



VAN PHÁT HƯNG

Số: 108/CV/2020-VPH

V/v: Giải trình biến động kết quả kinh doanh trên
Báo cáo tài chính riêng soát xét 6 tháng đầu năm 2020
so với cùng kỳ năm trước

Kính gửi : - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP Hồ Chí Minh

Căn cứ thông tư 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Công ty cổ phần Vạn Phát Hưng (Mã chứng khoán: VPH) xin được giải trình biến động Kết quả kinh doanh (“KQKD”) trên Báo cáo tài chính riêng soát xét 6 tháng đầu năm 2020 (“BCTC”) đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm Toán & Tư Vấn UHY - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh, chi tiết như sau:

ĐVT : đồng

CHỈ TIÊU	6 tháng năm 2020	6 tháng năm 2019	Chênh lệch (+) tăng;(-) giảm	Tỷ lệ
1	2	3	4=2-3	5=4/3
Doanh thu thuần	159 197 677 510	92 683 108 395	66 514 569 115	71.8%
Giá vốn hàng bán	103 277 995 358	50 647 767 740	52 630 227 618	103.9%
Lợi nhuận gộp	55 919 682 152	42 035 340 655	13 884 341 497	33.0%
Doanh thu hoạt động tài chính	844 538 477	24 214 778	820 323 699	3387.7%
Chi phí tài chính	13 527 645 911	9 962 057 700	3 565 588 211	35.8%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	14 285 435 266	16 117 367 829	- 1 831 932 563	-11.4%
Lợi nhuận thuần	28 951 139 452	15 980 129 904	12 971 009 548	81.2%
Thu nhập khác	801 908 565	17 486 691 196	- 16 684 782 631	-95.4%
Chi phí khác	1 836 935 464	2 440 217 438	- 603 281 974	-24.7%
Lợi nhuận khác	- 1 035 026 899	15 046 473 758	- 16 081 500 657	-106.9%
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	27 916 112 553	31 026 603 662	- 3 110 491 109	-10.0%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	6 852 067 398	7 396 328 906	- 544 261 508	-7.4%
Chi phí thuế TNDN hoãn lại		220 898 978	- 220 898 978	-100.0%
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh	21 064 045 155	23 409 375 778	- 2 345 330 623	-10.0%

CÔNG TY CỔ PHẦN VAN PHÁT HƯNG

89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM

ĐT: (028) 3785 0011 - 3785 0999 - Fax: (028) 3785 4422 - Email: contact@vanphathung.com.vn

Trong 6 tháng đầu năm 2020 doanh thu thuần tăng 66,5 tỷ tương ứng 71,8% là do Công ty ghi nhận doanh thu chuyển nhượng Khối Thương Mại Dịch Vụ tại phường Phú Thuận, Quận 7, TPHCM.

Chi phí hoạt động tài chính tăng 3,5 tỷ tương ứng 35,8% là do cuối năm 2019 Công ty đã có khoản vay mới để bổ sung nguồn vốn lưu động.

Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 1,8 tỷ tương ứng 11% là do Công ty đã có những chính sách thắt chặt chi phí trong mùa dịch bệnh.

Lợi nhuận khác giảm mạnh 16 tỷ do trong 6 tháng đầu năm 2019 công ty đã chuyển nhượng một số sản phẩm nhỏ lẻ tại Quận 7, TPHCM trong khi năm 2020 là không có sản phẩm nào.

Nhìn chung, lợi nhuận sau thuế TNDN giảm 10% so với cùng kỳ năm 2019 là không đáng kể. Trong 6 tháng đầu năm 2019 Công ty vẫn tiếp tục ghi nhận doanh thu các sản phẩm còn lại của dự án Nhơn Đức cũng như các sản phẩm nhỏ lẻ khác. Trong khi trong 6 tháng đầu năm 2020 do ảnh hưởng của dịch bệnh nên việc kinh doanh của Công ty gặp nhiều khó khăn, lợi nhuận trong 6 tháng đầu năm 2020 chủ yếu đến từ việc ghi nhận doanh thu sản phẩm đã bán cho đối tác từ các năm trước cùng với việc thắt chặt chi phí quản lý doanh nghiệp đã giúp cho Doanh nghiệp đạt được lợi nhuận như trên.

Trân trọng.



TỔNG GIÁM ĐỐC

TRƯƠNG THÀNH NHÂN



CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HÙNG
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 4
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	5 – 6
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ	7 – 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	10 – 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	12 – 46

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc 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 riêng của Công ty đã được soát xét cho giai đoạn từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020 từ trang 7 đến trang 46 kèm theo.

KHAI 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 29 vào ngày 23 tháng 04 năm 2020.

Công ty có trụ sở chính tại số 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM.

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, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong giai đoạn từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Võ Anh Tuấn	Chủ tịch	
Ông Trương Thành Nhân	Thành viên	
Ông Vũ Ngọc Nam	Thành viên	Thôi nhiệm từ ngày 14/07/2020
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	Thành viên	
Bà Trần Thu Oanh	Thành viên	Từ nhiệm từ ngày 28/04/2020
Bà Nguyễn Thị Lệ Hà	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm từ ngày 08/05/2020

Ban Kiểm soát (*)

Bà Hoàng Thị Thu Thủy	Trưởng ban	Miễn nhiệm từ ngày 07/05/2020
Bà Trần Thanh Phương Trang	Kiểm soát viên	Miễn nhiệm từ ngày 07/05/2020
Bà Trần Như Sương	Kiểm soát viên	Miễn nhiệm từ ngày 07/05/2020

(*) Để hoạt động theo mô hình mới, Ban Kiểm soát đã được giải thể và miễn nhiệm tư cách trưởng ban và các thành viên kể từ ngày 07/05/2020 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông năm 2020 của Công ty ngày 07/05/2020.

Tiểu ban Kiểm toán nội bộ

Căn cứ Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 06/2020/NQ-VPH ngày 12/05/2020 về việc thành lập Tiểu ban Kiểm toán nội bộ trực thuộc Hội đồng Quản trị với các thành viên như sau:

Bà Nguyễn Thị Lệ Hà	Trưởng ban
Bà Trần Thanh Phương Trang	Thành viên

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Trương Thành Nhân	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 01/04/2020
Ông Võ Anh Tuấn	Tổng Giám đốc	Thôi nhiệm từ ngày 01/04/2020
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Duy Lan Anh	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	Phó Tổng Giám đốc	

Kế toán trưởng của Công ty trong giai đoạn từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020 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 01/01/2020 đến ngày 31/03/2020 là Ông Võ Anh Tuấn, từ ngày 01/04/2020 đến ngày 30/06/2020 và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Trương Thành Nhân.

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỶ KẾ TOÁN

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020 kèm theo.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020 kèm theo được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY - Chi nhánh tại TP.HCM.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020, 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 Công ty trong giai đoạn này.

Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc 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.
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho 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 riêng.
- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng 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 riêng.

Ban Tổng Giám đốc 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 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. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của 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 riêng.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng.

Công ty đang trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho giai đoạn từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020 theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Người sử dụng Báo cáo tài chính nên đọc Báo cáo tài chính riêng kèm theo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập trên để có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty.

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng, Công ty đã tuân thủ việc công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, quy định về quản trị Công ty tại Nghị định số 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 của Chính phủ hướng dẫn về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty Đại chúng và Thông tư số 95/2017/TT-BTC ngày 22/09/2017 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định 71/2017/NĐ-CP.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính riêng đính kèm. Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 30/06/2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020, 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 riêng.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc



Trương Thành Nhân
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2020

Phê duyệt Báo cáo tài chính riêng
Thay mặt Hội đồng Quản trị

Võ Anh Tuấn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2020

Số: 046/2020/UHYHCM - BCSX

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng, được lập ngày 28 tháng 08 năm 2020, từ trang 7 đến trang 46, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30/06/2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 – Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng tại ngày 30/06/2020, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như được nêu tại mục 36.1 của Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng: Công ty là chủ đầu tư Dự án Khu dân cư Nhơn Đức có quy mô 9,33 ha theo Quyết định số 3615/2015 của UBND TP.HCM. Ngày 12/12/2019, Chánh Thanh tra Tp. Hồ Chí Minh đã ban hành Kết luận thanh tra số 33/KL-TTTP-P3 "về việc chấp hành quy định pháp luật trong thực hiện Dự án Khu dân cư Nhơn Đức, xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè do Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng làm chủ đầu tư", và đã được Chủ tịch Ủy ban Nhân dân TP.HCM Nguyễn Thành Phong chấp thuận, thống nhất chỉ đạo xử lý tại Thông báo số 252/TB-VP ngày 10/04/2020 của Văn phòng Ủy ban Nhân dân Thành phố. Đến thời điểm này, Công ty vẫn đang tiếp tục giải trình, bổ sung hồ sơ cho các cơ quan có thẩm quyền và khẩn trương thực hiện việc khắc phục theo kiến nghị. Theo đó, Báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020 chưa bao gồm các điều chỉnh (nếu có) liên quan đến kết quả thực hiện các việc nêu trên.

