

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

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021**



**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

MB.105 tầng 1, Trung tâm dịch vụ, Lô DV-3, đường Long Hậu - Hiệp Phước, KCN Long Hậu mở rộng,  
Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

---

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 4
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	5 - 6
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	7 - 9
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	10
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	11 -12
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	13 - 60

## **CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

MB.105 tầng 1, Trung tâm dịch vụ, Lô DV-3, đường Long Hậu - Hiệp Phước, KCN Long Hậu mở rộng, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

---

### **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 đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 từ trang 7 đến trang 60 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 31 vào ngày 03 tháng 06 năm 2021 về việc bổ sung Người đại diện theo pháp luật.

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

- Trụ sở chính: MB.105 tầng 1, Trung tâm dịch vụ, Lô DV-3, đường Long Hậu - Hiệp Phước, KCN Long Hậu mở rộng, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An.
- Văn phòng đại diện được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động văn phòng đại diện do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp ngày 18/11/2020, có địa chỉ tại: Tầng trệt, Tulip Tower, 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

#### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

##### **Hội đồng Quản trị**

Ông Võ Anh Tuấn	Chủ tịch	Bổ nhiệm từ ngày 27/04/2021
Ông Trương Thành Nhân	Thành viên	Bổ nhiệm từ ngày 27/04/2021
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	Thành viên	Bổ nhiệm từ ngày 27/04/2021
Bà Nguyễn Thị Lệ Hà	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm từ ngày 27/04/2021
Bà Trần Thanh Phương Trang	Thành viên không điều hành	Bổ nhiệm từ ngày 27/04/2021

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

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

## **CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

MB.105 tầng 1, Trung tâm dịch vụ, Lô DV-3, đường Long Hậu - Hiệp Phước, KCN Long Hậu mở rộng,  
Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

---

### **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)**

#### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)**

##### **Ban Tổng Giám đốc**

Ông Trương Thành Nhân	Tổng Giám đốc	
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Võ Thu Hà	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 08/03/2021
Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Duy Lan Anh	Phó Tổng Giám đốc	Thôi nhiệm từ ngày 01/03/2021
Bà Phan Gia Mẫn	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 04/05/2021

Kế toán trưởng của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 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 trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Trương Thành Nhân. Ngoài ra, từ ngày 03/06/2021, Công ty đã bổ sung người đại diện theo pháp luật là Ông Võ Anh Tuấn.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 kèm theo.

#### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 kèm theo được kiểm toán 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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Nhóm Công ty trong năm.

Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, 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.



## **CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

MB.105 tầng 1, Trung tâm dịch vụ, Lô DV-3, đường Long Hậu - Hiệp Phước, KCN Long Hậu mở rộng,  
Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

### **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)**

#### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)**

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các số kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Nhóm Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các số kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. 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.

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

#### **CÁC CAM KẾT KHÁC**

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

#### **PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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 ngày 31/12/2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Võ Nguyễn Như Nguyễn**

**Phó Tổng Giám đốc**

Theo Giấy ủy quyền số 19/2021/GUQ-VPH ngày 25/06/2021

Long An, ngày 28 tháng 03 năm 2022

Số: 022/2022/UHYHCM - BCKTDL

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 28 tháng 03 năm 2022, từ trang 7 đến trang 60, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Trách nhiệm của 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 theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

### Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến mục 44.3 của Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất: Như đã nêu trong Báo cáo soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021 của Công ty, Ủy ban Nhân dân TPHCM đã ra quyết định hình thức xử phạt đình chỉ hoạt động kinh doanh bất động sản trong 12 tháng từ ngày 02/06/2021 theo Quyết định số 2005/QĐ-XPVPHC liên quan đến Dự án Khu dân cư Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, TP.HCM. Tại Văn bản số 876/SXD-TT ngày 21 tháng 01 năm 2022, thực hiện ý kiến chỉ đạo của Ủy ban Nhân dân Thành phố, Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận đề nghị của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng về việc không áp dụng hình thức phạt bổ sung (đình chỉ hoạt động kinh doanh bất động sản) trong 6 tháng còn lại kể từ ngày 02/12/2021 đến ngày 02/06/2022. Như vậy, kể từ sau ngày 02/12/2021 Công ty được phép hoạt động kinh doanh bất động sản đối với các dự án đủ điều kiện kinh doanh. Theo đó, Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 được lập trên cơ sở đáp ứng giả định hoạt động liên tục.

Vấn đề cần nhấn mạnh không làm thay đổi ý kiến kiểm toán đã trình bày.



