	122.464.236.639	-	122.440.236.639	-
Dự án chung cư Hoàng Quốc Việt	1.059.233.117	-	3.067.025.229	-
Dự án khu nhà ở Nhơn Đức mở rộng	23.203.936.822	-	45.303.547.761	-
Dự án khu dân cư Phường Long Trường, Quận 9 (công ty con)	11.967.884.292	-	37.750.053.742	-
Dự án khu dân cư Nhơn Đức (công ty con)	663.712.116.378	-	738.115.178	-
Dự án khu nhà ở xã hội Nhơn Đức	433.654.155	-	-	-
Các dự án khác	792.114.575	-	391.114.575	-
<b>Cộng</b>	<b>1.012.726.549.053</b>	<b>-</b>	<b>392.180.137.283</b>	<b>-</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Tầng 2, Tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Tp. HCM

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	TSCĐ khác VND	Công VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
Tại 01/01/2022	9.873.051.906	24.175.889.771	17.194.029.261	1.392.030.161	1.786.626.944	54.421.628.043
- Mua trong năm	-	-	6.632.560.434	-	-	6.632.560.434
Tại 31/12/2022	<u>9.873.051.906</u>	<u>24.175.889.771</u>	<u>23.826.589.695</u>	<u>1.392.030.161</u>	<u>1.786.626.944</u>	<u>61.054.188.477</u>
<b>HAO Mòn LŨY KẾ</b>						
Tại 01/01/2022	(6.290.070.214)	(23.077.775.385)	(11.661.964.430)	(1.101.482.926)	(1.352.262.925)	(43.483.555.880)
- Khäu hao trong năm	(377.155.948)	(234.669.790)	(2.218.005.865)	(132.367.516)	(243.897.826)	(3.206.096.945)
Tại 31/12/2022	<u>(6.667.226.162)</u>	<u>(23.312.445.175)</u>	<u>(13.879.970.295)</u>	<u>(1.233.850.442)</u>	<u>(1.596.160.751)</u>	<u>(46.689.652.825)</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại 01/01/2022	3.582.981.692	1.098.114.386	5.532.064.831	290.547.235	434.364.019	10.938.072.163
Tại 31/12/2022	<u>3.205.825.744</u>	<u>863.444.596</u>	<u>9.946.619.400</u>	<u>158.179.719</u>	<u>190.466.193</u>	<u>14.364.535.652</u>

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết khäu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2022 là 36.562.323.564 đồng (tại ngày 01/01/2022 là 31.687.708.729 đồng).

Công ty không dùng tài sản cố định hữu hình để thế chấp làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay.

**15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Tài sản cố định vô hình là phần mềm quản lý nhân sự được khäu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 03 năm.

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Tầng 2, Tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Tp. HCM

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Tại ngày 01/01/2022	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Tại ngày 31/12/2022
	VND	VND	VND	VND
<b>A) BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ</b>				
Nguyên giá	10.418.071.830	2.154.828.737	-	12.572.900.567
- Cơ sở hạ tầng	10.418.071.830	2.154.828.737	-	12.572.900.567
Giá trị hao mòn lũy kế	(7.344.354.533)	(856.150.278)	-	(8.200.504.811)
- Cơ sở hạ tầng	(7.344.354.533)	(856.150.278)	-	(8.200.504.811)
Giá trị còn lại	3.073.717.297	1.298.678.459	-	4.372.395.756
- Cơ sở hạ tầng	3.073.717.297	1.298.678.459	-	4.372.395.756
<b>B) BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ NĂM GIỮ CHỜ TĂNG GIÁ</b>				
Nguyên giá	5.527.500.000	-	-	5.527.500.000
- Nhà và quyền sử dụng đất	5.527.500.000	-	-	5.527.500.000
Giá trị hao mòn lũy kế	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Giá trị còn lại	5.527.500.000	-	-	5.527.500.000
- Nhà và quyền sử dụng đất	5.527.500.000	-	-	5.527.500.000
<b>TỔNG BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ</b>				
Nguyên giá	15.945.571.830	2.154.828.737	-	18.100.400.567
Giá trị hao mòn lũy kế	(7.344.354.533)	(856.150.278)	-	(8.200.504.811)
Giá trị còn lại	8.601.217.297	1.298.678.459	-	9.899.895.756

Bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty là tầng hầm chung cư Phú Mỹ và hồ bơi block 1A-1B cụm chung cư La Casa.

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá là căn nhà thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng. Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của tài sản này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)

**17. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DỞ DÀNG DÀI HẠN**

	Tại 31/12/2022		Tại 01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Dự án khu dân cư Hiệp Phước	23.123.100.000	-	42.150.900.000	-
Dự án Quận 9	6.812.260.777	-	6.475.630.777	-
Dự án công viên nghĩa trang Hòa Bình	6.744.684.985	-	6.023.846.485	-
Nhà trẻ Phú Xuân	145.174.264	-	132.345.456	-
Công	<b>36.825.220.026</b>	<b>-</b>	<b>54.782.722.718</b>	<b>-</b>

**18. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DÀNG**

	Tại 31/12/2022		Tại 01/01/2022	
	VND	VND	VND	VND
Nhà máy xử lý chất thải, sản xuất phân bón (*)		9.460.518.974		1.797.167.514
Công		<b>9.460.518.974</b>		<b>1.797.167.514</b>

(\*) Là chi phí phát sinh để xây dựng Nhà máy xử lý chất thải, sản xuất phân bón phát sinh tại Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình. Đến ngày 31/12/2022, Nhà máy vẫn đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng cơ bản chưa hoàn thành.

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Tầng 2, Tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Tp. HCM

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**19. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN****BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**a. Đầu tư vào công ty liên kết**

	Tại 31/12/2022		Tại 01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ
- Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng (1)	8.000.000.000	26.793.668.138	8.000.000.000	26.300.186.724
- Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng (2)	127.600.000.000	126.948.033.688	127.600.000.000	127.414.703.826
- Công ty Cổ phần Tân Lực (3)	14.750.000.000	15.298.841.531	14.750.000.000	15.244.425.271
<b>Cộng</b>	<b>150.350.000.000</b>	<b>169.040.543.357</b>	<b>150.350.000.000</b>	<b>168.959.315.821</b>

**b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	Tại 31/12/2022 (VND)			Tại 01/01/2022 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
- Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Chợ Lớn (4)	5.500.000.000	5.500.000.000	-	3.000.000.000	3.000.000.000	-
- Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bắc HCM (4)	2.000.000.000	2.000.000.000	-	2.000.000.000	2.000.000.000	-
- Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Nam Sài Gòn (4)	3.500.000.000	3.500.000.000	-	3.500.000.000	3.500.000.000	-
- Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Tân Bình (4)	3.000.000.000	3.000.000.000	-	-	-	-
- Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Lý Thường Kiệt (4)	2.000.000.000	2.000.000.000	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>16.000.000.000</b>	<b>16.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>8.500.000.000</b>	<b>8.500.000.000</b>	<b>-</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Tầng 2, Tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Tp. HCM

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**19. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP)**

