CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG
DN: c=VN, st=Hồ Chí Minh, l=Quận 7, cn=CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG, 0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0301822194
Date: 2020.08.31 15:10:25 +07'00'

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

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

Tháng 08 năm 2020

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 4
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	5 – 6
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	7 – 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10 – 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	12 – 51

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 hợp nhất của Công ty và các Công ty con (sau đây gọi tắt là "Nhóm Công ty") đã được soát xét cho giai đoạn từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020 từ trang 7 đến trang 51 kèm theo.

KHÁI QUÁT CÔNG TY

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

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301822194 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 04 tháng 10 năm 2006, các lần thay đổi sau đó với lần thay đổi gần nhất là lần thứ 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 Nguyện	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 Nguyện	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 KỲ 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 hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020 kèm theo.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 Nhóm Công ty trong giai đoạn này.

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

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

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 hợp nhất.

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 hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại thời điểm 30/06/2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Trương Thành Nhân
Tổng Giám đốc
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2020

Phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất
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: 047/2020/UHYHCM - BCSX

BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (sau đây gọi tắt là "Công ty") và các Công ty con (sau đây gọi tắt là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 28 tháng 08 năm 2020, từ trang 7 đến trang 51, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30/06/2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 30/06/2020, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

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

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến mục 44.1 của Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất: 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 hợp nhất 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.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 của Nhóm 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 hợp nhất này tại ngày 30/03/2020. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019 của Nhóm 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 hợp nhất 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.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
UHY
MSDN: 0102021062-001
CHI NHÁNH TẠI TP. HỒ CHÍ MINH

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 HỢP NHẤT 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**		**1.665.411.201.778**	**1.477.327.735.683**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**6**	**39.968.185.872**	**37.135.101.656**
Tiền	111		39.968.185.872	37.135.101.656
Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	7	**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**		**750.304.723.456**	**910.575.261.827**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8	34.590.295.737	41.877.109.766
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	9	145.996.436.113	72.107.890.762
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	10	26.138.371.100	2.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	11	543.703.885.506	794.714.526.299
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	12	(124.265.000)	(124.265.000)
Hàng tồn kho	**140**	**13**	**869.656.834.467**	**523.182.978.695**
Hàng tồn kho	141		869.656.834.467	523.182.978.695
Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**349.769.983**	**1.302.640.005**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	20	294.363.333	536.949.876
Thuế GTGT được khấu trừ	152		55.406.650	765.690.129
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**314.788.168.894**	**304.291.961.771**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**2.146.512.762**	**2.146.512.762**
Phải thu dài hạn khác	216	11	2.146.512.762	2.146.512.762
Tài sản cố định	**220**		**16.383.637.005**	**18.905.216.039**
Tài sản cố định hữu hình	221	14	16.383.637.005	18.905.216.039
- Nguyên giá	*222*		*53.087.012.652*	*53.073.712.652*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(36.703.375.647)*	*(34.168.496.613)*
Tài sản cố định vô hình	227	15	-	-
- Nguyên giá	*228*		*30.499.300*	*30.499.300*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(30.499.300)*	*(30.499.300)*
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 luỹ kế	232		(6.302.547.347)	(5.955.278.285)
Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**57.103.149.151**	**56.734.181.834**
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	17	54.740.854.990	54.416.564.990
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	18	2.362.294.161	2.317.616.844
Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**19**	**39.363.817.108**	**26.809.380.765**
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		39.363.817.108	26.809.380.765
Tài sản dài hạn khác	**260**		**184.593.888.385**	**184.152.236.826**
Chi phí trả trước dài hạn	261	20	11.424.605.772	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	21	8.424.969.415	8.424.969.415
Lợi thế thương mại	269	22	164.744.313.198	175.727.267.411
TỔNG TÀI SẢN	**270**		**1.980.199.370.672**	**1.781.619.697.454**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2020

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/06/2020 VND	Tại 01/01/2020 VND
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**953.137.269.320**	**766.571.828.731**
Nợ ngắn hạn	**310**		**952.616.101.320**	**757.050.660.731**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	23	69.270.457.481	3.797.525.962
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	24	278.871.165.129	117.112.144.005
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	25	37.541.772.403	8.275.540.137
Phải trả người lao động	314		456.329.875	47.222.222
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	26	59.456.819.662	63.021.888.837
Phải trả ngắn hạn khác	319	27	165.545.681.506	280.580.137.865
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	28	331.645.000.000	274.034.404.135
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	29	9.828.875.264	10.181.797.568
Nợ dài hạn	**330**		**521.168.000**	**9.521.168.000**
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	28	-	9.000.000.000
Dự phòng phải trả dài hạn	342		521.168.000	521.168.000
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**1.027.062.101.352**	**1.015.047.868.723**
Vốn chủ sở hữu	**410**	**30**	**1.027.062.101.352**	**1.015.047.868.723**
Vốn góp của chủ sở hữu	411		953.578.000.000	953.578.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*953.578.000.000*	*953.578.000.000*
Thặng dư vốn cổ phần	412		1.002.264.126	1.002.264.126
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		68.895.125.013	56.936.157.176
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*56.936.157.176*	*28.049.845.814*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*11.958.967.837*	*28.886.311.362*
Lợi ích Cổ đông không kiểm soát	429		3.586.712.213	3.531.447.421
TỔNG NGUỒN VỐN	**440**		**1.980.199.370.672**	**1.781.619.697.454**

TP.HCM, ngày 28 tháng 08 năm 2020

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Mỹ Hoa	Lê Thị Kim Luyến	Trương Thành Nhân