**Phan Thanh Điền**  
**Giám đốc**

Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán  
số: 1496-2018-112-1

*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 03 năm 2022*

**Nguyễn Thị Tuyết Hoa**  
**Kiểm toán viên**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2021	Tại 01/01/2021
			VND	VND
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.642.895.554.687</b>	<b>1.787.906.250.970</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>6</b>	<b>105.824.851.013</b>	<b>5.653.540.939</b>
Tiền	111		105.824.851.013	5.653.540.939
<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>7</b>	<b>131.688.000</b>	<b>2.131.688.000</b>
Chứng khoán kinh doanh	121		1.440.800.000	3.440.800.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh	122		(1.309.112.000)	(1.309.112.000)
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.117.383.758.555</b>	<b>1.019.693.471.396</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8	29.236.802.318	40.240.414.300
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	9	163.309.932.212	157.341.897.352
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	10	75.300.000.000	19.270.025.200
Phải thu ngắn hạn khác	136	11	849.661.289.025	802.965.399.544
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	12	(124.265.000)	(124.265.000)
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>13</b>	<b>418.722.550.990</b>	<b>760.233.544.241</b>
Hàng tồn kho	141		418.722.550.990	760.233.544.241
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>832.706.129</b>	<b>194.006.394</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	20	712.787.878	58.087.876
Thuế GTGT được khấu trừ	152		118.217.934	135.918.518
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	25	1.700.317	-



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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Tại 31/12/2021 VND</b>	<b>Tại 01/01/2021 VND</b>
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>408.159.090.852</b>	<b>302.346.345.027</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>2.300.746.134</b>	<b>2.300.746.134</b>
Phải thu dài hạn khác	216	11	2.300.746.134	2.300.746.134
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>10.938.072.163</b>	<b>14.021.511.216</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	14	10.938.072.163	14.021.511.216
- Nguyên giá	222		54.421.628.043	53.301.456.224
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(43.483.555.880)	(39.279.945.008)
Tài sản cố định vô hình	227	15	-	-
- Nguyên giá	228		30.499.300	30.499.300
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(30.499.300)	(30.499.300)
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>16</b>	<b>8.601.217.297</b>	<b>9.295.755.421</b>
- Nguyên giá	231		15.945.571.830	15.945.571.830
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(7.344.354.533)	(6.649.816.409)
<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>56.579.890.232</b>	<b>57.472.834.043</b>
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	17	54.782.722.718	55.138.455.726
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	18	1.797.167.514	2.334.378.317
<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>19</b>	<b>177.459.315.821</b>	<b>45.150.718.120</b>
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		168.959.315.821	40.150.718.120
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		8.500.000.000	5.000.000.000
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>152.279.849.205</b>	<b>174.104.780.093</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	20	10.720.645.588	11.918.451.693
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	21	9.763.753.058	8.424.969.415
Lợi thế thương mại	269	22	131.795.450.559	153.761.358.985
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2.051.054.645.539</b>	<b>2.090.252.595.997</b>

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2021	Tại 01/01/2021
			VND	VND
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>982.578.581.209</b>	<b>1.051.159.896.216</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>982.066.413.209</b>	<b>1.050.638.728.216</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	23	2.946.121.422	2.379.667.745
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	24	178.022.686.439	345.170.521.072
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	25	29.869.042.714	32.336.300.284
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	26	100.808.020.881	59.701.815.001
Phải trả ngắn hạn khác	319	27	235.193.839.279	165.572.148.478
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	28	424.151.963.000	434.974.000.000
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	29	11.074.739.474	10.504.275.636
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>512.168.000</b>	<b>521.168.000</b>
Dự phòng phải trả dài hạn	342		512.168.000	521.168.000
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.068.476.064.330</b>	<b>1.039.092.699.781</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>30</b>	<b>1.068.476.064.330</b>	<b>1.039.092.699.781</b>
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
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		96.400.000	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		103.062.790.748	77.437.703.591
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		20.424.903.668	64.472.559.741
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		82.637.887.080	12.965.143.850
Lợi ích Cổ đông không kiểm soát	429		10.736.609.456	7.074.732.064
<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>2.051.054.645.539</b>	<b>2.090.252.595.997</b>