- (1) Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng sở hữu 1.600.000 cổ phần, tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết là 40%. Công ty xác định giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu căn cứ vào Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng, sau khi đã loại trừ lợi ích cổ đông không kiểm soát và lãi giao dịch mua rẽ trong Lợi nhuận chưa phân phối trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất của Công ty này.
- (2) Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng là Công ty liên kết với Công ty sở hữu 12.760.000 cổ phần và tương đương tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết là 44%. Công ty xác định giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu căn cứ vào Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán của Công ty này.
- (3) Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Tân Lực sở hữu 1.475.000 cổ phần, tỷ lệ sở hữu 29,44% và tỷ lệ biểu quyết 29,5%. Theo đó, tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Công ty mẹ tại Công ty Cổ phần Tân Lực là 29,44% và 29,5%. Công ty xác định giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu căn cứ vào Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán của Công ty này.
- (4) Thông tin chi tiết trái phiếu như sau:

Ngân hàng phát hành	Số lượng TrP	Mệnh giá đồng/TrP	Ngày phát hành	Kỳ hạn	Lãi suất tham chiếu
Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Chợ Lớn (*)	3.000	1.000.000	24/09/2019	7 năm	lãi suất tham chiếu + 1,2%
Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Chợ Lớn	2.500	1.000.000	30/12/2022	8 năm	5 năm đầu tiên: + 1,6% Năm thứ 6-8 + 3,1%
Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bắc HCM (*)	2.000	1.000.000	24/09/2019	7 năm	lãi suất tham chiếu + 1,2%
Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Nam Sài Gòn (*)	2.000	1.000.000	24/12/2020	7 năm	5 năm đầu tiên: + 1,3% năm thứ 6, 7 + 1,5%
Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Nam Sài Gòn (*)	1.500	1.000.000	31/12/2021	7 năm	5 năm đầu tiên: + 1,3% năm thứ 6, 7 + 1,5%
Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Tân Bình	3.000	1.000.000	30/12/2022	8 năm	5 năm đầu tiên: + 1,6% Năm thứ 6: + 1,5%
Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Lý Thường Kiệt	2.000	1.000.000	30/12/2022	8 năm	5 năm đầu tiên: + 1,6% Năm thứ 6 trở đi: + 3,1%

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Tầng 2, Tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Tp. HCM

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**19. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP)**

(\*) Các trái phiếu này đã được cầm cố để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Chợ Lớn.

Công ty không thu thập được thông tin đáng tin cậy về giá giao dịch của trái phiếu này trên thị trường chứng khoán. Vì vậy, Công ty ghi nhận giá trị hợp lý bằng giá ghi sổ và không trích lập dự phòng cho khoản đầu tư này.

**20. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Tại 31/12/2022 VND	Tại 01/01/2021 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
- Công cụ, dụng cụ	3.966.044	712.787.878
- Chi phí thuê bến đậu xe	3.966.044	33.121.211
	-	679.666.667
<b>Dài hạn</b>	<b>5.198.616.817</b>	<b>10.720.645.588</b>
- Phí triển khai bán hàng	1.700.580.294	3.407.228.623
- Phí môi giới bán nền	1.123.951.214	3.689.527.970
- Chiết khấu thanh toán bán nền	481.051.369	1.297.876.394
- Chi phí sửa chữa văn phòng	1.824.461.569	2.291.969.468
- Chi phí bảo hiểm xe	50.594.214	-
- Công cụ, dụng cụ	15.044.855	26.129.087
- Chi phí khác	2.933.302	7.914.046
<b>Cộng</b>	<b>5.202.582.861</b>	<b>11.433.433.466</b>

**21. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI**

	Tại 31/12/2022 VND	Tại 01/01/2022 VND
Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoàn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	9.838.416.210	9.763.753.058
<b>Cộng</b>	<b>9.838.416.210</b>	<b>9.763.753.058</b>

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoàn lại là 20%.

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Tầng 2, Tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Tp. HCM

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**21. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI (TIẾP)**

Tình hình biến động tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoàn lại

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Số dư đầu năm

Tăng trong năm

Số dư cuối năm

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Số dư đầu năm	9.763.753.058	8.424.969.415
Tăng trong năm	74.663.152	1.338.783.643
Số dư cuối năm	<u>9.838.416.210</u>	<u>9.763.753.058</u>

**22. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

Số đầu năm

- Phân bổ lợi thế thương mại

Số cuối năm

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Số đầu năm	131.795.450.559	153.761.358.985
-	(21.965.908.426)	(21.965.908.426)
Số cuối năm	<u>109.829.542.133</u>	<u>131.795.450.559</u>

C.P \* HN

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

C.P \* M

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Tầng 2, Tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Tp. HCM

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**23. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	Tại 31/12/2022		Tại 01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>Các khoản phải trả người bán ngắn hạn</b>				
- Bà Lý Yến Nhi	8.000.903.500	8.000.903.500	-	-
- Ông Lê Minh Triều	2.814.580.000	2.814.580.000	-	-
- Bà Võ Thị Thùy Trinh & Nguyễn Kế Toàn	1.272.250.000	1.272.250.000	-	-
- Công ty TNHH Công Nghệ & Môi Trường Rinco	910.317.130	910.317.130	-	-
- Ông bà Hồ Văn Xuân và Phạm Thị Hoa	605.000.000	605.000.000	605.000.000	605.000.000
- Ông bà Lê Văn Nhiều và Võ Thị Còn	550.000.000	550.000.000	550.000.000	550.000.000
- Ông bà Phạm Văn Nghiệp và Võ Thị Hết	550.000.000	550.000.000	550.000.000	550.000.000
- Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	554.400.000	554.400.000	586.080.000	586.080.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	444.078.547	444.078.547	-	-
- Phải trả người bán khác	2.096.114.960	2.096.114.960	655.041.422	655.041.422
<b>Các khoản phải trả người bán dài hạn</b>	-	-	-	-
<b>Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>	-	-	-	-
<b>Phải trả người bán là các bên liên quan</b>	462.016.547	462.016.547	17.938.000	17.938.000
- Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	17.938.000	17.938.000	17.938.000	17.938.000
- Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng	444.078.547	444.078.547	-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Tầng 2, Tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Tp. HCM

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**24. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN****BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Khách mua nền Nhơn Đức  
 Khách mua nền Phú Mỹ  
 Khách mua nền Phú Thuận  
 Khách mua nền Phú Xuân  
 Khách mua nền Phú Xuân 2  
 Khách mua dự án khu dân cư Phường Long Trường, Quận 9  
 Khách hàng khác  
 Cộng

	Tại 31/12/2022 VND	Tại 01/01/2022 VND
Khách mua nền Nhơn Đức	633.758.581	3.465.995.230
Khách mua nền Phú Mỹ	7.045.824.923	7.766.363.644
Khách mua nền Phú Thuận	5.363.636.369	5.090.909.096
Khách mua nền Phú Xuân	103.772.727.374	101.227.272.826
Khách mua nền Phú Xuân 2	10.545.454.556	10.181.818.192
Khách mua dự án khu dân cư Phường Long Trường, Quận 9	16.802.440.537	50.113.622.501
Khách hàng khác	160.246.740	176.704.950
<b>Cộng</b>	<b>144.324.089.080</b>	<b>178.022.686.439</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Tầng 2, Tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Tp. HCM