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT 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 đến 30/06/2020 VND	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**31**	**170.089.714.909**	**94.129.940.778**
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	31	9.078.156.889	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**161.011.558.020**	**94.129.940.778**
Giá vốn hàng bán	11	32	104.572.136.281	51.370.016.727
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**56.439.421.739**	**42.759.924.051**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	33	854.306.697	26.419.464
Chi phí tài chính	22	34	10.759.080.174	9.348.537.561
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*10.540.728.651*	*9.258.052.197*
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		22.722.366	(588.131.579)
Chi phí bán hàng	25		-	6.777.272
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	35	26.281.852.127	28.121.534.722
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**20.275.518.501**	**4.721.362.381**
Thu nhập khác	31	36	830.090.383	17.488.701.274
Chi phí khác	32	37	1.836.935.464	2.440.854.677
Lợi nhuận khác	**40**		**(1.006.845.081)**	**15.047.846.597**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**19.268.673.420**	**19.769.208.978**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	38	7.294.440.791	7.487.750.969
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	220.898.978
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**11.974.232.629**	**12.060.559.031**
Lợi nhuận kế toán sau thuế của công ty mẹ	61		11.958.967.837	12.058.670.747
Lợi nhuận kế toán sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		15.264.792	1.888.284
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**40**	**121**	**122**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	**41**	**121**	**122**

TP.HCM, ngày 28 tháng 08 năm 2020

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Mỹ Hoa	Lê Thị Kim Luyến	Trương Thành Nhân

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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 đến 30/06/2020 VND	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	**01**		**19.268.673.420**	**19.769.208.978**
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2.922.148.096	2.781.920.511
Các khoản dự phòng	03		(64.339)	-
(Lãi)/ lỗ hoạt động đầu tư	05		(676.924.858)	588.131.579
Chi phí lãi vay	06		10.540.728.651	9.258.052.197
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***32.054.560.970***	***32.397.313.265***
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		212.847.113.659	201.274.847.344
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(346.798.145.772)	56.365.825.678
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		108.045.785.637	(26.931.574.932)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		515.418.025	10.784.007.896
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		129.839	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(13.066.464.329)	(20.421.102.299)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.113.972.704)	(23.023.211.017)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(352.922.304)	(7.536.892.658)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***(8.868.496.979)***	***222.909.213.277***
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(97.977.317)	(218.671.249)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		18.181.818	-
Tiền chi cho vay, 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		(14.750.000.000)	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		2.000.000.000	-
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		19.151.929	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		***(36.949.014.670)***	***(218.671.249)***

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

(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 đến 30/06/2020 VND	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		40.000.000	-
Tiền thu từ đi vay	33		143.182.511.077	91.957.100.000
Tiền trả nợ gốc vay	34		(94.571.915.212)	(267.363.315.602)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(7.804.400)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***48.650.595.865***	***(175.414.020.002)***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**2.833.084.216**	**47.276.522.026**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**6**	**37.135.101.656**	**47.239.185.715**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**6**	**39.968.185.872**	**94.515.707.741**

TP.HCM, ngày 28 tháng 08 năm 2020

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Mỹ Hoa	Lê Thị Kim Luyến	Trương Thành Nhân

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

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

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301822194 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 04 tháng 10 năm 2006, các lần thay đổi sau đó với lần thay đổi gần nhất là lần thứ 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 HỢP NHẤT

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)

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

1.6 CÁC CÔNG TY ĐƯỢC HỢP NHẤT VÀO BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Tên công ty	Trụ sở	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết	
			30/06/2020	01/01/2020
Công ty con:				
Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C	89 Hoàng Quốc Việt, P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản; cho thuê kho bãi, xây dựng dân dụng	99,80%	99,80%
Cty CP DV Môi trường Đô thị Hòa Bình	Ấp 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	99,00%	99,00%
Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng	15 Hoàng Quốc Việt, P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,00%	99,00%
Công ty CP Bất động sản Nhà Bè	Tầng 1, Tulip Tower, 15 Hoàng Quốc Việt, P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,00%	98,25%
Công ty liên kết:				
Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng	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	40,00%	40,00%
Công ty Cổ phần Tấn Lực	89 Hoàng Quốc Việt, P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản; Xây dựng nhà các loại, công trình đường sắt và đường bộ	29,44% và 29,5%	-

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

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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 điều chỉnh và phân loại lại cho phù hợp để so sánh với số liệu kỳ này (*chi tiết tại mục 44.4 của Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất*).

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

2.1 KỲ KẾ TOÁN

Kỳ 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 hợp nhất 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. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

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

4. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

Công ty tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan để lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

5.1 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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.

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

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

5.3 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN 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 hợp nhất theo phương pháp giá gốc.

5.4 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí xây dựng và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cho việc tiêu thụ chúng.

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường (chi phí xây dựng thành phẩm bất động sản để bán) được trình bày tại chỉ tiêu "Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn".

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị của hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc 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.

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

5.5 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CÁC KHOẢN PHẢI THU

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

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

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

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.

5.6 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)

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

5.6 NGUYÊN TẮC GHI NHẬN VÀ KHẤU HAO TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (TIẾP)

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.

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

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

Nguyên giá của BĐSĐT là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà doanh nghiệp bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được BĐSĐT 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.

5.8 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

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

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

5.10 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN KHOẢN ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

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

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

5.11 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

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

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

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

5.12 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).

5.13 NGUYÊN TẮC GHI NHẬN VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

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

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

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

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

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

5.14 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 thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

Chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh và giá vốn

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

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

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

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ 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.