Long An, ngày 28 tháng 03 năm 2022

Người lập biểu



Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng



Lê Thị Kim Luyến

Phó Tổng Giám đốc



Võ Nguyễn Như Nguyễn



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>31</b>	<b>292.477.561.659</b>	<b>277.704.709.229</b>
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	31	1.920.000.000	9.078.156.889
<b>Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>		<b>290.557.561.659</b>	<b>268.626.552.340</b>
Giá vốn hàng bán	11	32	138.775.282.344	160.446.170.995
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>151.782.279.315</b>	<b>108.180.381.345</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	33	68.650.978.204	2.126.793.772
Chi phí tài chính	22	34	38.494.595.438	28.092.957.405
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>35.196.176.601</i>	<i>26.678.837.882</i>
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		1.208.597.701	809.623.378
Chi phí bán hàng	25	35	17.048.442.425	654.718.269
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	35	51.640.811.493	56.360.388.143
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>114.458.005.864</b>	<b>26.008.734.678</b>
Thu nhập khác	31	36	2.812.136.635	2.269.713.553
Chi phí khác	32	37	7.875.172.897	2.849.577.417
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>(5.063.036.262)</b>	<b>(579.863.864)</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>109.394.969.602</b>	<b>25.428.870.814</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	38	27.365.564.127	11.781.793.494
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	39	(1.338.783.643)	-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>83.368.189.118</b>	<b>13.647.077.320</b>
Lợi nhuận kế toán sau thuế của công ty mẹ	61		83.208.350.918	13.643.792.677
Lợi nhuận kế toán sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		159.838.200	3.284.643
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	<b>40</b>	<b>867</b>	<b>136</b>
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>71</b>	<b>41</b>	<b>867</b>	<b>136</b>

Long An, ngày 28 tháng 03 năm 2022

Người lập biểu

  
 Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng

  
 Lê Thị Kim Luyến

Phó Tổng Giám đốc



  
 Võ Nguyễn Như Nguyễn

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

*(Theo phương pháp gián tiếp)*

*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021*

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>109.394.969.602</b>	<b>25.428.870.814</b>
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		4.898.148.996	5.845.986.519
Các khoản dự phòng	03		(9.000.000)	(64.339)
(Lãi)/lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(20.310.150)	-
(Lãi)/ lỗ hoạt động đầu tư	05		(69.839.265.755)	(1.363.991.127)
Chi phí lãi vay	06		35.196.176.601	26.678.837.882
Các điều chỉnh khác	07		-	-
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>79.620.719.294</b>	<b>56.589.639.749</b>
(Tăng)/ giảm các khoản phải thu	09		(401.543.785.322)	(62.415.253.156)
(Tăng)/ giảm hàng tồn kho	10		343.892.114.703	(222.005.241.562)
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(74.566.847.416)	103.059.431.161
Giảm chi phí trả trước	12		22.509.014.529	10.526.318.733
(Tăng)/ giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	(1.999.870.161)
Tiền lãi vay đã trả	14		(39.439.589.899)	(36.004.143.157)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(13.716.896.231)	(8.689.839.766)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(356.170.759)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(83.245.270.342)</b>	<b>(161.295.128.918)</b>
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(3.298.301.698)	(284.505.045)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	4.200.000.000
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(67.200.000.000)	(43.493.954.950)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		19.270.025.200	26.223.929.750
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		139.700.000.000	2.000.000.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		67.952.004.773	438.502.581
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>156.423.728.275</b>	<b>(25.666.027.664)</b>



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		6.641.400.000	3.540.000.000
Tiền thu từ đi vay	33		286.415.000.000	365.220.511.077
Tiền trả nợ gốc vay	34		(265.237.037.000)	(213.280.915.212)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>27.819.363.000</b>	<b>155.479.595.865</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>100.997.820.933</b>	<b>(31.481.560.717)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>6</b>	<b>5.152.757.155</b>	<b>37.135.101.656</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(325.727.075)	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>6</b>	<b>105.824.851.013</b>	<b>5.653.540.939</b>

Long An, ngày 28 tháng 03 năm 2022

Người lập biểu

Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng

Lê Thị Kim Luyến

Phó Tổng Giám đốc



Võ Nguyễn Như Nguyễn

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

**1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN**

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

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301822194 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 04 tháng 10 năm 2006, các lần thay đổi sau đó với lần thay đổi gần nhất là lần thứ 31 vào ngày 03 tháng 06 năm 2021 về việc bổ sung Người đại diện theo pháp luật.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 31 là 953.578.000.000 đồng, được chia thành 95.357.800 cổ phần, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần.

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

- Trụ sở chính: MB.105 tầng 1, Trung tâm dịch vụ, Lô DV-3, đường Long Hậu - Hiệp Phước, KCN Long Hậu mở rộng, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An.
- Văn phòng đại diện được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động văn phòng đại diện do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp ngày 18/11/2020, có địa chỉ tại: Tầng trệt, Tulip Tower, 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