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**25. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Tại 01/01/2022	Số phải nộp/diều chỉnh trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Tại 31/12/2022
	VND	VND	VND	VND
<b>Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b>				
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	29.869.042.714	29.020.886.264	43.273.551.746	15.616.377.232
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.409.551.423	9.792.066.358	11.239.409.058	962.208.723
- Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	23.708.647.296	13.168.076.832	25.125.793.332	11.750.930.796
- Thuế thu nhập cá nhân	357.426.607	664.939.234	1.022.365.841	-
- Các khoản lê phí, phạt thuế	589.935.949	5.180.962.338	5.671.142.013	99.756.274
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	2.803.481.439	214.841.502	214.841.502	2.803.481.439
- Các loại thuế khác	-	21.060.539	21.060.539	-
	29.869.042.714	29.041.946.803	43.294.612.285	15.616.377.232
<b>Cộng</b>				
	Tại 01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Tại 31/12/2022
	VND	VND	VND	VND
<b>Thuế và các khoản phải thu Nhà nước</b>				
- Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thửa (Công ty mẹ - Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng)	-	-	206.675.000	206.675.000
- Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thửa (Công ty con - Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình)	1.700.317	-	-	1.700.317
	1.700.317	-	206.675.000	208.375.317
<b>Cộng</b>				

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)

**26. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGÂN HẠN**

	Tại 31/12/2022 VND	Tại 01/01/2022 VND
<i>Chi phí dự án phải trả</i>	<b>72.017.784.333</b>	<b>93.652.108.168</b>
- Chi phí phải trả dự án Nhơn Đức	17.813.387.848	18.386.973.662
- Chi phí phải trả dự án dân cư Phú Xuân 2	25.321.810.128	25.321.810.128
- Chi phí phải trả dự án dân cư Phú Mỹ	5.430.339.517	5.430.339.517
- Chi phí phải trả dự án dân cư Phú Xuân	6.522.507.182	6.522.507.182
- Chi phí phải trả dự án dân cư Phường Long Trường Quận 9	16.465.642.223	37.526.380.244
- Chi phí phải trả dự án khác	464.097.435	464.097.435
<i>Chi phí lãi vay, lãi phạt chậm thanh toán</i>	<b>2.701.365.656</b>	<b>3.189.438.330</b>
- Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	-	1.208.394.583
- Ông Trần Ngọc Nam	-	245.614.035
- Công ty Cổ phần Tân Lực	860.215.626	533.683.057
- Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới	8.250.000	209.229.167
- Chi phí lãi vay phải trả khác	1.832.900.030	992.517.488
<i>Chi phí phải trả khác</i>	<b>193.000.000</b>	<b>3.966.474.383</b>
- Chi phí môi giới bán nền	-	2.215.168.983
- Chi phí phải trả khác	193.000.000	1.751.305.400
<b>Cộng</b>	<b>74.912.149.989</b>	<b>100.808.020.881</b>

**27. PHẢI TRẢ KHÁC**

	Tại 31/12/2022 VND	Tại 01/01/2022 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>428.985.520.766</b>	<b>235.193.839.279</b>
- Kinh phí công đoàn	20.379.000	20.379.000
- Bảo hiểm xã hội, BHYT, BH thất nghiệp	25.755.579	1.490.000
- Phải trả tiền mượn	-	101.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	-	20.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	-	81.000.000.000
- Công ty TNHH Lotte Land (1)	200.000.000.000	-
- Phải trả cho Ông Michael Minh Luân về hợp đồng hợp tác kinh doanh (2)	23.710.000.000	-
- Phải trả khác cho Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng (3)	45.184.500.000	-
- Phải trả khác cho Công ty Cổ phần Tân Lực (4)	18.500.000.000	-
- Phải trả, phải nộp khác	3.358.713.090	1.532.467.182
- Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	138.186.173.097	132.639.503.097
+ Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh (5)	131.277.003.097	131.277.003.097
+ Công ty TNHH Học Viện Khủng Long (6)	5.813.340.000	-
+ Các đối tượng khác	1.095.830.000	1.362.500.000
<b>Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>428.985.520.766</b>	<b>235.193.839.279</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)

**27. PHẢI TRẢ KHÁC (TIẾP)**

- (1) Là khoản nhận đặt cọc từ Công ty TNHH Lotte Land về việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty CP Bất động sản Nhà Bè theo Hợp đồng mua bán cổ phần ký ngày 29/06/2021.
- (2) Là khoản hợp tác kinh doanh giữa Công ty CTC INTERNATIONAL INVESTMENT INC với Ông Michael Minh Luân với phần vốn góp của Ông Michael Minh Luân là 1.000.000 USD, để tiến hành mua lô đất trống tại địa chỉ số 12502 Rd, Santa Ana city, Orange county, California có trị giá là 1.899.999,00 USD với diện tích đất trống là 9.307,77 m<sup>2</sup>. Lợi nhuận được chia theo dựa trên tỷ lệ vốn góp giữa hai bên và dựa trên cơ sở doanh thu trừ cho giá vốn, tiền thuế, và các chi phí liên quan đến lô đất.
- (3) Là khoản ứng trước của Công ty Cổ Phần Xây Dựng Thuận Hưng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Định An về 50% giá trị Hợp đồng thi công số 01/TH-DA/2022. Nhưng đến ngày 28/10/2022, dự án tạm hoãn thi công đến hết ngày 31/05/2023 hoặc cho đến khi có thông báo mới từ Chủ đầu tư do có sự thay đổi quy hoạch từ Chủ đầu tư. Công ty Cổ phần Đầu tư Định An đồng ý hoàn lại số tiền đã nhận tạm ứng trước hoặc nếu không hoàn thì bên Định An sẽ trả lãi suất cho bên Thuận Hưng theo phụ lục Số PL01/TH-DA/2022 với lãi suất là 8.2%/năm.
- (4) Là khoản Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C mượn tiền Công ty Cổ phần Tân Lực theo Hợp đồng số 01/2022/HĐMT/TL-CTC ngày 20/12/2022, thời hạn mượn là 30 ngày, lãi suất là 0%.
- (5) Là khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh để chuyển nhượng quyền sử dụng đất xây dựng khu đất có chức năng Y tế (Khu đất Bệnh viện) thuộc Khu dân cư Phường Phú Thuận (La Casa), tọa lạc tại Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng số 01/HĐDCYTVPH-AG ký ngày 24 tháng 01 năm 2019.
- (6) Là khoản nhận đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng nhà với các căn thương mại thuộc tầng 3 của tòa nhà Lacasa tại phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng đặt cọc ngày 16/09/2022.