Chúng tôi cũng lưu ý người đọc đến mục số 3.2 của Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng: Công ty đang trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho giai đoạn từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020 theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Người sử dụng Báo cáo tài chính nên đọc Báo cáo tài chính riêng kèm theo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập trên để có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 của Công ty đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác và công ty kiểm toán này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính riêng này tại ngày 30/03/2020. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019 của Công ty cũng được công ty kiểm toán này soát xét và công ty kiểm toán này đã đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính riêng này tại ngày 28/08/2019.

Các vấn đề cần nhấn mạnh và vấn đề khác không làm thay đổi kết luận soát xét đã trình bày.



Lương Ngô Bảo Trân

Phó Giám đốc

Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán số 1828-2018-112-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY – CHI NHÁNH TẠI TP.HCM

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2020

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/06/2020 VND	Tại 01/01/2020 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		917.889.799.881	1.115.048.479.287
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	31.647.671.402	32.056.260.365
Tiền	111		31.647.671.402	32.056.260.365
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	5.131.688.000	5.131.753.500
Chứng khoán kinh doanh	121		6.440.800.000	6.440.929.839
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(1.309.112.000)	(1.309.176.339)
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		500.413.434.051	617.502.979.425
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	34.408.228.237	41.845.139.043
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	23.543.791.133	22.831.092.333
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	26.138.371.100	2.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	10	416.447.308.581	550.951.013.049
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	11	(124.265.000)	(124.265.000)
Hàng tồn kho	140	12	380.412.806.428	459.819.045.422
Hàng tồn kho	141		380.412.806.428	459.819.045.422
Tài sản ngắn hạn khác	150		284.200.000	538.440.575
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	20	284.200.000	504.000.000
Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	34.440.575
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		871.614.223.327	699.592.940.247
Các khoản phải thu dài hạn	210		2.146.512.762	2.146.512.762
Phải thu dài hạn khác	216	10	2.146.512.762	2.146.512.762
Tài sản cố định	220		11.601.937.890	13.689.385.748
Tài sản cố định hữu hình	221	14	11.601.937.890	13.689.385.748
- Nguyên giá	222		41.766.022.542	41.712.722.542
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(30.164.084.652)	(28.023.336.794)
Tài sản cố định vô hình	227	15	-	-
- Nguyên giá	228		30.499.300	30.499.300
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(30.499.300)	(30.499.300)
Bất động sản đầu tư	230	16	15.197.164.483	15.544.433.545
- Nguyên giá	231		21.499.711.830	21.499.711.830
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(6.302.547.347)	(5.955.278.285)
Tài sản dở dang dài hạn	240		50.391.530.777	50.391.530.777
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	13	49.896.530.777	49.896.530.777
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		495.000.000	495.000.000
Đầu tư tài chính dài hạn	250	17	783.852.108.000	609.396.108.000
Đầu tư vào công ty con	251		775.852.108.000	599.396.108.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		8.000.000.000	10.000.000.000
Tài sản dài hạn khác	260		8.424.969.415	8.424.969.415
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	18	8.424.969.415	8.424.969.415
TỔNG TÀI SẢN	270		1.789.504.023.208	1.814.641.419.534

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2020

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/06/2020	Tại 01/01/2020
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		730.719.190.592	776.920.632.073
Nợ ngắn hạn	310		718.498.022.592	776.399.464.073
Phải trả người bán ngắn hạn	311	19	2.386.305.181	2.415.878.662
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	20	118.631.587.216	116.992.496.305
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	21	22.497.188.652	8.010.737.499
Phải trả người lao động	314		456.329.875	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	22	60.992.231.954	62.220.157.539
Phải trả ngắn hạn khác	319	23	180.569.972.450	301.993.992.365
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	24	323.135.532.000	274.584.404.135
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		9.828.875.264	10.181.797.568
Nợ dài hạn	330		12.221.168.000	521.168.000
Phải trả dài hạn khác	337	23	11.700.000.000	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342		521.168.000	521.168.000
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.058.784.832.616	1.037.720.787.461
Vốn chủ sở hữu	410	25	1.058.784.832.616	1.037.720.787.461
Vốn góp của chủ sở hữu	411		953.578.000.000	953.578.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411		953.578.000.000	953.578.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		1.002.264.126	1.002.264.126
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		104.204.568.490	83.140.523.335
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		83.140.523.335	33.584.877.495
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		21.064.045.155	49.555.645.840
TỔNG NGUỒN VỐN	440		1.789.504.023.208	1.814.641.419.534

TP.HCM, ngày 28 tháng 08 năm 2020

Người lập biểu



Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng



Lê Thị Kim Luyên

Tổng Giám đốc



Trương Thành Nhân

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2020	Từ 01/01/2019
			đến 30/06/2020	đến 30/06/2019
			VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	26	168.275.834.399	92.683.108.395
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		9.078.156.889	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		159.197.677.510	92.683.108.395
Giá vốn hàng bán	11	27	103.277.995.358	50.647.767.740
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		55.919.682.152	42.035.340.655
Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	844.538.477	24.214.778
Chi phí tài chính	22	29	13.527.645.911	9.962.057.700
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>13.527.580.411</i>	<i>9.871.572.336</i>
Chi phí bán hàng	25		-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	14.285.435.266	16.117.367.829
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		28.951.139.452	15.980.129.904
Thu nhập khác	31	31	801.908.565	17.486.691.196
Chi phí khác	32	32	1.836.935.464	2.440.217.438
Lợi nhuận khác	40		(1.035.026.899)	15.046.473.758
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		27.916.112.553	31.026.603.662
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	33	6.852.067.398	7.396.328.906
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		21.064.045.155	23.409.375.778

TP.HCM, ngày 28 tháng 08 năm 2020

Người lập biểu

Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng

Lê Thị Kim Luyến

Tổng Giám đốc



Trương Thành Nhân

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2020	Từ 01/01/2019
			đến 30/06/2020	đến 30/06/2019
			VND	VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		27.916.112.553	31.026.603.662
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2.488.016.920	2.515.407.723
Các khoản dự phòng	03		(64.339)	-
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(844.538.477)	-
Chi phí lãi vay	06		13.527.580.411	9.871.572.336
Lợi nhuận kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		43.087.107.068	43.413.583.721
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		142.097.511.817	288.172.852.344
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		79.406.238.994	58.994.302.718
Tăng/(giảm) các khoản phải trả	11		(98.294.169.767)	162.562.195
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		219.800.000	(240.000.000)
(Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		129.839	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(14.565.505.996)	(18.810.037.667)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1.919.619.088)	(23.000.000.000)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(352.922.304)	(7.536.892.658)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		149.678.570.563	341.156.370.653
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(53.300.000)	(110.000.000)
Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(24.138.371.100)	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(176.456.000.000)	(118.800.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26		2.000.000.000	-
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		9.383.709	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(198.638.287.391)	(118.910.000.000)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2020	Từ 01/01/2019
			đến 30/06/2020	đến 30/06/2019
			VND	VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		217.572.511.077	57.957.100.000
Tiền trả nợ gốc vay	34		(169.021.383.212)	(233.713.315.602)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(7.804.400)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		48.551.127.865	(175.764.020.002)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(408.588.963)	46.482.350.651
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5	32.056.260.365	46.850.196.843
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	5	31.647.671.402	93.332.547.494

TP.HCM, ngày 28 tháng 08 năm 2020

Người lập biểu

Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng

Lê Thị Kim Luyến



Trưởng Giám đốc

Trương Thành Nhân

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng 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 29 vào ngày 23 tháng 04 năm 2020.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 29 là 953.578.000.000 đồng, được chia thành 95.357.800 cổ phần, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần.

Công ty có trụ sở chính tại số 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM.

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 KỲ KẾ TOÁN CÓ ẢNH HƯỞNG ĐẾN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 lớn đến doanh thu trong kỳ.

1.6 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Công ty không các đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc.

Công ty có 04 Công ty con và 01 Công ty liên kết như được nêu tại mục 17 của Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng 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 RIÊNG

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 của Công ty đã được kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019 của Công ty đã được soát xét. Một số chỉ tiêu đã được phân loại lại cho phù hợp để so sánh với số liệu kỳ này (*chi tiết tại mục 37 của Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng*).

2. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 KỶ KẾ TOÁN

Kỷ kế toán năm bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 năm Dương lịch hàng năm.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được lập cho giai đoạn từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020.

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 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp (“Thông tư 200”), và Thông tư 53/2016/TT-BTC (“Thông tư 53”) của Bộ Tài chính ngày 21/03/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200.

3.2 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 riêng cho giai đoạn từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020.

Công ty đang trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho giai đoạn từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020 theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Người sử dụng Báo cáo tài chính nên đọc Báo cáo tài chính riêng kèm theo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập trên để có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Báo cáo tài chính riêng được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền). Các chính sách kế toán được Công ty sử dụng để lập Báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020 được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được áp dụng để lập Báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.1 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc 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 riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt giai đoạn tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.2 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.

4.3 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 Ban Tổng Giám đốc 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 riêng theo phương pháp giá gốc.

Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết. Nếu công ty con, công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất. Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.4 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.

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 tổn 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 tổn 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 kỳ.

4.5 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 chi 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 kỳ kế toán. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

4.6 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.7 NGUYÊN TẮC GHI NHẬN VÀ KHẤU 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, phù hợp với tỷ lệ khấu hao đã được quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 của Bộ Tài chính về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12 tháng 04 năm 2017 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC.

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 TSCĐ vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến. TSCĐ vô hình của Công ty là phần mềm máy vi tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 03 năm.

4.8 NGUYÊN TẮC GHI NHẬN VÀ KHẤU HAO BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư (“BĐSDT”) được phản ánh theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy 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 tính 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.9 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ 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.

4.10 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 kỳ.

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).

4.11 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.12 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. Đồng thời doanh thu được ghi nhận khi thoả mãn các điều kiện sau:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thoả 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 thoả 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 thoả 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.12 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.

4.13 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ 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 kỳ kế toán là 20% 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 tùy 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.

4.14 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 gồm: hoạt động bán bất động sản, cung cấp dịch vụ và hoạt động xây dựng.

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.

Công ty không trình bày thuyết minh này trên Báo cáo tài chính riêng vì theo quy định tại Chuẩn mực kế toán số 28 về “Báo cáo Bộ phận” yêu cầu trong trường hợp Công ty phải lập cả Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất thì chỉ trình bày thông tin về Báo cáo bộ phận theo quy định của Chuẩn mực này trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.15 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.
- 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 Công ty là các Công ty con, Công ty liên kết do Công ty đầu tư và chi phối, 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.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Tại 30/06/2020	Tại 01/01/2020
	VND	VND
Tiền mặt	2.395.180.733	1.026.881.045
Tiền gửi ngân hàng	29.252.490.669	31.029.379.320
Cộng	31.647.671.402	32.056.260.365

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Tại 30/06/2020 (VND)		Tại 01/01/2020 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Chứng khoán kinh doanh				
- Cổ phiếu NH TMCP Đông Á (1)	1.440.800.000	-	(1.309.112.000)	1.440.800.000
- Cổ phiếu NH TMCP Sài Gòn Thương Tin	-	-	-	129.839
- Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Chợ Lớn (2)	3.000.000.000	-	-	3.000.000.000
- Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bắc HCM (2)	2.000.000.000	-	-	2.000.000.000
Cộng	6.440.800.000	-	(1.309.112.000)	6.440.929.839
				69.000
				(1.309.176.339)

(1) Tại ngày 30/06/2020, Công ty nắm giữ 42.480 cổ phiếu. 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 dự phòng.

(2) Thông tin chi tiết trái phiếu như sau:

Số lượng Trp	Mệnh giá đồng/Trp	Ngày phát hành	Kỳ hạn	Lãi suất
3.000	1.000.000	24/09/2019	7 năm	lãi suất tham chiếu + 1,2%
2.000	1.000.000	24/09/2019	7 năm	lãi suất tham chiếu + 1,2%

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 không trích lập dự phòng cho khoản đầu tư này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại 30/06/2020 VND	Tại 01/01/2020 VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	34.408.228.237	41.845.139.043
- Khách mua căn hộ cụm chung cư La casa	6.310.684.217	9.392.817.117
- Khách mua căn hộ cụm chung cư Phú Mỹ	760.386.900	760.386.900
- 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	12.241.879.250	14.505.822.260
- Khách mua nền Nhơn Đức	12.058.593.226	14.125.045.226
- Phải thu khách hàng khác	2.859.684.644	2.884.067.540
Phải thu của khách hàng dài hạn	-	-
Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	4.693.350.700	4.717.379.100
- Cty CP Xây dựng Thuận Hưng	105.600.000	52.800.000
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	1.765.267.000	1.765.267.000
- Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	153.663.700	230.492.100
- Bà Phan Tiết Hồng Hà	2.668.820.000	2.668.820.000
Cộng	34.408.228.237	41.845.139.043

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Tại 30/06/2020 VND	Tại 01/01/2020 VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	23.543.791.133	22.831.092.333
- Cty CP Xây dựng Thuận Hưng	20.350.289.905	20.350.289.905
- Cty CP Phát triển Hạ tầng Sài Gòn	1.000.000.000	-
- Trả trước cho người bán khác	2.193.501.228	2.480.802.428
Trả trước cho người bán dài hạn	-	-
Trả trước cho người bán là các bên liên quan	20.350.289.905	20.350.289.905
- Cty CP Xây dựng Thuận Hưng	20.350.289.905	20.350.289.905

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Tại 30/06/2020		Tại 01/01/2020	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	26.138.371.100	-	2.000.000.000	-
- Ông Võ Hoàng Thanh và bà Nguyễn Thị Kim Xuân (1)	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
- Bà Lý Yến Nhi (2)	24.138.371.100	-	-	-
Dài hạn	-	-	-	-

(1) Khoản cho vay theo Biên bản thỏa thuận ngày 28/04/2017, lãi suất 0%.

(2) Khoản cho vay theo Hợp đồng cho vay số 01/HĐCV/2020 ngày 02/01/2020, hạn mức 40 tỷ đồng, thời hạn 12 tháng, lãi suất 10%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

10. PHẢI THU KHÁC

	Tại 30/06/2020		Tại 01/01/2020	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	416.447.308.581	(124.265.000)	550.951.013.049	(124.265.000)
<i>a. Tạm ứng để thu mua quyền sử dụng đất, nhà (1)</i>	<i>193.259.849.620</i>	<i>-</i>	<i>252.028.288.087</i>	<i>-</i>
- Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	50.326.475.000	-	51.706.475.000	-
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	35.384.374.620	-	35.384.374.620	-
- Ông Lê Minh Triều	102.821.000.000	-	102.821.000.000	-
- Bà Trần Như Sương	4.338.600.000	-	4.338.600.000	-
- Bà Trần Thụy Bảo Trân	389.400.000	-	57.777.838.467	-
<i>b. Tạm ứng công tác khác</i>	<i>1.619.299.752</i>	<i>(124.265.000)</i>	<i>3.861.630.752</i>	<i>(124.265.000)</i>
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	850.000.000	-	2.984.468.000	-
- Các cá nhân khác	769.299.752	(124.265.000)	877.162.752	(124.265.000)
<i>c. Phải thu khác để thu mua quyền sử dụng đất, nhà (1)</i>	<i>193.538.864.500</i>	<i>-</i>	<i>93.437.375.850</i>	<i>-</i>
- Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	6.960.000.000	-	-	-
- Ông Lê Minh Triều	21.636.000.000	-	-	-
- Bà Võ Thị Thùy Trinh	49.312.115.000	-	49.309.800.000	-
- Bà Dương Thị Lệ Thùy	3.925.200.000	-	3.925.200.000	-
- Ông Trần Hải Phương	1.962.000.000	-	1.962.000.000	-
- Ông Tạ Khánh Hùng	14.251.120.000	-	14.251.120.000	-
- Ông Châu Quang Điền	3.517.800.000	-	3.517.800.000	-
- Ông Lý Chí Nguyên	10.954.640.000	-	10.954.640.000	-
- Bà Lý Yến Nhi	81.019.989.500	-	9.516.815.850	-
<i>d. Phải thu khác</i>	<i>15.393.294.709</i>	<i>-</i>	<i>14.123.718.360</i>	<i>-</i>
- 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	-
- Công ty CP Phát triển Hạ tầng Sài Gòn	931.709.600	-	508.653.600	-
- Lãi trái phiếu dự thu	312.666.666	-	110.444.444	-
- Bà Lý Yến Nhi - lãi cho vay	632.932.546	-	-	-
- Phải thu khác	1.660.985.897	-	1.649.620.316	-
<i>e. Cầm cố, thế chấp, ký cược, ký quỹ ngắn hạn</i>	<i>12.636.000.000</i>	<i>-</i>	<i>187.500.000.000</i>	<i>-</i>
- Công ty CP Phát triển Hạ tầng Sài Gòn (2)	12.636.000.000	-	187.500.000.000	-
Dài hạn	2.146.512.762	-	2.146.512.762	-
- Ký cược, ký quỹ dài hạn	48.032.104	-	48.032.104	-
- Thuế TNDN tạm nộp	2.098.480.658	-	2.098.480.658	-
Cộng	418.593.821.343	(124.265.000)	553.097.525.811	(124.265.000)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

10. PHẢI THU KHÁC (TIẾP)

- (1) 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 30/06/2020, các quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở nêu trên chưa được chuyển giao cho Công ty.