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

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

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

5.16 BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

5.16 BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)

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

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

5.17 BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

6. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Tại 30/06/2020 VND	Tại 01/01/2020 VND
Tiền mặt	2.970.331.532	2.306.985.653
Tiền gửi ngân hàng	36.997.854.340	34.828.116.003
Cộng	**39.968.185.872**	**37.135.101.656**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

7. CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

	Tại 30/06/2020 (VND)			Tại 01/01/2020 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
- Cổ phiếu NH TMCP Đông Á (1)	1.440.800.000	-	(1.309.112.000)	1.440.800.000	-	(1.309.112.000)
- Cổ phiếu NH TMCP Sài Gòn Thương Tín	-	-	-	129.839	69.000	(64.339)
- 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
- Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Chợ Lớn	3.000	1.000.000	24/09/2019	7 năm	lãi suất tham chiếu + 1,2%
- Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bắc HCM	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 ghi nhận giá trị hợp lý bằng giá ghi sổ và không trích lập dự phòng cho khoản đầu tư này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)

8. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại 30/06/2020 VND	Tại 01/01/2020 VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	**34.590.295.737**	**41.877.109.766**
- 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	3.041.752.144	2.916.038.263
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 Nguyện	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	**34.590.295.737**	**41.877.109.766**

9. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Tại 30/06/2020 VND	Tại 01/01/2020 VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	**145.996.436.113**	**72.107.890.762**
- Cty CP Xây dựng Thuận Hưng	50.570.646.385	69.350.289.905
- Cty CP Phát triển Hạ tầng Sài Gòn	1.000.000.000	-
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyện (1)	20.849.400.000	-
- Bà Lý Yến Nhi (2)	71.132.760.000	-
- Trả trước cho người bán khác	2.443.629.728	2.757.600.857
Trả trước cho người bán dài hạn	-	-
Trả trước cho người bán là các bên liên quan	**50.570.646.385**	**69.350.289.905**
- Cty CP Xây dựng Thuận Hưng	50.570.646.385	69.350.289.905

(1) Khoản ứng trước tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Võ Nguyễn Như Nguyện theo Hợp đồng đặt cọc số 02/2020/HĐĐC/CTC ngày 14/05/2020.

(2) Khoản ứng trước tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lý Yến Nhi theo Hợp đồng đặt cọc số 01/2020/HĐĐC/CTC ngày 08/05/2020.

10. 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 Thạnh 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	-	-	-	-
Cộng	**26.138.371.100**	**-**	**2.000.000.000**	**-**

(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.

11. 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	**543.703.885.506**	**(124.265.000)**	**794.714.526.299**	**(124.265.000)**
a. Tạm ứng để thu mua quyền sử dụng đất, nhà (1)	***203.480.089.620***	-	***252.028.288.087***	-
- Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	50.326.475.000	-	51.706.475.000	-
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyện	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	-
- Bà Võ Thúy Anh	10.220.240.000	-	-	-
b. Tạm ứng công tác khác	***1.664.270.502***	***(124.265.000)***	***3.909.194.002***	***(124.265.000)***
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyện	850.000.000	-	2.984.468.000	-
- Các cá nhân khác	814.270.502	(124.265.000)	924.726.002	(124.265.000)
c. Phải thu khác để thu mua quyền sử dụng đất, nhà (1)	***193.538.864.500***	-	***93.437.375.850***	-
- 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 Thủy	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 Nguyễn	10.954.640.000	-	10.954.640.000	-
- Bà Lý Yến Nhi	81.019.989.500	-	9.516.815.850	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

11. PHẢI THU KHÁC (TIẾP)

	Tại 30/06/2020		Tại 01/01/2020	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
d. Phải thu khác	***17.055.832.884***	-	***14.123.718.360***	-
- 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	-	-	-
- Thuế TNDN tạm nộp	1.564.766.421		-	
- Phải thu khác	1.758.757.651	-	1.649.620.316	-
e. Cầm cố, thế chấp, ký cược, ký quỹ ngắn hạn	***127.964.828.000***	-	***431.215.950.000***	-
- Công ty CP Phát triển Hạ tầng Sài Gòn (2)	12.636.000.000	-	187.500.000.000	-
- Bà Võ Thị Thùy Trinh (4)	3.958.828.000	-	179.510.950.000	-
- Bà Nguyễn Thị Hương Thảo (5)	61.640.000.000	-	64.200.000.000	-
- Bà Trần Thụy Bảo Trân (6)	49.725.000.000	-	-	-
- Các khoản ký quỹ khác	5.000.000	-	5.000.000	-
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	**545.850.398.268**	**(124.265.000)**	**796.861.039.061**	**(124.265.000)**

(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, ông Võ Nguyễn Như Nguyện và phải thu khác của ông Tạ Khánh Hùng 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).

(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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)

11. PHẢI THU KHÁC (TIẾP)

(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.

(4) Là khoản Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 17/09/2018. Trong năm 2020, Công ty đã thanh lý hợp đồng này do thực trạng vị trí, diện tích các thửa đất không phù hợp với quy hoạch dự kiến dự án khu dân cư Xã Nhơn Đức – Huyện Nhà Bè. Theo đó, Công ty đã tiến hành thu hồi giá trị khoản đặt cọc, thời hạn thu hồi đến hết ngày 30/09/2020.

(5) Là khoản đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 11/10/2018.

(6) Là khoản đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc v/v chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 25/03/2020.