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Tầng 2, Tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Tp. HCM

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**28. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	Tại 31/12/2022		Trong năm		Tại 01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (VND)	Tăng	Giảm/Điều chỉnh	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (VND)
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>528.127.101.822</b>	<b>528.127.101.822</b>	<b>560.995.101.822</b>	<b>457.019.963.000</b>	<b>424.151.963.000</b>	<b>424.151.963.000</b>
a. Vay ngắn hạn ngân hàng	209.397.101.822	209.397.101.822	192.997.101.822	192.235.000.000	208.635.000.000	208.635.000.000
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Chợ Lớn (1)	59.397.101.822	59.397.101.822	42.997.101.822	91.000.000.000	107.400.000.000	107.400.000.000
- NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Nam Sài Gòn (2)	-	-	-	34.235.000.000	34.235.000.000	34.235.000.000
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tân Bình (3)	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000	-	-	-
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tân Bình (4)	40.000.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000	-	-	-
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - CN Chợ Lớn (5)	60.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000	67.000.000.000	67.000.000.000	67.000.000.000
b. Vay ngắn hạn tổ chức (6)	<b>291.461.000.000</b>	<b>291.461.000.000</b>	<b>289.733.000.000</b>	<b>96.194.000.000</b>	<b>97.922.000.000</b>	<b>97.922.000.000</b>
- Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	73.713.000.000	73.713.000.000	73.713.000.000	12.100.000.000	12.100.000.000	12.100.000.000
- Công ty Cổ phần Tân Lực	103.635.000.000	103.635.000.000	98.500.000.000	46.894.000.000	52.029.000.000	52.029.000.000
- Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	40.993.000.000	40.993.000.000	41.000.000.000	33.800.000.000	33.793.000.000	33.793.000.000
- Công ty Cổ phần Casa Bonita	19.500.000.000	19.500.000.000	19.500.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	3.400.000.000	3.400.000.000	6.600.000.000	3.200.000.000	-	-
- Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	49.800.000.000	49.800.000.000	50.000.000.000	200.000.000	-	-
- Công đoàn Công ty CP Vạn Phát Hưng	420.000.000	420.000.000	420.000.000	-	-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Tầng 2, Tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Tp. HCM

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**28. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

	Tại 31/12/2022		Trong năm		Tại 01/01/2022	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ (VND)	Tăng VND	Giảm/Điều chỉnh VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ (VND)
c. Vay ngắn hạn cá nhân (7)	27.269.000.000	27.269.000.000	78.265.000.000	168.590.963.000	117.594.963.000	117.594.963.000
- Bà Phan Tiết Hồng Hà	6.034.000.000	6.034.000.000	6.800.000.000	48.299.963.000	47.533.963.000	47.533.963.000
- Ông Võ Thanh Tùng	2.290.000.000	2.290.000.000	1.370.000.000	700.000.000	1.620.000.000	1.620.000.000
- Bà Trần Thị Thu Tiên	2.000.000.000	2.000.000.000	1.590.000.000	50.000.000	460.000.000	460.000.000
- Ông Nguyễn Tân Bên	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000
- Bà Võ Ngọc Trinh	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000	-	-	-
- Bà Phạm Nguyễn Anh Thư	1.670.000.000	1.670.000.000	540.000.000	2.070.000.000	3.200.000.000	3.200.000.000
- Phạm Thị Ngọc Thúy	2.520.000.000	2.520.000.000	820.000.000	-	1.700.000.000	1.700.000.000
- Bà Lê Thị Kim Huê	1.915.000.000	1.915.000.000	3.715.000.000	4.300.000.000	2.500.000.000	2.500.000.000
- Ông Đàm Minh Hoàng	2.450.000.000	2.450.000.000	4.900.000.000	2.450.000.000	-	-
- Ông Trần Ngọc Nam	-	-	-	40.000.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000
- Các cá nhân khác	1.890.000.000	1.890.000.000	57.030.000.000	70.721.000.000	15.581.000.000	15.581.000.000
<b>Vay dài hạn</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>528.127.101.822</b>	<b>528.127.101.822</b>	<b>560.995.101.822</b>	<b>457.019.963.000</b>	<b>424.151.963.000</b>	<b>424.151.963.000</b>

(1) Là khoản vay theo Hợp đồng tín dụng Số 6220-LAV-202200732 ký ngày 05 tháng 12 năm 2022, hạn mức 60.000.000.000 đồng. Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh. Lãi suất: 9,5% và được điều chỉnh cụ thể theo từng Giấy nhận nợ. Kỳ hạn trả nợ: từ 9 tháng đến 12 tháng kể từ ngày giải ngân theo từng Giấy nhận nợ. Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất theo các Hợp đồng thế chấp Số 6220-LCL-201800482 ký ngày 26/11/2019, Số 6220-LCL-201901045 ký ngày 26/11/2019, Số 6220-LCL-201901049 ký ngày 26/11/2019, Số 6220-LCL-201901052 ký ngày 26/11/2019.

(2) Tại ngày 31/12/2022, khoản vay theo Hợp đồng vay số 6160-LAV-202000814/HĐTD ngày 13/08/2020 và Phụ lục hợp đồng số 01,02 kèm theo với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn và khoản vay theo Hợp đồng tín dụng kiêm hợp đồng cầm cố số 6160-LAV-2021 ký ngày 25/02/2021 với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn đã được tất toán.

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Tầng 2, Tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Tp. HCM

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***28. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

- (3) Khoản vay ngắn hạn giữa Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình và Công ty Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Chi nhánh Tân Bình theo Hợp đồng tín dụng số 6360-LAV-202200409 ngày 16/06/2022, với hạn mức tín dụng là 50.000.000.000 đồng. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động để thi công công trình xây dựng. Thời hạn từ 12 tháng trở xuống theo từng giấy nhận nợ, lãi suất cho vay sẽ theo từng giấy nhận nợ cụ thể. Hình thức đảm bảo tiền vay: Thủ chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.
- (4) Là khoản vay theo Hợp đồng vay số 6360-LAV-202200254 được ký ngày 14 tháng 04 năm 2022 giữa Công ty Cổ Phần Đầu Tư Định An với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tân Bình. Hạn mức tín dụng là 40.000.000.000 đồng (Bốn mươi tỷ đồng), bao gồm hạn mức cho vay và hạn mức bảo lãnh. Mục đích vay vốn là để bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh và cấp bảo lãnh (bao gồm cả cho vay bù đắp chi phí tài chính). Lãi suất cho vay áp dụng với dư nợ gốc trong hạn 8,5%/năm và/hoặc được điều chỉnh cụ thể theo từng Giấy nhận nợ. Thời hạn cho vay từ 12 tháng trở xuống theo từng giấy nhận nợ cụ thể. Hợp đồng vay này được bảo đảm bằng các Hợp đồng thuê chấp như sau:
- a. Hợp đồng thuê chấp số 6360-LCL-202200183 ngày 02/04/2022: Thủ chấp quyền sử dụng đất tại thửa số 51 tờ bản đồ số 23 và các thửa số 605, 607, 608, 94, 97 và 713 tờ bản đồ số 25 tại Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.
  - b. Hợp đồng thuê chấp số 6360-LCL-202100203 ngày 14/04/2022 với tổng giá trị Tài sản đảm bảo là 16.320.000.000 đồng (Mười sáu tỷ ba trăm hai mươi triệu đồng), bao gồm:
    - + Thủ chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1312 tờ bản đồ số 33 địa chỉ Phường Long Trường, Quận 9 (nay là TP. Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.
    - + Thủ chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1313 tờ bản đồ số 33 địa chỉ Phường Long Trường, Quận 9 (nay là TP. Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.
    - + Thủ chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1314 tờ bản đồ số 33 địa chỉ Phường Long Trường, Quận 9 (nay là TP. Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.
  - c. Hợp đồng thuê chấp số 6360-LCL-202200224 ngày 21/04/2022: Thủ chấp quyền sử dụng đất thửa số 1315, tờ bản đồ số 33, địa chỉ Phường Long Trường, Quận 9 (nay là TP. Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.
  - d. Hợp đồng thuê chấp số 6360-LCL-202200225 ngày 21/04/2022: Thủ chấp quyền sử dụng đất tại các thửa số 603 và 606, tờ bản đồ số 25, địa chỉ Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.
  - e. Hợp đồng thuê chấp số 6360-LCL-202200226 ngày 21/04/2022: Thủ chấp quyền sử dụng đất tại các thửa số 560 và 561 tờ bản đồ số 2, thửa số 626 và 632 tại tờ bản đồ số 25, thửa 644 tờ bản đồ số 70, địa chỉ Xã Phú Xuân, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.
  - f. Hợp đồng thuê chấp số 6360-LCL-202200207 ngày 14/04/2022: Thủ chấp quyền sử dụng đất tại các thửa số 793 tờ bản đồ số 44, địa chỉ Phường Long Trường, Quận 9 (nay là TP. Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