(*) Trong đó, các quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở hình thành từ tạm ứng của ông Lê Minh Triều đang được dùng để thế chấp cho các khoản vay của Công ty tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Chợ Lớn (xem thêm tại Thuyết Minh số 24).

Ngoài ra, các quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở hình thành từ tạm ứng của ông Võ Nguyễn Như Nguyễn và phải thu khác của ông Tạ Khánh Hùng đang được Công ty Cổ phần Thương mại DV Du lịch C.T.C mượn để thế chấp cho các khoản vay của công ty này tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Chợ Lớn (xem thêm tại thuyết Minh số 23).

- (2) Khoản đặt cọc cho Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/01/2016 để thực hiện việc nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè, TP.HCM. Trong năm 2020, Công ty đã chỉ định các cá nhân thay mặt Công ty để ký hợp đồng nhận chuyển nhượng trực tiếp với Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn. Ngày 14/05/2020, hai bên đã ký Phụ lục số 03 về việc điều chỉnh diện tích khu đất chuyển nhượng từ 180.000 m² giảm còn 145.720 m².
- (3) Các khoản phải thu tiền bồi thường giải phóng mặt bằng tại dự án khu dân cư tại Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè, TP.HCM.

11. NỢ XẤU

	Tại 30/06/2020		Tại 01/01/2020	
	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	-

12. HÀNG TỒN KHO

	Tại 30/06/2020		Tại 01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí SXKD dở dang	379.690.312.328	-	459.096.551.322	-
Hàng hóa	722.494.100	-	722.494.100	-
Cộng	380.412.806.428	-	459.819.045.422	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

12. HÀNG TỒN KHO (TIẾP)

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	Tại 30/06/2020		Tại 01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Dự án khu chung cư Phú Thuận (Lacasa)	33.344.984.359	-	122.437.492.897	-
Dự án khu dân cư Nhơn Đức	24.070.412.921	-	23.108.772.753	-
Dự án khu dân cư Phú Mỹ	64.526.926.717	-	64.501.616.717	-
Dự án khu dân cư Phú Xuân	70.166.057.779	-	69.908.057.779	-
Dự án khu dân cư Quận 2	118.656.061.361	-	118.408.201.361	-
Dự án chung cư Hoàng Quốc Việt	25.204.097.761	-	24.402.987.376	-
Dự án khu nhà ở Nhơn Đức mở rộng	43.330.571.380	-	36.132.315.146	-
Các dự án khác	391.200.050	-	197.107.293	-
Cộng	379.690.312.328	-	459.096.551.322	-

13. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DỞ DANG DÀI HẠN

	Tại 30/06/2020		Tại 01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Dự án khu dân cư Hiệp Phước	42.150.900.000	-	42.150.900.000	-
Dự án Quận 9	6.449.630.777	-	6.449.630.777	-
Dự án khu chung cư Phú Thuận 2	1.216.000.000	-	1.216.000.000	-
Nhà trẻ Phú Xuân	80.000.000	-	80.000.000	-
Cộng	49.896.530.777	-	49.896.530.777	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)***14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa		Máy móc		Phương tiện vận		Thiết bị, dụng		TSCĐ khác		Cộng
	vật kiến trúc		thiết bị		tải, truyền dẫn		cụ quản lý		VND		
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ											
Tại 01/01/2020	1.313.317.956	22.244.606.977	15.657.255.895	977.494.706	1.520.047.008	41.712.722.542					
- Mua trong kỳ	-	-	-	53.300.000	-	53.300.000					
Tại 30/06/2020	1.313.317.956	22.244.606.977	15.657.255.895	1.030.794.706	1.520.047.008	41.766.022.542					
HAO MÓN LŨY KẾ											
Tại 01/01/2020	(1.313.317.956)	(18.379.227.924)	(6.538.797.482)	(907.266.697)	(884.726.735)	(28.023.336.794)					
- Khấu hao trong kỳ	-	(1.084.248.714)	(926.063.352)	(21.523.750)	(108.912.042)	(2.140.747.858)					
Tại 30/06/2020	(1.313.317.956)	(19.463.476.638)	(7.464.860.834)	(928.790.447)	(993.638.777)	(30.164.084.652)					
GIÁ TRỊ CÒN LẠI											
Tại 01/01/2020	-	3.865.379.053	9.118.458.413	70.228.009	635.320.273	13.689.385.748					
Tại 30/06/2020	-	2.781.130.339	8.192.395.061	102.004.259	526.408.231	11.601.937.890					

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2020 là: 4.081.237.344 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 khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 03 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Tại ngày 01/01/2020		Tăng trong kỳ		Giảm trong kỳ		Tại ngày 30/06/2020	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<u>A) BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ</u>								
Nguyên Giá	10.418.071.830	-	-	-	-	-	-	10.418.071.830
- Cơ sở hạ tầng	10.418.071.830	-	-	-	-	-	-	10.418.071.830
Giá trị hao mòn lũy kế	(5.955.278.285)	(347.269.062)	(347.269.062)	(347.269.062)	(347.269.062)	(347.269.062)	(6.302.547.347)	(6.302.547.347)
- Cơ sở hạ tầng	(5.955.278.285)	(347.269.062)	(347.269.062)	(347.269.062)	(347.269.062)	(347.269.062)	(6.302.547.347)	(6.302.547.347)
Giá trị còn lại	4.462.793.545	(347.269.062)	(347.269.062)	(347.269.062)	(347.269.062)	(347.269.062)	4.115.524.483	4.115.524.483
- Cơ sở hạ tầng	4.462.793.545	(347.269.062)	(347.269.062)	(347.269.062)	(347.269.062)	(347.269.062)	4.115.524.483	4.115.524.483
<u>B) BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ NẪM GIỮ CHỜ TĂNG GIÁ</u>								
Nguyên Giá	11.081.640.000	-	-	-	-	-	-	11.081.640.000
- Nhà và quyền sử dụng đất	11.081.640.000	-	-	-	-	-	-	11.081.640.000
Giá trị hao mòn lũy kế	-	-	-	-	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-	-	-	-	-
Giá trị còn lại	11.081.640.000	-	-	-	-	-	-	11.081.640.000
- Nhà và quyền sử dụng đất	11.081.640.000	-	-	-	-	-	-	11.081.640.000
<u>TỔNG BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ</u>								
Nguyên Giá	21.499.711.830	-	-	-	-	-	-	21.499.711.830
Giá trị hao mòn lũy kế	(5.955.278.285)	(347.269.062)	(347.269.062)	(347.269.062)	(347.269.062)	(347.269.062)	(6.302.547.347)	(6.302.547.347)
Giá trị còn lại	15.544.433.545	(347.269.062)	(347.269.062)	(347.269.062)	(347.269.062)	(347.269.062)	15.197.164.483	15.197.164.483

Bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty là tăng 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 các căn nhà thuộc sở hữu của Công ty. Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các tài sản này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Tại 30/06/2020 (VND)		Tại 01/01/2020 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty con	775.852.108.000	-	-	599.396.108.000
+ Cty CP TM DV Du lịch C.T.C (1)	179.867.808.000	-	-	159.907.808.000
+ Cty CP DV Môi trường Đô thị Hòa Bình	144.640.000.000	-	-	144.640.000.000
+ Cty CP Đầu tư TM DV An Hưng (2)	267.300.000.000	-	-	267.300.000.000
+ Cty CP Bất động sản Nhà Bè (3)	184.044.300.000	-	-	27.548.300.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	8.000.000.000	-	-	10.000.000.000
+ Cty CP Xây dựng Thuận Hưng	8.000.000.000	-	-	8.000.000.000
+ Cty CP Quản lý Việt Hưng (4)	-	-	-	2.000.000.000
Cộng	783.852.108.000	-	-	609.396.108.000

(1) Trong kỳ, Công ty CP Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C đã phát hành thêm 2.000.000 cổ phần để tăng vốn điều lệ từ 70 tỷ đồng lên 90 tỷ đồng theo Nghị quyết số 03/2020/QĐ-CTC ngày 18/05/2020. Công ty đã mua bổ sung 1.996.000 cổ phần với giá trị là 19.960.000.000 đồng. Khoản tăng vốn đầu tư này đã được Hội đồng Quản trị thông qua theo Nghị quyết số 07/2020/NQ-VPH ngày 18/05/2020.