12. 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	-

13. 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 (*)	862.195.928.050	-	516.500.262.374	-
Thành phẩm	6.738.412.317		5.960.222.221	
Hàng hóa	722.494.100	-	722.494.100	-
Cộng	**869.656.834.467**	-	**523.182.978.695**	-

(*) Trong đó, chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ là 2.379.405.599 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)

13. 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	-
Dự án khu dân cư P. Long Trường, Quận 9	77.003.032.825	-	57.278.872.299	-
Dự án khu dân cư Nhơn Đức (công ty con)	405.502.582.897	-	-	-
Các dự án khác	391.200.050	-	321.946.046	-
Cộng	**862.195.928.050**	**-**	**516.500.262.374**	**-**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	TSCĐ khác VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ						
Tại 01/01/2020	**9.873.051.906**	**23.344.799.771**	**17.234.029.261**	**1.101.784.706**	**1.520.047.008**	**53.073.712.652**
- Mua trong kỳ	-	-	-	53.300.000	-	**53.300.000**
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(40.000.000)	-	-	**(40.000.000)**
Tại 30/06/2020	**9.873.051.906**	**23.344.799.771**	**17.194.029.261**	**1.155.084.706**	**1.520.047.008**	**53.087.012.652**
HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại 01/01/2020	**(5.199.603.085)**	**(19.275.414.115)**	**(7.856.314.981)**	**(952.437.697)**	**(884.726.735)**	**(34.168.496.613)**
- Khấu hao trong kỳ	(356.655.581)	(1.107.679.888)	(967.678.773)	(33.952.750)	(108.912.042)	**(2.574.879.034)**
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	40.000.000	-	-	**40.000.000**
Tại 30/06/2020	**(5.556.258.666)**	**(20.383.094.003)**	**(8.783.993.754)**	**(986.390.447)**	**(993.638.777)**	**(36.703.375.647)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại 01/01/2020	**4.673.448.821**	**4.069.385.656**	**9.377.714.280**	**149.347.009**	**635.320.273**	**18.905.216.039**
Tại 30/06/2020	**4.316.793.240**	**2.961.705.768**	**8.410.035.507**	**168.694.259**	**526.408.231**	**16.383.637.005**

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2020 là: 5.801.019.867 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 CỐ 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 HỢP NHẤT (TIẾP)

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

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Tại ngày 01/01/2020 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Tại ngày 30/06/2020 VND
A) BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ				
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)**	-	**(6.302.547.347)**
- Cơ sở hạ tầng	(5.955.278.285)	(347.269.062)	-	(6.302.547.347)
Giá trị còn lại	**4.462.793.545**	**(347.269.062)**	-	**4.115.524.483**
- Cơ sở hạ tầng	4.462.793.545	(347.269.062)	-	4.115.524.483
B) BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ NẮM GIỮ CHỜ TĂNG GIÁ				
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
TỔNG BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ				
Nguyên Giá	**21.499.711.830**	-	-	**21.499.711.830**
Giá trị hao mòn lũy kế	**(5.955.278.285)**	**(347.269.062)**	-	**(6.302.547.347)**
Giá trị còn lại	**15.544.433.545**	**(347.269.062)**	-	**15.197.164.483**

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

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá là 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 HỢP NHẤT (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)

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

	Tại 30/06/2020		Tại 01/01/2020	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng 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	-
Dự án công viên nghĩa trang Hòa Bình	4.844.324.213	-	4.520.034.213	-
Nhà trẻ Phú Xuân	80.000.000	-	80.000.000	-
Cộng	**54.740.854.990**	**-**	**54.416.564.990**	**-**

18. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Tại 30/06/2020 VND	Tại 01/01/2020 VND
Nhà máy xử lý bồn hầm cầu	1.717.832.407	1.673.155.090
Các dự án khác	644.461.754	644.461.754
Cộng	**2.362.294.161**	**2.317.616.844**

19. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Tại 30/06/2020		Tại 01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ
Đầu tư vào công ty liên kết				
- Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng (1)	8.000.000.000	24.510.615.976	8.000.000.000	24.591.094.742
- Công ty CP Quản lý Việt Hưng (2)	-	-	2.000.000.000	2.218.286.023
- Công ty Cổ phần Tấn Lực (3)	14.750.000.000	14.853.201.132	-	-
Cộng	**22.750.000.000**	**39.363.817.108**	**10.000.000.000**	**26.809.380.765**

(1) Khoản đầu tư vào Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng với 1.600.000 cổ phần, tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết là 40%. Công ty xác định giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu căn cứ vào Báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020 đã được kiểm toán của Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng, sau khi đã loại trừ lợi ích cổ đông không kiểm soát và lãi giao dịch mua rẻ trong Lợi nhuận chưa phân phối trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất của Công ty này.

(2) 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 Nguyện 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.

(3) Ngày 09/03/2020, Công ty CP Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Tấn Lực thông qua nhận chuyển nhượng cổ phần của 2 cổ đông là ông Võ Anh Tuấn và ông Võ Nguyễn Như Nguyện, tổng số cổ phần nhận chuyển nhượng là 1.475.000 cổ phần với giá trị là 14.750.000.000 đồng, tương ứng với tỷ lệ sở hữu 29,5% và tỷ lệ biểu quyết 29,5%. Theo đó, tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Công ty mẹ tại Công ty Cổ phần Tấn Lực là 29,44% và 29,5%. Do Công ty Cổ phần Tấn Lực không lập báo cáo tài chính tại ngày 09/03/2020, nên căn cứ Báo cáo tài chính quý 1/2020 chưa được kiểm toán của Công ty Cổ phần Tấn Lực, Công ty xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư tại thời điểm mua là 13.602.840.493 đồng.

20. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại 30/06/2020 VND	Tại 01/01/2020 VND
Ngắn hạn	**294.363.333**	**536.949.876**
- Công cụ, dụng cụ	5.333.333	20.874.876
- Chi phí thuê bãi đậu xe	284.200.000	504.000.000
- Chi phí khác	4.830.000	12.075.000
Dài hạn	**11.424.605.772**	-
- Phí môi giới bán nền	7.103.973.779	-
- Chiết khấu thanh toán bán nền	4.280.694.086	-
- Công cụ, dụng cụ	11.937.907	-
- Chi phí khác	28.000.000	-
Cộng	**11.718.969.105**	**536.949.876**

21. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

	Tại 30/06/2020 VND	Tại 01/01/2020 VND
Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn 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 hoãn lại là 20%.