## 28. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

(5) Là khoản vay theo Hợp đồng vay số 6220-LAV-202200712 ký ngày 22/11/2022 giữa Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Chợ Lớn, số tiền vay là 60.000.000.000 đồng (Sáu mươi tỷ đồng); lãi suất cho vay trong hạn là 10%/năm; thời hạn vay 12 tháng, mục đích sử dụng vốn vay là để thanh toán tiền tạm ứng Hợp đồng thi công số 03/CTC-VH/2022 ngày 10/11/2022. Hợp đồng vay này được bảo đảm bằng các Hợp đồng thế chấp sau:

- + Hợp đồng thế chấp số 6220-LCL-202200561 ngày 22/11/2022: Thế chấp Quyền sử dụng đất các thửa đất số 993, 1003, 1015, Tờ bản đồ số 8, Xã Hiệp Phước, H.Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh.
- + Hợp đồng thế chấp số 6220-LCL-202200572 ngày 25/11/2022: Thế chấp Quyền sử dụng đất các thửa đất số 1017, 1018 và 1019 tại Tờ bản đồ số 8, Xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh.

(6) Là các khoản vay với các tổ chức để bổ sung vốn lưu động và không có tài sản đảm bảo. Thông tin chi tiết như sau:

STT	Bên cho vay (tổ chức)	Số hợp đồng/Phụ lục	Ngày hợp đồng /phụ lục	Hạn mức cho vay	Lãi suất (%)/năm	Kỳ hạn
1	Công Ty Cổ Phần Tân Lực	01/HĐCV/2020-TL	18/03/2020	8.135.000.000	2,50%	12 tháng
		05/PLHĐCV/2020-TL	18/03/2022			
		01/2022/HĐCV/TL-VPH	31/10/2022	40.000.000.000	8,60%	12 tháng
		02/2022/HĐCV/TL-VPH	29/11/2022	60.000.000.000	10,50%	12 tháng
2	Công ty Cổ Phàn Bất Động Sản Sài Gòn Mới	06/HĐVV/2022	04/07/2022	50.000.000.000	11,00%	12 tháng
		07/HĐVV/2022	08/09/2022	10.213.000.000	10,50%	12 tháng
		09/HĐVV/2022	30/12/2022	30.000.000.000	11,00%	12 tháng
3	Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	08/HĐVV/2019	19/11/2019	50.000.000.000	10,00%	12 tháng
		04/08/PLHĐVV/2019	19/11/2021			
		05/08/PLHĐVV/2019	01/12/2022			
4	Công ty Cổ phần Casa Bonita	01/HĐCV/2022/CASA	28/12/2022	30.000.000.000	10,50%	12 tháng
5	Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	01/HĐVV/TH-2022	01/11/2022	5.000.000.000	8,00%	12 tháng
6	Công đoàn Công ty	01/HĐVV/2022	02/01/2022	500.000.000	12,00%	12 tháng

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Tầng 2, Tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Tp. HCM

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**28. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(7) Là các khoản vay với các cá nhân không có tài sản đảm bảo, mục đích để bổ sung vốn lưu động. Thông tin chi tiết các khoản vay cá nhân như sau:

<b>STT</b>	<b>Bên cho vay (cá nhân)</b>	<b>Số hợp đồng</b>	<b>Ngày vay</b>	<b>Hạn mức</b>	<b>Lãi suất (%)/năm</b>	<b>Kỳ hạn</b>
1	Phan Tiết Hồng Hà	11/HĐVV/2020 02/11/PLHĐVV/2020 08/HĐVV/2021 02/08/PLHĐVV/2021 07/HĐVV/2020 02/07/PLHĐVV/2020	07/12/2020 07/12/2022 03/11/2021 03/11/2022 10/06/2020 10/06/2022	3.480.000.000 17.591.000.000 30.000.000.000	12% 12% 12%	12 tháng 12 tháng 12 tháng
2	Võ Thanh Tùng	14/HĐVV/2020 03/14/HĐVV/2020	31/12/2020 31/12/2022	2.500.000.000	12%	12 tháng 12 tháng
3	Trần Thị Thu Tiên	13/HĐVV/2018 05/13/PLHĐVV/2018	13/11/2018 08/09/2022	2.000.000.000	12%	12 tháng 12 tháng
4	Nguyễn Tân Bèn	03/HĐVV/2019 03/03/HĐVV/2019	05/03/2019 05/03/2022	5.000.000.000	12%	12 tháng 12 tháng
5	Võ Ngọc Trinh	05/HĐVV/2022	22/04/2022	1.500.000.000	12%	12 tháng
6	Hoàng Thị Thu Thủy	16/HĐVV/2020 02/16/PLHĐVV/2020 15/HĐVV/2020 02/15/PLHĐVV/2020	31/12/2020 31/12/2022 31/12/2020 31/12/2022	8.000.000.000 8.000.000.000	12% 12%	12 tháng 12 tháng 12 tháng 12 tháng
7	Phạm Nguyễn Anh Thư	10/HĐVV/2021 01/10/PLHĐVV/2021	04/11/2021 04/11/2022	3.500.000.000	12%	12 tháng 12 tháng
8	Phạm Thị Ngọc Thúy	09/HĐVV/2015 07/09/PLHĐVV/2015	07/12/2015 30/06/2022	3.000.000.000	12%	12 tháng 12 tháng
9	Lê Thị Kim Huê	04/HĐVV/2021 01/04/PLHĐVV/2022	07/09/2021 07/09/2022	3.000.000.000	12%	12 tháng
10	Đàm Minh Hoàng	04/HĐVV/2022 02/04/PLHĐVV/2022	21/02/2022 23/06/2022	5.000.000.000	12%	12 tháng 12 tháng
11	Nguyễn Tân Đạt	09/HĐVV/2021 02/09/PLHĐVV/2021	04/11/2021 04/11/2022	1.000.000.000	12%	12 tháng 12 tháng
12	Lê Thị Ngọc Lan	08/HĐVV/2020 03/08/PLHĐVV/2020	30/06/2020 30/06/2022	1.000.000.000	12%	12 tháng 12 tháng

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Tầng 2, Tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Tp. HCM