(2) Công ty đang trong quá trình thực hiện các thủ tục để chuyển nhượng 55% cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng cho đối tác là Công ty TNHH Lotte Land.

(3) Trong kỳ, Công ty đã chuyển 21.496.000.000 đồng để góp bổ sung phần vốn còn thiếu cho Công ty CP Bất động sản Nhà Bè, tương đương 2.149.600 cổ phần, sau khi được Hội đồng Quản trị thông qua tại Nghị quyết số 01A/2020/NQ-VPH ngày 03/01/2020, nâng số cổ phần sở hữu lên 4.950.000 cổ phần, tương đương 99% vốn điều lệ.

Tháng 6/2020, Công ty CP Bất động sản Nhà Bè đã tăng vốn điều lệ từ 50 tỷ lên 400 tỷ đồng theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 04/2020/NQ-NBL ngày 11/06/2020, trong đó Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng đăng ký mua 34.650.000 cổ phần, trị giá 346.500.000.000 đồng. Đến ngày 30/06/2020, Công ty đã chuyển 135.000.000.000 đồng để mua 13.500.000 cổ phần, nâng tổng số cổ phần sở hữu lên 18.450.000 cổ phần, tương đương 99,73% vốn góp thực tế.

(4) Ngày 05/03/2020, Công ty đã bán toàn bộ cổ phần tại Công ty CP Quản lý Việt Hưng cho Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn với giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng. Việc thoái vốn đã được Hội đồng Quản trị thông qua theo Nghị quyết số 02/2020/NQ-VPH ngày 05/03/2020.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

17. ĐÀU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP)

Thông tin bổ sung về công ty con, công ty liên kết

	Tại 30/06/2020			Tại 01/01/2020		
	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C	8.982.000	99,80%	99,80%	6.986.000	99,80%	99,80%
Cty CP DV Môi trường Đô thị Hòa Bình	1.980.000	99,00%	99,00%	1.980.000	99,00%	99,00%
Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng	26.730.000	99,00%	99,00%	26.730.000	99,00%	99,00%
Công ty CP Bất động sản Nhà Bè	18.450.000	99,00%	99,00%	2.800.400	98,25%	98,25%
Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng	1.600.000	40,00%	40,00%	1.600.000	40,00%	40,00%

Thông tin bổ sung về công ty con, công ty liên kết (tiếp)

	Vốn điều lệ tại 30/06/2020		Vốn thực góp tại 30/06/2020		Trụ sở	Hoạt động kinh doanh chính
	30/06/2020	30/06/2020	30/06/2020	30/06/2020		
Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C	90.000.000.000	90.000.000.000	89	Hoàng Quốc Việt, P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM		Kinh doanh bất động sản; cho thuê kho bãi, xây dựng dân dụng
Cty CP DV Môi trường Đô thị Hòa Bình	20.000.000.000	20.000.000.000	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 táng, hỏa táng, nhà tang lễ, trông coi nghĩa trang, xây mộ
Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng	270.000.000.000	270.000.000.000	15	Hoàng Quốc Việt, P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM		Kinh doanh bất động sản
Công ty CP Bất động sản Nhà Bè	400.000.000.000	185.000.000.000	Tầng 1,	Tulip Tower, 15 Hoàng Quốc Việt, P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM		Kinh doanh bất động sản
Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng	40.000.000.000	40.000.000.000	89	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

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

89 Hoàng Quốc Việt, P. Phú Thuận, Q.7, TP.HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho giai đoạn từ 01/01/2020 đến 30/06/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)***18. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI**

	Tại 30/06/2020	Tại 01/01/2020
	VND	VND
Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoàn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	8.424.969.415	8.424.969.415
Cộng	8.424.969.415	8.424.969.415

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

	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019
	VND	VND
Số dư đầu kỳ	8.424.969.415	8.657.718.343
Tăng	-	-
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong kỳ	-	(220.898.978)
Số dư cuối kỳ	8.424.969.415	8.436.819.365

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Tại 30/06/2020		Tại 01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	2.386.305.181	2.386.305.181	2.415.878.662	2.415.878.662
- 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
- Phải trả người bán khác	681.305.181	681.305.181	710.878.662	710.878.662
Các khoản phải trả người bán dài hạn	-	-	-	-
Phải trả người bán là các bên liên quan	72.628.000	72.628.000	72.628.000	72.628.000
- Cty CP Quản lý Việt Hưng	54.690.000	54.690.000	54.690.000	54.690.000
- Cty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	17.938.000	17.938.000	17.938.000	17.938.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÂN HẠN

	Tại 30/06/2020	Tại 01/01/2020
	VND	VND
Khách mua nền Nhom Dực	1.547.041.647	1.453.405.283
Khách mua nền Phú Mỹ	7.584.545.462	8.311.818.190
Khách mua nền Phú Thuận	5.363.636.369	5.636.363.642
Khách mua nền Phú Xuân	94.318.181.910	91.954.545.544
Khách mua nền Phú Xuân 2	9.818.181.828	9.636.363.646
Cộng	118.631.587.216	116.992.496.305

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại 01/01/2020	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Tại 30/06/2020
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước				
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	-	9.736.012.920	-	9.736.012.920
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.876.619.087	6.852.067.398	1.919.619.088	9.809.067.397
- Thuế thu nhập cá nhân	330.636.973	1.012.769.398	1.194.779.475	148.626.896
- Các khoản lệ phí, phạt thuế	2.803.481.439	80.016.859	80.016.859	2.803.481.439
Cộng	8.010.737.499	17.680.866.575	3.194.415.422	22.497.188.652

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Tại 30/06/2020	Tại 01/01/2020
	VND	VND
Chi phí dự án phải trả	55.946.604.912	55.946.604.912
- Chi phí phải trả dự án Nhơn Đức	17.326.206.186	17.326.206.186
- Chi phí phải trả dự án dân cư Phú Xuân 2	25.321.810.128	25.321.810.128
- Chi phí phải trả dự án dân cư Phú Mỹ	5.430.339.517	5.430.339.517
- Chi phí phải trả dự án dân cư Phú Xuân	6.522.507.182	6.522.507.182
- Chi phí phải trả dự án khác	1.345.741.899	1.345.741.899
Chi phí lãi vay, lãi phạt chậm thanh toán	5.045.627.042	6.083.552.627
- Cty CP Xây dựng Thuận Hưng	257.833.333	4.227.121.396
- Cty CP TM DV Du lịch C.T.C	1.402.312.677	234.438.889
- Cty CP Bất động sản Nhà Bè	-	135.000.000
- Cty CP Quản lý Việt Hưng	824.795.000	531.607.222
- Bà Hoàng Thị Thu Thủy	147.506.237	54.699.128
- Cty CP Tấn Lực	142.362.500	-
- Cty CP Đầu tư TM DV An Hưng	454.936.305	-
- Chi phí lãi vay phải trả khác	1.815.880.990	900.685.992
Chi phí phải trả khác	-	190.000.000
Cộng	60.992.231.954	62.220.157.539

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại 30/06/2020	Tại 01/01/2020
	VND	VND
Ngắn hạn	180.569.972.450	301.993.992.365
- Kinh phí công đoàn	13.344.000	11.636.000
- Bảo hiểm xã hội, BHYT, BH thất nghiệp	1.490.000	3.220.953
- Phải trả tiền mượn	30.000.000.000	28.950.000.000
+ Cty CP Đầu tư TM DV An Hưng	-	25.750.000.000
+ Cty CP Xây dựng Thuận Hưng	20.000.000.000	-
+ Cty CP Quản lý Việt Hưng	-	3.200.000.000
+ Bà Võ Thúy Anh	10.000.000.000	-
- Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C (1)	15.400.000.000	-
- Quỹ học bổng giáo dục Mekong	1.531.730.650	1.531.730.650
- Phải trả, phải nộp khác	1.325.904.703	1.788.031.225
- Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	132.297.503.097	269.709.373.537
+ Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh	131.277.003.097	268.678.873.537
+ Các đối tượng khác	1.020.500.000	1.030.500.000
Dài hạn	11.700.000.000	-
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	11.700.000.000	-
+ Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C (2)	11.700.000.000	-
Số nợ quá hạn chưa thanh toán	-	-
Cộng	192.269.972.450	301.993.992.365

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

23. PHẢI TRẢ KHÁC (TIẾP)

- (1) Đây là khoản nhận góp vốn từ Công ty Cổ phần TM DV Du lịch C.T.C theo Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 01-2020/HĐHT-CTC-VPH ký ngày 01/06/2020 để hợp tác đầu tư xây dựng kinh doanh Dự án Khu dân cư tại Xã Long Tân, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai. Tổng giá trị đầu tư là 412 tỷ đồng, mỗi bên góp 50%, lợi nhuận/ (lỗ) của dự án được chia theo tỷ lệ vốn góp. Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng giữ vai trò là chủ đầu tư, chịu trách nhiệm thực hiện toàn bộ công việc tài chính – kế toán của dự án.
- (2) Theo Hợp đồng đặt cọc mượn tài sản số 001-2020/HĐMTS ký ngày 18/05/2020 giữa Công ty và Công ty Cổ phần TM DV Du lịch C.T.C, Công ty cho mượn các Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất với tổng giá trị do hai bên thỏa thuận là 39 tỷ đồng để Công ty Cổ phần TM DV Du lịch C.T.C dùng vào mục đích vay vốn lưu động để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh trong thời gian 02 năm.