Tình hình biến động tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020 VND	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019 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**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

22. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020 VND	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019 VND
Số đầu năm	**175.727.267.411**	**197.693.175.837**
- Tăng trong kỳ	-	-
- Phân bổ lợi thế thương mại	(10.982.954.213)	(10.982.954.213)
Số cuối kỳ	**164.744.313.198**	**186.710.221.624**

23. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Tại 30/06/2020		Tại 01/01/2020	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	**69.270.457.481**	**69.270.457.481**	**3.797.525.962**	**3.797.525.962**
- Ông bà Hồ Văn Xuân và Phạm Thị Hoa	605.000.000	605.000.000	605.000.000	605.000.000
- Ông bà Lê Văn Nhiều và Võ Thị Còn	550.000.000	550.000.000	550.000.000	550.000.000
- Ông bà Phạm Văn Nghiệp và Võ Thị Hết	550.000.000	550.000.000	550.000.000	550.000.000
- Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh	-	-	1.353.495.000	1.353.495.000
- Ông Trương Thanh Tâm	66.856.000.000	66.856.000.000	-	-
- Phải trả người bán khác	709.457.481	709.457.481	739.030.962	739.030.962
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 HỢP NHẤT (TIẾP)

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

24. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Tại 30/06/2020 VND	Tại 01/01/2020 VND
Khách mua nền Nhơn Đức	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
Khách mua dự án khu dân cư Phường Long Trường, Quận 9	160.173.928.713	-
Khách hàng khác	65.649.200	119.647.700
Cộng	**278.871.165.129**	**117.112.144.005**

25. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại 01/01/2020 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	Tại 30/06/2020 VND
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước				
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	43.109.994	22.555.053.443	95.156.563	22.503.006.874
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.069.272.386	7.294.440.791	2.113.972.704	10.249.740.473
- Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	-	1.564.766.421	-	1.564.766.421
- Thuế thu nhập cá nhân	359.676.318	1.309.466.544	1.248.365.666	420.777.196
- Các khoản lệ phí, phạt thuế	2.803.481.439	86.016.859	86.016.859	2.803.481.439
Cộng	**8.275.540.137**	**32.809.744.058**	**3.543.511.792**	**37.541.772.403**

26. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Tại 30/06/2020 VND	Tại 01/01/2020 VND
Chi phí dự án phải trả	***56.268.441.602***	***57.055.646.008***
- 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 dân cư P. Long Trường Quận 9	321.836.690	1.109.041.096
- Chi phí phải trả dự án khác	1.345.741.899	1.345.741.899
Chi phí lãi vay, lãi phạt chậm thanh toán	***3.188.378.060***	***5.714.113.738***
- Cty CP Xây dựng Thuận Hưng	257.833.333	4.227.121.396
- 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	-
- Chi phí lãi vay phải trả khác	1.815.880.990	900.685.992
Chi phí phải trả khác	-	***252.129.091***
Cộng	**59.456.819.662**	**63.021.888.837**

27. PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại 30/06/2020 VND	Tại 01/01/2020 VND
Ngắn hạn	**165.545.681.506**	**280.580.137.865**
- Kinh phí công đoàn	78.277.500	47.781.500
- Bảo hiểm xã hội, BHYT, BH thất nghiệp	52.710.000	3.220.953
- Phải trả tiền mượn	30.000.000.000	3.200.000.000
+ 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*	-
- Tiền đặt chỗ mua nền dự án khu dân cư Long Trường	-	4.100.000.000
- Quỹ học bổng giáo dục Mekong	1.531.730.650	1.531.730.650
- Phải trả, phải nộp khác	1.331.460.259	1.788.031.225
- Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	132.551.503.097	269.909.373.537
+ Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh	*131.277.003.097*	*268.678.873.537*
+ Các đối tượng khác	*1.274.500.000*	*1.230.500.000*
Dài hạn	-	-
Số nợ quá hạn chưa thanh toán	-	-
Cộng	**165.545.681.506**	**280.580.137.865**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

28. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Tại 30/06/2020		Trong kỳ		Tại 01/01/2020	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ (VND)	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ (VND)
Vay ngắn hạn	**331.645.000.000**	**331.645.000.000**	**152.182.511.077**	**94.571.915.212**	**274.034.404.135**	**274.034.404.135**
a. Vay ngắn hạn ngân hàng	**159.000.000.000**	**159.000.000.000**	**31.656.895.865**	**25.000.000.000**	**152.343.104.135**	**152.343.104.135**
- 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 (2)	39.000.000.000	39.000.000.000	9.000.000.000	25.000.000.000	55.000.000.000	55.000.000.000
b. Vay ngắn hạn tổ chức (3)	**44.778.000.000**	**44.778.000.000**	**44.735.000.000**	**63.750.000.000**	**63.793.000.000**	**63.793.000.000**
- 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
- 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
c. Vay ngắn hạn cá nhân (4)	**127.867.000.000**	**127.867.000.000**	**75.790.615.212**	**5.821.915.212**	**57.898.300.000**	**57.898.300.000**
- Bà Phan Tiết Hồng Hà	38.079.000.000	38.079.000.000	38.000.000.000	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 Lành	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 Thúy	2.300.000.000	2.300.000.000	70.000.000	-	2.230.000.000	2.230.000.000
- Ông Vũ Ngọc Nam	17.000.000.000	17.000.000.000	17.000.000.000	-	-	-
- 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
Vay dài hạn	-	-	-	**9.000.000.000**	**9.000.000.000**	**9.000.000.000**
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Chợ Lớn (2)	-	-	-	9.000.000.000	9.000.000.000	9.000.000.000
Cộng	**331.645.000.000**	**331.645.000.000**	**152.182.511.077**	**103.571.915.212**	**283.034.404.135**	**283.034.404.135**

28. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

(1) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng Số 6220-LAV-201900966/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) Hợp đồng vay số 6220-LAV-201900479/HĐTD ký ngày 18/06/2019 với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Chợ Lớn, số tiền vay tối đa là 49.000.000.000 tỷ, lãi suất 10%/năm, thời hạn cho vay là 24 tháng kể từ ngày giải ngân với tài sản đảm bảo là dự án khu dân cư phường Long Trường, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh nhằm bổ sung vốn lưu động thi công thực hiện dự án trên.

(3) 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 CP Quản lý Việt Hưng	08/HĐVV/2019	19/11/2019	50.000.000.000	10,00%	12 tháng
3	Công ty CP Tấn Lực	01/HĐCV/2020-TL	18/03/2020	8.135.000.000	6,00%	12 tháng

(4) 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	06/03/2019	1.600.000.000	12,00%	12 tháng
		04/HĐVV/2020 và 01/04/PLHĐVV/2020	05/03/2020	2.000.000.000	12,00%	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
5	Bà Võ Thị Hồng Phước	05/HĐVV/2020	23/03/2020	150.000.000	12,00%	12 tháng
6	Ông Vũ Ngọc Nam	01/HĐVV/2020-CTC	12/05/2020	không có hạn mức	10,00%	12 tháng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

28. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

STT	Bên cho vay (cá nhân) (tiếp)	Số hợp đồng	Ngày vay	Hạn mức	Lãi suất/năm	Kỳ hạn
7	Bà Hoàng Thị Thu Thủy	03/HĐVV/2011 & các phụ lục	02/12/2011	8.000.000.000	12,00%	12 tháng
		12/HĐVV/2018 và 01,02/12/PLHĐVV/2018	05/10/2018	5.000.000.000	12,00%	12 tháng
8	Bà Lê Thị Ngọc Lan	08/HĐVV/2020	30/06/2020	1.000.000.000	12,00%	12 tháng
9	Bà Phan Tiết Hồng Hà	07/HĐVV/2018	23/07/2018	không có hạn mức	12,00%	12 tháng
		07/HĐVV/2020	10/06/2020	30.000.000.000	12,00%	12 tháng
		02/HĐVV/2020-CTC	22/05/2020	không có hạn mức	12,50%	12 tháng
10	Ông Nguyễn Tấn Bền	03/HĐVV/2019	05/03/2019	5.000.000.000	12,00%	12 tháng
11	Bà Phạm Thị Ngọc Thúy	09/HĐVV/2015 và	07/12/2015	3.000.000.000	12,00%	12 tháng
12	Ông Trần Ngọc Nam	10/HĐVV/2015 và 01,02,03,04/10/ PLHĐVV/2015	18/12/2015	70.000.000.000	15,00%	12 tháng
13	Bà Trương Thị Ngọc Lành	06/HĐVV/2020	30/03/2020	10.000.000.000	12,00%	12 tháng
14	Bà Chế Thị Lưu	06/HĐVV/2014 và các phụ lục	24/07/2014	2.000.000.000	12,00%	12 tháng
15	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

29. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI

	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020 VND	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019 VND
Số đầu kỳ	**10.181.797.568**	**10.361.862.857**
- Tăng trong kỳ	-	-
- Chi quỹ trong kỳ	(352.922.304)	(1.183.305.000)
Số cuối kỳ	**9.828.875.264**	**9.178.557.857**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

30. VỐN CHỦ SỞ HỮU

30.1 BẢNG 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	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Tại 01/01/2019	**768.787.220.000**	**1.380.831.784**	**279.383.796.514**	**1.832.516.246**	**1.051.384.364.544**
- Lợi nhuận trong năm	-	-	29.897.651.073	5.367.878	**29.903.018.951**
- 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)**
- Tăng vốn công ty con của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	1.693.563.297	**1.693.563.297**
Tại 31/12/2019	**953.578.000.000**	**1.002.264.126**	**56.936.157.176**	**3.531.447.421**	**1.015.047.868.723**
Tại 01/01/2020	**953.578.000.000**	**1.002.264.126**	**56.936.157.176**	**3.531.447.421**	**1.015.047.868.723**
- Lợi nhuận kỳ này	-	-	11.958.967.837	15.264.792	**11.974.232.629**
- Tăng vốn công ty con của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	40.000.000	**40.000.000**
Tại 30/06/2020	**953.578.000.000**	**1.002.264.126**	**68.895.125.013**	**3.586.712.213**	**1.027.062.101.352**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

30. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

30.2 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

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 Nguyện	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**

30.3 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 VND	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019 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

30.4 CỔ PHIẾU

	Tại 30/06/2020 Cổ phiếu	Tại 01/01/2020 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 HỢP NHẤT (TIẾP)

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

31. DOANH THU VÀ CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020 VND	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019 VND
a. Tổng Doanh thu	**170.089.714.909**	**94.129.940.778**
- Doanh thu bán thành phẩm	676.080.000	473.801.000
- Doanh thu bán bất động sản	154.150.101.851	80.185.866.933
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.272.548.057	2.709.211.937
- 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	-

32. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020 VND	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019 VND
Giá vốn bán thành phẩm	523.363.133	380.357.033
Giá vốn bán bất động sản	89.175.213.918	38.571.663.787
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.882.574.231	1.656.934.999
Giá vốn hoạt động xây dựng	12.990.984.999	10.761.060.908
Cộng	**104.572.136.281**	**51.370.016.727**

33. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020 VND	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019 VND
Lãi tiền gửi	19.151.929	26.024.475
Lãi cho vay	632.932.546	394.989
Lãi trái phiếu	202.222.222	-
Cộng	**854.306.697**	**26.419.464**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

34. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020 VND	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019 VND
Chi phí lãi vay	10.540.728.651	9.258.052.197
Lãi trả chậm	-	90.485.364
Lỗ thanh lý đầu tư	218.286.023	-
Lỗ thanh lý chứng khoán kinh doanh	129.839	-
Hoàn nhập dự phòng đầu tư	(64.339)	-
Cộng	**10.759.080.174**	**9.348.537.561**

35. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020 VND	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019 VND
Chi phí nhân viên quản lý	8.639.033.667	10.389.085.018
Chi phí công cụ, đồ dùng văn phòng	388.114.795	447.378.511
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.066.117.691	912.076.527
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	10.982.954.213	10.982.954.213
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.496.273.531	2.346.871.025
Chi phí bằng tiền khác	2.709.358.230	3.043.169.428
Cộng	**26.281.852.127**	**28.121.534.722**

36. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020 VND	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019 VND
Lãi thanh lý hợp đồng mua QSD đất	-	14.913.882.943
Tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng	668.106.000	2.421.186.000
Lãi thanh lý tài sản cố định	18.181.818	-
Thu nhập khác	143.802.565	153.632.331
Cộng	**830.090.383**	**17.488.701.274**

37. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020 VND	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019 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	-	191.640.043
Cộng	**1.836.935.464**	**2.440.854.677**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

38. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020 VND	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**19.268.673.420**	**19.769.208.978**
Điều chỉnh lợi nhuận kế toán trước thuế	**17.626.343.307**	**17.669.545.868**
- Các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận tính thuế	17.649.065.673	17.873.262.768
+ Chi phí không được trừ	*6.447.825.437*	*6.302.176.976*
+ Lỗ thanh lý công ty liên kết	*218.286.023*	-
+ Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	*10.982.954.213*	*10.982.954.213*
+ Phần lỗ trong công ty liên kết	-	*588.131.579*
- Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận tính thuế	22.722.366	203.716.900
+ Phần lãi trong công ty liên kết	*22.722.366*	-
+ Lỗ ở công ty con chưa ghi nhận thuế hoãn lại	-	*(75.783.100)*
+ Điều chỉnh giảm khác	-	*279.500.000*
Chuyển lỗ	**(265.909.985)**	-
Tổng thu nhập tính thuế trong kỳ	**36.629.106.742**	**37.438.754.846**
Thu nhập tính thuế với thuế suất 20%	36.315.301.173	37.438.754.846
Thu nhập tính thuế với thuế suất 10%	313.805.569	-
Cộng thuế TNDN hiện hành	**7.294.440.791**	**7.487.750.969**

39. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020 VND	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	765.632.784	464.357.192
Chi phí nhân công	10.051.586.583	11.439.376.462
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.922.148.096	2.781.920.512
Chi phí dịch vụ mua ngoài	25.115.714.909	29.729.994.081
Chi phí mua đất thực hiện dự án	405.143.898.490	-
Chi phí bằng tiền khác	2.954.655.522	4.099.134.434
Cộng	**446.953.636.384**	**48.514.782.681**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

40. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	11.958.967.837	12.058.670.747
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) (1)	(421.280.903)	(468.187.516)
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ (CP) (2)	95.357.800	95.357.800
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	**121**	**122**

(1) Theo Báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/062019 đã được soát xét, số trích quỹ khen thưởng phúc lợi được tạm tính là 120.586.707 đồng theo kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2019 được thông qua bởi Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2019. Trong năm 2020, căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2020 số 05/2020/NQ-VPH ngày 07/05/2020, quỹ khen thưởng phúc lợi được trích bằng 2% lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ, tương đương 468.187.516 đồng cho 06 tháng đầu năm 2019. Theo đó, Công ty đã điều chỉnh lại số liệu trích quỹ khen thưởng phúc lợi cho giai đoạn từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019.

Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi cho giai đoạn từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020 được tạm tính bằng 2% lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ căn cứ vào phương án phân phối lợi nhuận năm 2020 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2020.

(2) Trong năm 2019, Công ty đã phát hành cổ phiếu để trả thù lao Hội đồng Quản trị, Trưởng Ban Kiểm soát và 02 đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, với tổng số lượng cổ phiếu tăng thêm là 18.479.078 cổ phiếu, nâng tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành lên 95.357.800 cổ phiếu. Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành tăng lên mà không có sự gia tăng nguồn vốn, nên theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30, Công ty đã điều chỉnh hồi tố Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành cho giai đoạn từ ngày 01/01/2019 đến 30/06/2019 khi so sánh với số liệu kỳ này.

41. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	11.958.967.837	12.058.670.747
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND)	(421.280.903)	(468.187.516)
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ (CP)	95.357.800	95.357.800
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm (CP)	-	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/CP)	**121**	**122**

Các số liệu để tính toán lãi suy giảm trên cổ phiếu đã được điều chỉnh theo các nội dung nêu tại mục 40 của Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

42. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020	**Kinh doanh bất động sản**	**Hoạt động xây dựng**	**Hoạt động bán thành phẩm và cung cấp dịch vụ**	**Cộng**
	VND	**VND**	**VND**	**VND**
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	145.071.944.962	12.990.985.001	2.948.628.057	161.011.558.020
Giá vốn bộ phận	(89.175.213.918)	(12.990.984.999)	(2.405.937.364)	(104.572.136.281)
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	**55.896.731.044**	**2**	**542.690.693**	**56.439.421.739**
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(26.281.852.127)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				30.157.569.612
Doanh thu hoạt động tài chính				854.306.697
Chi phí tài chính				(10.759.080.174)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				22.722.366
Thu nhập khác				830.090.383
Chi phí khác				(1.836.935.464)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(7.294.440.791)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				***11.974.232.629***
Tổng Tài sản				**1.980.199.370.672**
Tổng Nợ phải trả				**953.137.269.320**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

42. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)

Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019	Kinh doanh bất động sản	Hoạt động xây dựng	Hoạt động bán thành phẩm và cung cấp dịch vụ	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	80.185.866.933	10.761.060.908	3.183.012.937	94.129.940.778
Giá vốn bộ phận	(38.571.663.787)	(10.761.060.908)	(2.037.292.032)	(51.370.016.727)
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	**41.614.203.146**	**-**	**1.145.720.905**	**42.759.924.051**
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(28.128.311.994)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				14.631.612.057
Doanh thu hoạt động tài chính				26.419.464
Chi phí tài chính				(9.348.537.561)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				(588.131.579)
Thu nhập khác				17.488.701.274
Chi phí khác				(2.440.854.677)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(7.487.750.969)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				(220.898.978)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				***12.060.559.031***
Tổng Tài sản				**1.857.094.258.370**
Tổng Nợ phải trả				**859.206.073.153**

43. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng	Công ty liên kết
Công ty CP Tấn Lực	Công ty liên kết
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	Cty liên quan thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Quản lý Việt Hưng	Cty liên quan thành viên quản lý chủ chốt
Ông Võ Anh Tuấn	Nhân sự quản lý chủ chốt
Ông Trương Thành Nhân	Nhân sự quản lý chủ chốt
Ông Võ Nguyễn Như Nguyện	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:

Giao dịch với các bên liên quan	**Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020 VND**	**Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019 VND**
1. Cty CP Xây dựng Thuận Hưng		
- Cung ứng dịch vụ	48.000.000	88.909.091
- Mua dịch vụ	45.939.552.320	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	-
2. Công ty CP Tấn Lực		
- Vay tiền	8.135.000.000	-
- Lãi tiền đi vay	142.362.500	-
- Thu khác	5.056.448	-
3. 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 HỢP NHẤT (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)

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

Giao dịch với các bên liên quan (tiếp)	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020 VND	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019 VND
4. Cty CP Bất động sản Sài Gòn Mới		
- Cho mượn tiền	50.000.000	200.000.000
- Thu tiền cho mượn	-	1.790.000.000
5. Ông Võ Anh Tuấn		
- Mượn tiền	-	10.482.820.000
- Trả lại tiền mượn	-	7.928.516.000
6. Ông Võ Nguyễn Như Nguyện		
- 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	-
- Trả trước tiền đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất	20.849.400.000	-
7. 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	-
- Thu tiền tiền đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất	2.560.000.000	-
- Chi tiền tiền đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất	4.450.000.000	49.200.000.000
8. 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
9. Bà Phan Tiết Hồng Hà		
- Vay tiền	38.000.000.000	-
- Trả tiền gốc vay	821.000.000	-
- Lãi tiền đi vay	424.407.065	-
- Trả tiền lãi vay	141.576.477	-
10. Ông Trương Thành Nhân		
- Hoàn tạm ứng	-	1.707.582.264
- Cho mượn tiền	-	600.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

Số dư với các bên liên quan	**Tại 30/06/2020 VND**	**Tại 01/01/2020 VND**
1. Cty CP Xây dựng Thuận Hưng		
- Ứng trước tiền hàng	50.570.646.385	69.350.289.905
- 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
2. 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
3. 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
4. Công ty CP Bất động sản Sài Gòn Mới		
- Phải trả tiền hàng	17.938.000	17.938.000
- Phải thu tiền cho mượn	50.000.000	-
5. Ông Võ Nguyễn Như Nguyện		
- Phải thu tiền hàng	1.765.267.000	1.765.267.000
- Tạm ứng	36.234.374.620	38.368.842.620
- Trả trước tiền mua hàng	20.849.400.000	-
6. 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	-
- Tiền đặt cọc mua quyền sử dụng đất	61.640.000.000	64.200.000.000
7. 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
8. Bà Phan Tiết Hồng Hà		
- Phải thu tiền hàng	2.668.820.000	2.668.820.000
- Phải trả tiền vay	38.079.000.000	900.000.000
- Lãi vay phải trả	313.393.094	30.562.506

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

Thu nhập của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc	**Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020**	**Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019**
	VND	**VND**
- 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**

44. THÔNG TIN KHÁC

44.1 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 hợp nhất 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 hợp nhất mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa được ghi nhận.

44.2 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 hợp nhất cũng như có hoặc có thể tác động đáng kể đến hoạt động của Công ty.

44.3 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.

44.4 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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 HỢP NHẤT (TIẾP)

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

44. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

44.4 SỐ LIỆU SO SÁNH (TIẾP)

Chỉ tiêu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất	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

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019 của Công ty đã được soát xét. Như được nêu tại mục 40 và 41 của Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, một số chỉ tiêu đã được điều chỉnh lại khi so sánh với số liệu kỳ này, chi tiết như sau:

Chỉ tiêu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	Mã số	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019 đã soát xét VND	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019 sau điều chỉnh VND
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	140	122
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	127	122

TP.HCM, ngày 28 tháng 08 năm 2020

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Mỹ Hoa	Lê Thị Kim Luyến	Trương Thành Nhân