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***29. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Số đầu năm	11.074.739.474	10.504.275.636
- Tăng trong năm	-	570.463.838
- Chi quỹ trong năm	(416.833.845)	-
Số cuối năm	<u>10.657.905.629</u>	<u>11.074.739.474</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Tầng 2, Tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Tp. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**30. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**30.1 BẢNG ĐỒI CHIỀU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Công
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại 01/01/2021	953.578.000.000	1.002.264.126	-	77.437.703.591	7.074.732.064	1.039.092.699.781
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	83.208.350.918	159.838.200	83.368.189.118
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2021	-	-	-	(570.463.838)	-	(570.463.838)
- Chia cổ tức bằng tiền năm 2020	-	-	-	(57.214.680.000)	-	(57.214.680.000)
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do công ty con ở nước ngoài	-	-	96.400.000	-	-	96.400.000
- Điều chỉnh lỗ do thoái vốn công ty con	-	-	-	201.880.077	2.039.192	203.919.269
- Tăng vốn công ty con của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	3.500.000.000	3.500.000.000
Tại 31/12/2021	953.578.000.000	1.002.264.126	96.400.000	103.062.790.748	10.736.609.456	1.068.476.064.330
Tại 01/01/2022	953.578.000.000	1.002.264.126	96.400.000	103.062.790.748	10.736.609.456	1.068.476.064.330
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	19.666.008.358	111.579.034	19.777.587.392
- Chia cổ tức bằng tiền năm 2021 (*)	-	-	-	(66.750.460.000)	(144.000.000)	(66.894.460.000)
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do công ty con ở nước ngoài	-	-	264.205.000	-	-	264.205.000
- Tăng vốn công ty con của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	300.000.000	300.000.000
Tại 31/12/2022	953.578.000.000	1.002.264.126	360.605.000	55.978.339.105	11.004.188.491	1.021.923.396.722

(\*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2022 số 08/2022/NQ-VPH ngày 20/04/2022, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2021: chia cổ tức bằng tiền mặt với tỷ lệ 7%/mệnh giá cổ phiếu cho năm tài chính 2021 tương đương 66,750 tỷ đồng. Đại hội đồng Cổ đông ủy quyền cho Hội đồng Quản trị toàn quyền quyết định thời điểm chi trả, tùy theo dòng tiền thực tế ~~đến~~ Công ty. Tại ngày 08/08/2022, Công ty đã thực hiện hoàn tất việc chi trả cổ tức nêu trên theo Nghị quyết số 13/2022/NQ-VPH ngày 19/07/2022.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)

**30. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)**

**30.2 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU**

Cổ đông	Tại 31/12/2022		Tại 01/01/2022	
	Tỷ lệ	Giá trị (VND)	Tỷ lệ	Giá trị (VND)
Ông Võ Anh Tuấn	11,01%	105.034.630.000	11,01%	105.034.630.000
Bà Phan Tiết Hồng Minh	6,94%	66.191.380.000	6,94%	66.191.380.000
Ông Võ Nguyễn Như Nguyên	8,20%	78.208.810.000	8,20%	78.208.810.000
Bà Võ Phan Hồng Ngọc	8,16%	77.806.560.000	8,16%	77.806.560.000
Ông Võ Phan Khôi Nguyên	8,16%	77.806.560.000	8,16%	77.806.560.000
Các cổ đông khác	57,52%	548.530.060.000	57,52%	548.530.060.000
Công	100%	953.578.000.000	100%	953.578.000.000

**30.3 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHÓI CỔ TỨC, LỢI NHUẬN**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
- Vốn góp đầu năm	953.578.000.000	953.578.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	953.578.000.000	953.578.000.000
Cổ tức đã chia	66.750.460.000	57.214.680.000
Cổ tức đã chia bằng cổ phiếu	-	-

**30.4 CỔ PHIẾU**

	Tại 31/12/2022 Cổ phiếu	Tại 01/01/2022 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	95.357.800	95.357.800
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	95.357.800	95.357.800
+ Cổ phiếu thường	95.357.800	95.357.800
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	95.357.800	95.357.800
+ Cổ phiếu thường	95.357.800	95.357.800
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	10.000	10.000

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)

**31. DOANH THU VÀ CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>a. Tổng Doanh thu</b>	<b>162.549.785.679</b>	<b>292.477.561.659</b>
- Doanh thu bán thành phẩm	1.688.175.000	1.607.998.700
- Doanh thu bán bất động sản	120.399.219.860	273.093.150.525
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	15.843.355.289	7.422.588.798
- Doanh thu hoạt động xây dựng	24.619.035.530	10.353.823.636
<b>Trong đó, Doanh thu với các bên liên quan</b>	<b>8.257.500.000</b>	<b>2.866.770.040</b>
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	-	1.642.890.040
- Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng	8.257.500.000	1.223.880.000
<b>b. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>940.000.000</b>	<b>1.920.000.000</b>
- Hàng bán bị trả lại	940.000.000	1.920.000.000
<b>c. Doanh thu thuần</b>	<b>161.609.785.679</b>	<b>290.557.561.659</b>

**32. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn bán thành phẩm	1.765.845.527	1.442.531.919
Giá vốn bán bất động sản	30.930.931.589	122.004.019.683
Giá vốn cung cấp dịch vụ	4.952.067.080	4.974.907.106
Giá vốn hoạt động xây dựng	24.619.035.530	10.353.823.636
<b>Cộng</b>	<b>62.267.879.726</b>	<b>138.775.282.344</b>

**33. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền gửi	1.470.752.417	29.991.458
Lãi cho vay	15.456.591.557	4.474.890.623
Lãi trái phiếu	520.061.508	500.993.973
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại cuối năm	-	20.310.150
Lãi hoạt động chuyển nhượng vốn cổ phần	-	63.624.792.000
<b>Cộng</b>	<b>17.447.405.482</b>	<b>68.650.978.204</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHÁT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)

**34. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí lãi vay	35.481.328.333	35.196.176.601
Chiết khấu thanh toán	816.825.018	3.298.418.837
Chi phí tài chính khác	26.156.793	-
<b>Cộng</b>	<b>36.324.310.144</b>	<b>38.494.595.438</b>

**35. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<i>Chi phí bán hàng</i>		
- Phi dịch vụ triển khai bán hàng, môi giới	10.271.981.128	16.907.826.371
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.230.744	140.616.054
<b>Cộng</b>	<b>10.285.211.872</b>	<b>17.048.442.425</b>
<i>Chi phí quản lý doanh nghiệp</i>		
- Chi phí nhân viên quản lý	14.770.035.156	15.061.270.076
- Chi phí công cụ, đồ dùng văn phòng	1.449.569.757	176.299.879
- Chi phí khấu hao TSCĐ	2.534.875.537	1.742.415.848
- Thuế, phí và lệ phí	15.000.000	12.160.000
- Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	21.965.908.426	21.965.908.426
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.505.901.205	5.702.094.063
- Chi phí bằng tiền khác	4.130.271.552	6.980.663.201
<b>Cộng</b>	<b>53.371.561.633</b>	<b>51.640.811.493</b>

**36. THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng	1.878.780.000	1.772.493.000
Thu nhập từ tiền phạt do thanh lý các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với cá nhân (*)	15.568.200.000	784.000.000
Thu nhập khác	189.684.068	255.643.635
<b>Cộng</b>	<b>17.636.664.068</b>	<b>2.812.136.635</b>

(\*) Ngày 27/06/2022, Công ty thanh lý hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất theo Tờ bản đồ số 11 tại xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè với tổng diện tích đất nông nghiệp là 17.298m<sup>2</sup>, giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 19.027.800.000 đồng, giá trị thanh lý hợp đồng là 34.596.000.000 đồng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)