Giá trị nhận ký quỹ ký cược tại ngày 30/06/2020 là khoản đặt cọc đảm bảo cho việc mượn tài sản, tương đương với 30% giá trị tài sản nêu trên mà Công ty đã nhận từ Công ty Cổ phần TM DV Du lịch C.T.C.

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

89 Hoàng Quốc Việt, P. Phú Thuận, Q.7, TP.HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho giai đoạn từ 01/01/2020 đến 30/06/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

24. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Tại 30/06/2020		Trong kỳ		Tại 01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng
	VND	trả nợ (VND)	VND	VND	VND	trả nợ (VND)
a. Vay ngắn hạn ngân hàng	120.000.000.000	120.000.000.000	22.656.895.865	15.000.000.000	112.343.104.135	112.343.104.135
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam- CN Chợ Lớn (1)	120.000.000.000	120.000.000.000	22.656.895.865	-	97.343.104.135	97.343.104.135
- Vay dài hạn đến hạn trả - Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - CN Chợ Lớn	-	-	-	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
b. Vay ngắn hạn tổ chức (2)	100.268.532.000	100.268.532.000	144.125.000.000	148.199.468.000	104.343.000.000	104.343.000.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	34.600.000.000	34.600.000.000	36.600.000.000	18.900.000.000	16.900.000.000	16.900.000.000
- Cty Cổ phần TM DV Du lịch C.T.C	52.590.532.000	52.590.532.000	49.900.000.000	6.959.468.000	9.650.000.000	9.650.000.000
- Công ty CP Bất động sản Nhà Bè	-	-	21.500.000.000	49.000.000.000	27.500.000.000	27.500.000.000
- Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng	-	-	27.990.000.000	27.990.000.000	-	-
- Công ty CP Tấn Lực	8.135.000.000	8.135.000.000	8.135.000.000	-	-	-
- Công ty CP Quản lý Việt Hưng	2.043.000.000	2.043.000.000	-	44.850.000.000	46.893.000.000	46.893.000.000
- Cty CP DV Môi trường Đô thị Hòa Bình	2.900.000.000	2.900.000.000	-	500.000.000	3.400.000.000	3.400.000.000
c. Vay ngắn hạn cá nhân (3)	102.867.000.000	102.867.000.000	50.790.615.212	5.821.915.212	57.898.300.000	57.898.300.000
- Bà Phan Tiết Hồng Hà	30.079.000.000	30.079.000.000	30.000.000.000	821.000.000	900.000.000	900.000.000
- Ông Trần Ngọc Nam	40.000.000.000	40.000.000.000	-	-	40.000.000.000	40.000.000.000
- Bà Trương Thị Ngọc Lãnh	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-	-
- Ông Nguyễn Tấn Bền	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000
- Bà Hoàng Thị Thu Thủy	3.691.000.000	3.691.000.000	3.445.615.212	429.615.212	675.000.000	675.000.000
- Bà Phạm Nguyễn Anh Thư	3.518.000.000	3.518.000.000	1.950.000.000	32.000.000	1.600.000.000	1.600.000.000
- Bà Phạm Thị Ngọc Thủy	2.300.000.000	2.300.000.000	70.000.000	-	2.230.000.000	2.230.000.000
- Các cá nhân khác	8.279.000.000	8.279.000.000	5.325.000.000	4.539.300.000	7.493.300.000	7.493.300.000
Cộng	323.135.532.000	323.135.532.000	217.572.511.077	169.021.383.212	274.584.404.135	274.584.404.135

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

24. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGÂN HẠN (TIẾP)

(1) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng Số 6220-LAV-20190966/HĐTD, hạn mức 120.000.000.000 đồng. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động. Lãi suất: 8,5% và được điều chỉnh cụ thể theo từng Giấy nhận nợ. Kỳ hạn trả nợ: 12 tháng theo từng giấy nhận nợ. Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp Số 6220-LCL-201800482, Số 6220-LCL-201901045, Số 6220-LCL_201901049, Số 6220-LCL-201901038, Số 6220-LCL-201901052.

(2) Các khoản vay tổ chức là các bên liên quan để bổ sung vốn lưu động, không có tài sản đảm bảo. Thông tin chi tiết như sau:

STT	Bên cho vay (tổ chức)	Số hợp đồng	Ngày vay	Hạn mức	Lãi suất/năm	Kỳ hạn
1	Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	06/HĐVV/2019	26/06/2019	45.000.000.000	10,50%	12 tháng
2	Công ty Cổ phần TM DV Du lịch C.T.C	05/HĐVV/2018 02/HĐVV/2020	24/05/2018 13/01/2020	20.700.000.000 50.000.000.000	9,50% 5,00%	12 tháng 12 tháng
3	Công ty CP Quản lý Việt Hưng	08/HĐVV/2019	19/11/2019	50.000.000.000	10,00%	12 tháng
4	Cty CP DV Môi trường Đô thị Hòa Bình	10/HĐVV/2017 và các Phụ lục 01/10/HĐVV/2017	08/11/2017 24/04/2018	5.800.000.000	10,00%	12 tháng
5	Công ty CP Tân Lực	02/10/HĐVV/2017 03/10/HĐVV/2017 01/HĐCV/2020-TL	11/08/2018 11/08/2019 18/03/2020	8.135.000.000	6,00%	12 tháng

(3) Các khoản vay cá nhân không có tài sản đảm bảo, mục đích để bổ sung vốn lưu động, riêng khoản vay Ông Trần Ngọc Nam để thực hiện đầu tư dự án Khu dân cư Nhơn Đức mở rộng. Thông tin chi tiết các khoản vay cá nhân như sau:

STT	Bên cho vay (cá nhân)	Số hợp đồng	Ngày vay	Hạn mức	Lãi suất/năm	Kỳ hạn
1	Bà Trần Thanh Phương Trang	05/HĐVV/2019	11/04/2019	không có hạn mức	12,00%	12 tháng
2	Bà Phạm Nguyễn Anh Thư	04/HĐVV/2019 04/HĐVV/2020 và 01/04/PL.HĐVV/2020	06/03/2019 05/03/2020	1.600.000.000 2.000.000.000	12,00% 12,00%	12 tháng 12 tháng
3	Bà Trần Thị Thu Tiên	13/HĐVV/2018	13/11/2018	500.000.000	12,00%	12 tháng
4	Bà Lê Thị Hồng Phượng	03/HĐVV/2020	20/02/2020	2.000.000.000	12,00%	12 tháng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

24. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGÂN HẠN (TIẾP)

STT	Bên cho vay (cá nhân) (tiếp)	Số hợp đồng	Ngày vay	Hạn mức	Lãi suất/năm	Kỳ hạn
5	Bà Hoàng Thị Thu Thủy	03/HĐVV/2011 & các phụ lục 12/HĐVV/2018 và 01,02/12/PLHĐVV/2018	02/12/2011 05/10/2018	8.000.000.000 5.000.000.000	12,00% 12,00%	12 tháng 12 tháng
6	Bà Lê Thị Ngọc Lan	08/HĐVV/2020	30/06/2020	1.000.000.000	12,00%	12 tháng
7	Bà Võ Thị Hồng Phước	05/HĐVV/2020	23/03/2020	150.000.000	12,00%	12 tháng
8	Bà Phan Tiết Hồng Hà	07/HĐVV/2018	23/07/2018	không có hạn mức	12,00%	12 tháng
9	Ông Nguyễn Tấn Bền	07/HĐVV/2020	10/06/2020	30.000.000.000	12,00%	12 tháng
10	Bà Phạm Thị Ngọc Thủy	03/HĐVV/2019	05/03/2019	5.000.000.000	12,00%	12 tháng
11	Ông Trần Ngọc Nam	09/HĐVV/2015 và 10/HĐVV/2015 và 01,02,03,04/10/PLHĐVV/2015	07/12/2015 18/12/2015	3.000.000.000 70.000.000.000	12,00% 15,00%	12 tháng 12 tháng
12	Bà Trương Thị Ngọc Lãnh	06/HĐVV/2020	30/03/2020	10.000.000.000	12,00%	12 tháng
13	Bà Chế Thị Lưu	06/HĐVV/2014 và các phụ lục	24/07/2014	2.000.000.000	12,00%	12 tháng
14	Ông Võ Thanh Tùng	06/HĐVV/2016 và 01,02,03,04/06/PLHĐVV/2016	09/05/2016	2.000.000.000	12,00%	12 tháng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại 01/01/2019	768.787.220.000	1.380.831.784	284.918.828.195	1.055.086.879.979
- Lợi nhuận trong năm	-	-	50.566.985.551	50.566.985.551
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	178.930.260.000	-	(178.930.260.000)	-
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	(60.682.650.700)	(60.682.650.700)
- Trả thù lao HĐQT, Ban Kiểm soát bằng cổ phiếu	5.860.520.000	-	(5.860.520.000)	-
- Trả thù lao HĐQT, Ban Kiểm soát bằng tiền	-	-	(5.860.520.000)	(5.860.520.000)
- Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(378.567.658)	-	(378.567.658)
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(1.011.339.711)	(1.011.339.711)
Tại 31/12/2019	953.578.000.000	1.002.264.126	83.140.523.335	1.037.720.787.461
Tại 01/01/2020	953.578.000.000	1.002.264.126	83.140.523.335	1.037.720.787.461
- Lợi nhuận kỳ này	-	-	21.064.045.155	21.064.045.155
Tại 30/06/2020	953.578.000.000	1.002.264.126	104.204.568.490	1.058.784.832.616

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

25.2 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Chủ sở hữu	Tại 30/06/2020		Tại 01/01/2020	
	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
PYN ELITE FUND (NON-UCITS)	10,72%	102.213.560.000	10,72%	102.213.560.000
Bà Phan Tiết Hồng Minh	6,94%	66.191.380.000	6,94%	66.191.380.000
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	5,14%	48.969.810.000	5,14%	48.969.810.000
Bà Võ Phan Hồng Ngọc	5,09%	48.556.560.000	5,09%	48.556.560.000
Ông Võ Phan Khôi Nguyên	5,09%	48.556.560.000	5,09%	48.556.560.000
Các cổ đông khác	56,01%	534.055.500.000	56,01%	534.055.500.000
Cộng	100%	953.578.000.000	100%	953.578.000.000

25.3 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	953.578.000.000	768.787.220.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	-	98.107.790.000
- Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
- Vốn góp cuối kỳ	953.578.000.000	866.895.010.000
Cổ tức đã chia bằng tiền	-	60.682.650.700
Cổ tức đã chia bằng cổ phiếu	-	92.247.270.000

25.4 CỔ PHIẾU

	Tại 30/06/2020	Tại 01/01/2020
	Cổ phiếu	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 và góp vốn đầy đủ	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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

26. DOANH THU VÀ CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019
	VND	VND
a. Tổng Doanh thu	168.275.834.399	92.683.108.395
- Doanh thu bán bất động sản	154.150.101.851	80.185.866.933
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.134.747.547	1.736.180.554
- Doanh thu hoạt động xây dựng	12.990.985.001	10.761.060.908
b. Doanh thu với các bên liên quan	48.000.000	88.909.091
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	48.000.000	88.909.091
c. Các khoản giảm trừ doanh thu	9.078.156.889	-
- Hàng bán bị trả lại	9.078.156.889	-

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019
	VND	VND
Giá vốn bán bất động sản	89.175.213.918	38.571.663.787
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.111.796.441	1.315.043.045
Giá vốn hoạt động xây dựng	12.990.984.999	10.761.060.908
Cộng	103.277.995.358	50.647.767.740

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019
	VND	VND
Lãi tiền gửi	9.383.709	24.214.778
Lãi cho vay	632.932.546	-
Lãi trái phiếu	202.222.222	-
Cộng	844.538.477	24.214.778

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019
	VND	VND
Chi phí lãi vay	13.527.580.411	9.871.572.336
Lãi trả chậm	-	90.485.364
Lỗ thanh lý đầu tư	129.839	-
Hoàn nhập dự phòng đầu tư	(64.339)	-
Cộng	13.527.645.911	9.962.057.700

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

30. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	7.910.149.691	9.757.900.677
Chi phí công cụ, đồ dùng văn phòng	371.812.067	416.743.509
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.053.688.691	899.647.527
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.424.830.076	2.165.063.187
Chi phí bằng tiền khác	2.524.954.741	2.878.012.929
Cộng	14.285.435.266	16.117.367.829

31. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019
	VND	VND
Lãi thanh lý hợp đồng mua QSD đất	-	14.913.882.943
Tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng	658.106.000	2.421.186.000
Thu nhập khác	143.802.565	151.622.253
Cộng	801.908.565	17.486.691.196

32. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019
	VND	VND
Tiền phạt vi phạm hành chính	-	2.249.214.634
Tiền phạt thanh lý hợp đồng	1.770.200.000	-
Phạt chậm nộp thuế TNDN	66.735.464	-
Chi phí khác	-	191.002.804
Cộng	1.836.935.464	2.440.217.438

33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	27.916.112.553	31.026.603.662
Điều chỉnh lợi nhuận kế toán trước thuế	6.344.224.437	5.955.040.866
- Các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận tính thuế	6.344.224.437	6.234.540.866
- Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận tính thuế	-	(279.500.000)
Tổng thu nhập tính thuế trong kỳ	34.260.336.990	36.981.644.528
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Cộng thuế TNDN hiện hành	6.852.067.398	7.396.328.906

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

34. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	367.458.280	416.743.509
Chi phí nhân công	7.952.049.691	9.757.900.677
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.488.016.920	2.515.407.723
Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.836.328.941	29.488.683.991
Chi phí bằng tiền khác	2.521.954.741	3.498.065.753
Cộng	38.165.808.573	45.676.801.653

35. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Bên liên quan	Mối quan hệ
Cty CP TM DV Du lịch C.T.C	Công ty con
Cty CP DV Môi trường Đô thị Hòa Bình	Công ty con
Cty CP Đầu tư TM DV An Hưng	Công ty con
Cty CP Bất động sản Nhà Bè	Công ty con
Cty CP Xây dựng Thuận Hưng	Công ty liên kết
Cty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	Cty liên quan thành viên quản lý chủ chốt
Cty CP Quản lý Việt Hưng	Cty liên quan thành viên quản lý chủ chốt
Cty CP Tấn Lực	Công ty liên kết của Công ty C.T.C
Ông Võ Anh Tuấn	Nhân sự quản lý chủ chốt
Ông Trương Thành Nhân	Nhân sự quản lý chủ chốt
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	Nhân sự quản lý chủ chốt
Ông Vũ Ngọc Nam	Nhân sự quản lý chủ chốt
Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	Nhân sự quản lý chủ chốt
Bà Hoàng Thị Thu Thủy	Nhân sự quản lý chủ chốt
Bà Phan Tiết Hồng Hà	Cá nhân liên quan thành viên quản lý chủ chốt

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

<u>Giao dịch với các bên liên quan</u>	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019
	VND	VND
I. Cty CP TM DV Du lịch C.T.C		
- Lãi tiền đi vay	1.167.873.788	422.895.138
- Mượn tiền	3.000.000.000	1.400.000.000
- Vay tiền	49.900.000.000	10.000.000.000
- Trả tiền gốc vay	6.959.468.000	-
- Thu từ hợp tác kinh doanh	15.400.000.000	-
- Góp vốn	19.960.000.000	-
- Thu tiền ký quỹ	11.700.000.000	-
- Trả tiền mượn	3.000.000.000	600.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

35. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

<u>Giao dịch với các bên liên quan (tiếp)</u>	Từ 01/01/2020	Từ 01/01/2019
	đến 30/06/2020	đến 30/06/2019
	VND	VND
2. Cty CP DV Môi trường Đô thị Hòa Bình		
- Lãi tiền đi vay	147.861.112	190.625.001
- Trả tiền gốc vay	500.000.000	-
- Trả tiền lãi vay	147.861.112	-
3. Cty CP Đầu tư TM DV An Hưng		
- Mượn tiền	-	28.000.000.000
- Trả lại tiền mượn	25.750.000.000	-
- Góp vốn	-	118.800.000.000
- Cho mượn tiền	11.079.148.000	-
- Thu lại tiền cho mượn	11.079.148.000	-
- Vay tiền	27.990.000.000	-
- Trả tiền gốc vay	27.990.000.000	-
- Lãi tiền đi vay	454.936.305	-
- Trả tiền lãi vay	431.967.749	-
4. Cty CP Bất động sản Nhà Bè		
- Vay tiền	21.500.000.000	-
- Trả tiền gốc vay	49.000.000.000	-
- Lãi tiền đi vay	1.216.180.555	-
- Trả tiền lãi vay	1.351.180.555	-
- Góp vốn	156.496.000.000	-
5. Cty CP Xây dựng Thuận Hưng		
- Cung ứng dịch vụ	48.000.000	88.909.091
- Mua dịch vụ	27.159.908.800	4.021.565.449
- Thanh toán dịch vụ	27.159.908.800	-
- Lãi tiền đi vay	627.608.333	1.038.444.445
- Mượn tiền	20.000.000.000	36.520.000.000
- Vay tiền	36.600.000.000	26.000.000.000
- Trả tiền gốc vay	18.900.000.000	-
- Trả tiền lãi vay	4.596.896.396	-
6. Công ty CP Tấn Lực		
- Vay tiền	8.135.000.000	-
- Lãi tiền đi vay	142.362.500	-
- Thu khác	5.056.448	-
7. Công ty CP Quản lý Việt Hưng		
- Mua dịch vụ	-	970.953.000
- Mượn tiền	-	1.000.000.000
- Trả tiền gốc vay	44.850.000.000	-
- Lãi tiền đi vay	293.187.778	-
- Trả tiền mượn	3.200.000.000	400.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

35. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

<u>Giao dịch với các bên liên quan (tiếp)</u>	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019
	VND	VND
8. Ông Võ Anh Tuấn		
- Mượn tiền	-	10.482.820.000
- Trả lại tiền mượn	-	7.928.516.000
9. Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn		
- Tạm ứng	900.000.000	35.223.970.000
- Hoàn tạm ứng	3.034.468.000	44.397.270.000
- Cho mượn tiền	-	600.000.000
- Cung cấp dịch vụ	-	181.818.182
- Chuyển nhượng khoản đầu tư	2.000.000.000	-
- Nhận tiền chuyển nhượng khoản đầu tư	2.000.000.000	-
10. Bà Nguyễn Thị Hương Thảo		
- Thanh toán tiền hàng	76.828.400	-
- Cho mượn tiền	6.960.000.000	-
- Hoàn tạm ứng	1.380.000.000	-
11. Bà Hoàng Thị Thu Thủy		
- Phải trả tiền vay	3.445.615.212	2.420.000.000
- Trả tiền gốc vay	429.615.212	2.410.000.000
- Lãi tiền đi vay	111.717.385	147.094.226
- Trả tiền lãi vay	18.910.276	147.094.226
12. Bà Phan Tiết Hồng Hà		
- Vay tiền	30.000.000.000	-
- Trả tiền gốc vay	821.000.000	-
- Lãi tiền đi vay	313.006.602	-
- Trả tiền lãi vay	141.576.477	-
13. Ông Trương Thành Nhân		
- Hoàn tạm ứng	-	1.707.582.264
- Cho mượn tiền	-	600.000.000
<u>Số dư với các bên liên quan</u>	<u>Tại 30/06/2020</u>	<u>Tại 01/01/2020</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
1. Cty CP TM DV Du lịch C.T.C		
- Lãi vay phải trả	1.402.312.677	234.438.889
- Phải trả hợp tác kinh doanh	15.400.000.000	-
- Phải trả tiền vay	52.590.532.000	9.650.000.000
- Nhận ký quỹ ký cược	11.700.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

35. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

<u>Số dư với các bên liên quan (tiếp)</u>	<u>Tại 30/06/2020</u> <u>VND</u>	<u>Tại 01/01/2020</u> <u>VND</u>
2. Cty CP DV Môi trường Đô thị Hòa Bình		
- Phải trả tiền vay	2.900.000.000	3.400.000.000
3. Cty CP Đầu tư TM DV An Hưng		
- Lãi vay phải trả	454.936.305	-
- Phải trả tiền mượn	-	25.750.000.000
4. Cty CP Bất động sản Nhà Bè		
- Lãi vay phải trả	-	135.000.000
- Phải trả tiền vay	-	27.500.000.000
5. Cty CP Xây dựng Thuận Hưng		
- Ứng trước tiền hàng	20.350.289.905	20.350.289.905
- Lãi vay phải trả	257.833.333	4.227.121.396
- Phải trả tiền mượn	20.000.000.000	-
- Phải trả tiền vay	34.600.000.000	16.900.000.000
- Phải thu tiền hàng	105.600.000	52.800.000
6. Công ty CP Tấn Lực		
- Lãi vay phải trả	142.362.500	-
- Phải trả tiền vay	8.135.000.000	-
- Phải thu khác	-	5.056.448
7. Công ty CP Quản lý Việt Hưng		
- Lãi vay phải trả	824.795.000	531.607.222
- Phải trả tiền vay	2.043.000.000	46.893.000.000
- Phải trả khác	-	3.200.000.000
- Phải trả tiền hàng	54.690.000	54.690.000
8. Công ty CP Bất động sản Sài Gòn Mới		
- Phải trả tiền hàng	17.938.000	17.938.000
9. Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn		
- Phải thu tiền hàng	1.765.267.000	1.765.267.000
- Tạm ứng	36.234.374.620	38.368.842.620
10. Bà Nguyễn Thị Hương Thảo		
- Phải thu tiền hàng	153.663.700	230.492.100
- Tạm ứng	50.326.475.000	51.706.475.000
- Phải thu khác	6.960.000.000	-
11. Bà Hoàng Thị Thu Thủy		
- Lãi vay phải trả	147.506.237	54.699.128
- Phải trả tiền vay	3.691.000.000	675.000.000
12. Bà Phan Tiết Hồng Hà		
- Phải thu tiền hàng	2.668.820.000	2.668.820.000
- Phải trả tiền vay	30.079.000.000	900.000.000
- Lãi vay phải trả	201.992.631	30.562.506

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

35. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

<u>Thu nhập của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc</u>	<u>Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020</u>	<u>Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
- Tiền lương	2.277.400.000	2.027.585.900
- Thù lao bằng tiền	-	5.500.520.000
- Thù lao bằng cổ phiếu	-	5.500.520.000
Cộng	2.277.400.000	13.028.625.900

36. THÔNG TIN KHÁC

36.1 NHỮNG KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Ngày 12/12/2019, Chánh Thanh tra Tp. Hồ Chí Minh đã ban hành Kết luận thanh tra số 33/KL-TTTP-P3 về việc chấp hành quy định pháp luật trong thực hiện Dự án Khu dân cư Nhơn Đức, xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè do Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng làm chủ đầu tư, và đã được Chủ tịch Ủy ban Nhân dân TP.HCM Nguyễn Thành Phong chấp thuận, thống nhất chỉ đạo xử lý tại Thông báo số 252/TB-VP ngày 10/04/2020 của Văn phòng Ủy ban Nhân dân Thành phố.

Đến thời điểm này, Công ty vẫn đang tiếp tục giải trình, bổ sung hồ sơ cho các cơ quan có thẩm quyền và khẩn trương thực hiện việc khắc phục theo kiến nghị. Theo đó, Báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020 chưa bao gồm các điều chỉnh (nếu có) liên quan đến kết quả thực hiện các việc nêu trên.

Ngoài ra, không có khoản nợ tiềm tàng nào khác 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 riêng mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa được ghi nhận.

36.2 NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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 riêng cũng như có hoặc có thể tác động đáng kể đến hoạt động của Công ty.

36.3 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.

37. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019 của Công ty đã được soát xét.

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2019 của Công ty đã được kiểm toán. Một số chỉ tiêu đã được phân loại lại cho phù hợp với nội dung tài khoản, chi tiết như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

37. SỐ LIỆU SO SÁNH (TIẾP)

Chỉ tiêu trên Bảng cân đối kế toán	Mã số	Tại ngày 31/12/2019 đã kiểm toán VND	Phân loại lại VND	Tại ngày 01/01/2020 sau phân loại VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-
Chứng khoán kinh doanh	121	1.440.929.839	5.000.000.000	6.440.929.839
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	2.098.480.658	(2.098.480.658)	-
Phải thu dài hạn khác	216	48.032.104	2.098.480.658	2.146.512.762

TP.HCM, ngày 28 tháng 08 năm 2020

Người lập biểu

Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng

Lê Thị Kim Luyến

Tổng Giám đốc



Trương Thành Nhân