**37. CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tiền phạt do vi phạm hợp đồng	1.135.663.000	-
Chi phí bồi hoàn quyền sử dụng đất	-	7.000.000.000
Tiền phạt thuế, chậm nộp thuế	517.954.868	784.485.855
Chi phí khác	1.500.450	90.687.042
<b>Cộng</b>	<b>1.655.118.318</b>	<b>7.875.172.897</b>

**38. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>32.871.001.072</b>	<b>109.394.969.602</b>
<b>Điều chỉnh lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>32.256.907.239</b>	<b>41.303.345.334</b>
- Các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận tính thuế	104.194.134.775	42.532.253.185
+ Chi phí không được trừ	5.085.747.931	5.079.141.853
+ Chi phí lãi vay theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	-	6.622.934.700
+ Lỗ tại công ty con	1.276.547.300	2.170.349.990
+ Lỗ tại công ty mẹ sau điều chỉnh tăng giảm lợi nhuận kế toán trước thuế để tính thuế TNDN	3.636.615.360	-
+ Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	21.965.908.426	21.965.908.426
+ Cổ tức được chia ở công ty con	71.856.000.000	-
+ Lãi chưa thực hiện trong giao dịch nội bộ	373.315.758	6.693.918.215
- Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận tính thuế	71.937.227.536	1.228.907.851
+ Phần lãi trong công ty liên kết	81.227.536	1.208.597.701
+ Cổ tức lợi nhuận được chia	71.856.000.000	-
+ Điều chỉnh giảm khác	-	20.310.150
<b>Chuyển lỗ</b>	<b>(677.552.782)</b>	<b>-</b>
<b>Tổng thu nhập tính thuế trong năm</b>	<b>64.450.355.529</b>	<b>150.698.314.936</b>
Thu nhập tính thuế với thuế suất 20%	64.450.355.529	150.698.314.936
<b>Cộng thuế TNDN hiện hành</b>	<b>12.890.071.106</b>	<b>30.139.662.988</b>
Thuế TNDN được giảm 30%	-	(2.774.098.861)
Chi phí thuế TNDN bù sung các năm trước	278.005.726	-
<b>Cộng thuế TNDN hiện hành</b>	<b>13.168.076.832</b>	<b>27.365.564.127</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)

**39. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoàn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(74.663.152)	(1.338.783.643)
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoàn lại</b>	<b>(74.663.152)</b>	<b>(1.338.783.643)</b>

**40. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	Năm 2022	Năm 2021
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	19.666.008.358	83.208.350.918
Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi (VND)	-	(570.463.838)
Số bình quân giá quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong năm (CP)	95.357.800	95.357.800
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)</b>	<b>206</b>	<b>867</b>

**41. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU**

Công ty không có các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm nên lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng lãi cơ bản trên cổ phiếu.

**42. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YÊU TỐ**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nguyên vật liệu	25.963.906.619	19.311.721.653
Chi phí nhân công	17.797.735.509	17.821.816.354
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.062.247.223	2.465.701.234
Thuế, phí và lệ phí	61.501.463	41.375.104
Chi phí nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan (*)	662.974.001.200	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	41.543.847.085	66.354.372.379
Chi phí băng tiền khác	5.299.661.238	6.509.134.207
<b>Cộng</b>	<b>757.702.900.337</b>	<b>112.504.120.931</b>

(\*) Là khoản chi phí nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của Dự án Nhơn Đức, huyện Nhà Bè phát sinh tại Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè, căn cứ theo Thông báo số 4825/ UBND-ĐT của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 14/12/2022 về việc chấp thuận cho Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè.

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Tầng 2, Tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Tp. HCM

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**43. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Báo cáo bộ phận chính yếu theo lĩnh vực kinh doanh:

**Năm 2022**

Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ  
Giá vốn bộ phận

**Kết quả kinh doanh theo bộ phận**

Các chi phí không phân bổ theo bộ phận

Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh

Doanh thu hoạt động tài chính

Chi phí tài chính

Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết

Thu nhập khác

Chi phí khác

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp****Tổng Tài sản****Tổng Nợ phải trả**

	Kinh doanh bất động sản	Hoạt động xây dựng	Hoạt động bán thành phẩm và cung cấp dịch vụ	Công
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	119.459.219.860	24.619.035.530	17.531.530.289	161.609.785.679
Giá vốn bộ phận	(30.930.931.589)	(24.619.035.530)	(6.717.912.607)	(62.267.879.726)
<b>Kết quả kinh doanh theo bộ phận</b>	<b>88.528.288.271</b>	-	<b>10.813.617.682</b>	<b>99.341.905.953</b>
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(63.656.773.505)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				35.685.132.448
Doanh thu hoạt động tài chính				17.447.405.482
Chi phí tài chính				(36.324.310.144)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				81.227.536
Thu nhập khác				17.636.664.068
Chi phí khác				(1.655.118.318)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(13.168.076.832)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				74.663.152
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>19.777.587.392</b>
<b>Tổng Tài sản</b>				<b>2.242.856.353.377</b>
<b>Tổng Nợ phải trả</b>				<b>1.220.932.956.655</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Tầng 2, Tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Tp. HCM

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**43. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)****Năm 2021**

	Kinh doanh bất động sản	Hoạt động xây dựng	Hoạt động bán thành phẩm và cung cấp dịch vụ	Công
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	271.173.150.525	10.353.823.636	9.030.587.498	290.557.561.659
Giá vốn bộ phận	(122.004.019.683)	(10.353.823.636)	(6.417.439.025)	(138.775.282.344)
<b>Kết quả kinh doanh theo bộ phận</b>	<b>149.169.130.842</b>	-	<b>2.613.148.473</b>	<b>151.782.279.315</b>
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(68.689.253.918)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				83.093.025.397
Doanh thu hoạt động tài chính				68.650.978.204
Chi phí tài chính				(38.494.595.438)
Phản lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				1.208.597.701
Thu nhập khác				2.812.136.635
Chi phí khác				(7.875.172.897)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(27.365.564.127)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>83.368.189.118</b>
<b>Tổng Tài sản</b>				<b>2.051.054.645.539</b>
<b>Tổng Nợ phải trả</b>				<b>982.578.581.209</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)

**44. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng	Công ty liên kết
Công ty CP Tân Lực	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng	Công ty liên kết
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	Công ty liên quan thành viên quản lý chủ chốt
Ông Võ Anh Tuấn	Nhân sự quản lý chủ chốt
Ông Trương Thành Nhân	Nhân sự quản lý chủ chốt
Ông Võ Nguyễn Như Nguyên	Nhân sự quản lý chủ chốt
Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	Nhân sự quản lý chủ chốt

Trong năm, các giao dịch và sở dư của Công ty với các bên liên quan cụ thể như sau:

<i>Giao dịch với các bên liên quan</i>	<b>Năm 2022</b>	<b>Năm 2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>1. Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng</b>		
- Thanh toán tiền thi công	116.325.000	-
- Thu hoàn trả tiền dịch vụ đã ứng	-	3.000.000.000
- Tiền thi công phát sinh phải trả trong năm (bao gồm thuế GTGT)	18.323.817.049	3.728.297.773
- Thanh toán dịch vụ	10.096.000.000	-
- Trả tiền lãi vay	56.197.260	3.583.799.722
- Thu hộ và chi hộ	23.193.629	-
- Nhân tiền hoàn trả	20.000.000.000	-
- Vay tiền	6.600.000.000	40.350.000.000
- Trả tiền gốc vay	3.200.000.000	77.520.000.000
- Phải trả tiền mượn	44.184.500.000	-
- Trả tiền mượn	20.000.000.000	2.095.618.889
- Cho vay	39.100.000.000	-
- Lãi tiền cho vay	175.123.288	-
- Thu tiền cho vay	39.100.000.000	-
<b>2. Công ty Cổ phần Tân Lực</b>		
- Vay tiền	98.500.000.000	47.894.000.000
- Lãi tiền đi vay	3.507.248.405	1.018.017.709
- Trả tiền lãi vay	3.180.715.836	683.807.986
- Trả tiền gốc vay	46.894.000.000	4.000.000.000
- Ứng trước tiền	18.500.000.000	-
- Mượn tiền	18.500.000.000	-
<b>3. Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng</b>		
- Cung cấp dịch vụ	8.257.500.000	-
- Thu tiền thi công và cung cấp dịch vụ	14.909.408.800	-
- Cho vay	27.953.000.000	65.700.000.000
- Lãi tiền cho vay	7.968.873.670	3.174.888.888
- Thu tiền cho vay	5.853.361.589	-
- Nhận lãi tiền cho vay	511.558.663	-
- Góp vốn	-	19.800.000.000
- Cấn trừ tiền cọc với tiền chuyển nhượng QSD đất	-	1.223.880.000
- Nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng QSD đất	-	2.449.380.000
- Chi tiền đặt cọc chuyển nhượng QSD đất	-	1.225.500.000

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)

**44. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)**

<u>Giao dịch với các bên liên quan (tiếp)</u>	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>4. Công ty CP Bất động sản Sài Gòn Mới</b>		
- Mượn tiền	- 27.750.000.000	
- Trả lại tiền mượn	- 33.700.000.000	
- Thu hồi tiền thi công	12.100.000.000	-
- Thu tiền lãi chậm thi công	355.269.444	-
- Lãi tiền chậm thi công	355.269.444	-
- Vay tiền	123.713.000.000	30.000.000.000
- Trả tiền gốc vay	12.300.000.000	17.900.000.000
- Lãi tiền đi vay	3.966.541.982	209.229.167
- Trả tiền lãi vay	3.517.407.725	-
- Ứng trước tiền thi công	50.000.000.000	-
- Tiền lãi của khoản ứng trước	2.089.872.112	-
- Thanh toán tiền lãi	1.582.337.865	-
- Lãi cho vay	2.449.808.221	-
- Thu tiền lãi cho vay	1.942.273.974	-
<b>5. Ông Võ Nguyễn Như Nguyệt</b>		
- Hoàn tạm ứng	850.000.000	23.384.374.620
- Nhận lại tiền đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất	-	1.700.000.000
- Thu tiền mua cổ phần	-	6.000.000.000
<b>6. Bà Nguyễn Thị Hương Thảo</b>		
- Nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất	167.335.330.000	-
- Thanh toán cần trả với tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất	158.968.563.500	-
- Thanh toán nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	8.122.200.000	-
- Thu lại tiền đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất	-	74.267.210.000
- Chi tiền đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất	15.504.005.000	285.358.981.000
- Thu tiền mua cổ phần	-	3.000.000.000
- Tạm ứng	-	20.000.000
- Hoàn tạm ứng	20.000.000	34.237.675.000
<b>7. Ông Trương Thành Nhân</b>		
- Phải trả khác	-	59.580.002
<b>8. Bà Trần Thanh Phương Trang</b>		
- Nhận góp vốn	100.000.000	200.000.000
<u>Số dư với các bên liên quan</u>	Tại 31/12/2022 VND	Tại 01/01/2022 VND
<b>1. Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng</b>		
- Ứng trước tiền hàng	-	7.783.738.502
- Phải trả người bán	444.078.547	-
- Phải trả tiền mượn	45.184.000.000	20.000.000.000
- Phải thu khác	23.193.629	10.077.500
- Lãi vay phải trả	-	533.683.057
- Phải trả tiền gốc vay	3.400.000.000	52.029.000.000

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)

**44. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)**

<u>Số dư với các bên liên quan (tiếp)</u>	Tại 31/12/2022 VND	Tại 01/01/2022 VND
<b>2. Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng</b>		
- Phải thu gốc cho vay	97.399.638.411	75.300.000.000
- Phải thu lãi cho vay	10.721.648.340	3.264.333.333
- Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	1.093.500.000	-
<b>3. Công ty CP Bất động sản Sài Gòn Mới</b>		
- Phải trả tiền hàng	17.938.000	17.938.000
- Phải trả tiền gốc vay	123.513.000.000	24.200.000.000
- Phải thu tiền lãi cho vay	110.288.888	110.288.888
- Lãi vay phải trả	658.363.424	209.229.167
- Ứng trước cho nhà cung cấp	50.000.000.000	-
- Phải thu tiền lãi từ khoản ứng trước	507.534.247	-
<b>4. Ông Võ Nguyễn Như Nguyệt</b>		
- Phải thu tiền hàng	1.765.267.000	1.765.267.000
- Thu tiền mua cổ phần	-	3.000.000.000
- Tạm ứng	530.546.200	896.360.005
- Phải trả khác	-	116.275.000
<b>5. Bà Nguyễn Thị Hương Thảo</b>		
- Phải trả người bán	244.566.500	-
- Tạm ứng	-	20.000.000
- Tiền đặt cọc mua quyền sử dụng đất	141.894.422.500	285.358.981.000
<b>6. Ông Võ Anh Tuấn</b>		
- Phải trả khác	-	57.616.350
<b>7. Công ty Cổ phần Tân Lực</b>		
- Lãi vay phải trả	860.215.626	533.683.057
- Phải trả tiền gốc vay	103.635.000.000	52.029.000.000
- Trả trước cho người bán	18.500.000.000	-
- Phải trả tiền mượn	18.500.000.000	-
<b>Thu nhập của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>Năm 2022 VND</b>	<b>Năm 2021 VND</b>
<b>Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>4.590.779.883</b>	<b>6.543.064.192</b>
- Ông Trương Thành Nhân	808.400.000	2.625.200.000
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyệt	1.651.795.745	1.265.200.000
- Bà Võ Thu Hà	18.408.510	785.500.000
- Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	1.155.838.298	1.065.200.000
- Bà Nguyễn Duy Lan Anh	-	186.200.000
- Bà Phan Gia Mẫn	221.905.415	615.764.192
- Bà Đào Thuỷ Đoan	734.431.915	-
<b>Cộng</b>	<b>4.590.779.883</b>	<b>6.543.064.192</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)

**45. THÔNG TIN KHÁC**

**45.1 NHỮNG KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG**

Không có khoản nợ tiềm tàng nào phát sinh từ những sự kiện đã xảy ra có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa được ghi nhận.

**45.2 NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Không phát sinh bất kỳ sự kiện nào có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như có hoặc có thể tác động đáng kể đến hoạt động của Công ty.

**45.3 THÔNG TIN HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC**

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

**45.4 SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Công ty đã được kiểm toán và hoàn toàn có thể so sánh được cho Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu

Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng

Lê Thị Kim Luyến



Võ Nguyễn Như Nguyên