**1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH**

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

**1.3 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tên công ty	Trụ sở	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết	
			31/12/2021	01/01/2021
<b><u>Công ty con:</u></b>				
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%
Công ty CP DV Môi trường Đô thị Hòa Bình	Áp 1, Xã Đa Phước, H. Bình Chánh, TP.HCM	Bán buôn đất bùn làm phân vi sinh và xử lý chất thải rắn, lỏng; Mua bán phân bón hữu cơ; Dịch vụ địa táng, hỏa táng, nhà tang lễ, trông coi nghĩa trang, xây mộ	99,00%	99,00%
Công ty CP Bất động sản Nhà Bè	Tầng 1, Tulip Tower, 15 Hoàng Quốc Việt, P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,00%	98,25%
CTC Investment International Inc	14794 Blossom LN, Westminster, California 92863, United States	Dịch vụ tư vấn, môi giới bất động sản, dịch vụ xây dựng nhà và dịch vụ ăn uống	99,80%	99,80%
Công ty Cổ phần Đầu tư Định An	Tầng trệt, Tòa nhà Tulip, 15 Hoàng Quốc Việt, P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản, y tế	99,00%	-
<b><u>Công ty liên kết:</u></b>				
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 CP Đầu tư TM DV An Hưng	15 Hoàng Quốc Việt, P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	44,00%	99,00%
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%	29,44% và 29,5%



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

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

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

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

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 của Công ty đã được kiểm toán.

**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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

**4.1 CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

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

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

Công ty tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan để lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

**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 năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***Chứng khoán kinh doanh***

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

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh là dự phòng phần giá trị bị tổn thất có thể xảy ra do giảm giá các loại chứng khoán Công ty đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh. Dự phòng giảm giá 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.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức 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 phân ánh theo nguyên giá và hao mòn lũy kế.

**Tài sản cố định hữu hình**

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

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

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

**Tài sản cố định vô hình**

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



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

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

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

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

Bất động sản đầu tư ("BĐSDT") được phân ánh theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế.

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

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

**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 DỒI DANG**

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

**5.10 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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 tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

*Doanh thu bán hàng*

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

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

*Doanh thu bán bất động sản*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Doanh thu hoạt động tài chính*

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng cho từng thời kỳ. Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

*Chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh và giá vốn*

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

**5.16 BÁO CÁO BỘ PHẬN**

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

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

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

**5.17 BÊN LIÊN QUAN**

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

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



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

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

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

**5.17 BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)**

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

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

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

	Tại 31/12/2021	Tại 01/01/2021
	VND	VND
Tiền mặt	886.963.310	1.442.433.403
Tiền gửi ngân hàng	104.937.887.703	4.211.107.536
<b>Cộng</b>	<b>105.824.851.013</b>	<b>5.653.540.939</b>



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

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

**7. CHỨNG KHOÁN KINH DOANH**

	Tại 31/12/2021 (VND)			Tại 01/01/2021 (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	131.688.000	(1.309.112.000)	1.440.800.000	131.688.000	(1.309.112.000)
- Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Nam Sài Gòn (2)	-	-	-	2.000.000.000	2.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>1.440.800.000</b>	<b>131.688.000</b>	<b>(1.309.112.000)</b>	<b>3.440.800.000</b>	<b>2.131.688.000</b>	<b>(1.309.112.000)</b>

- (1) Tại ngày 31/12/2021, Công ty nắm giữ 42.480 cổ phiếu. Đến thời điểm hiện nay, Công ty không thu thập được thông tin đáng tin cậy về giá giao dịch của cổ phiếu này trên thị trường chứng khoán do đây là cổ phiếu được giao dịch trên thị trường phi tập trung. Công ty cũng không thu thập được báo cáo tài chính của Ngân hàng để làm cơ sở xem xét trích lập bổ sung/ hoàn nhập dự phòng, do đó tại ngày 31/12/2021 Công ty trình bày giá trị hợp lý bằng giá gốc trừ dự phòng đã được xác định từ các năm trước đó.
- (2) Trong năm 2021, trái phiếu này đã được cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay và nắm giữ vì mục đích lâu dài nên Công ty đã phân loại sang Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

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

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

**8. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	Tại 31/12/2021	Tại 01/01/2021
	VND	VND
<b>Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	<b>29.236.802.318</b>	<b>40.240.414.300</b>
- Khách mua căn hộ cụm chung cư La casa	2.262.309.668	4.375.964.237
- Khách mua căn hộ cụm chung cư Phú Mỹ	-	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	4.122.112.250	7.280.675.250
- Khách mua nền Nhơn Đức	16.178.220.000	23.897.253.226
- Khách mua dự án Phường Long Trường Quận 9	6.065.904.600	-
- Phải thu khách hàng khác	431.255.800	3.749.134.687
<b>Phải thu của khách hàng dài hạn</b>	-	-
<b>Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>	<b>4.434.087.000</b>	<b>5.487.874.027</b>
- Cty CP Xây dựng Thuận Hưng	-	976.951.727
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	1.765.267.000	1.765.267.000
- Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	-	76.835.300
- Bà Phan Tiết Hồng Hà	2.668.820.000	2.668.820.000

**9. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	Tại 31/12/2021	Tại 01/01/2021
	VND	VND
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>163.309.932.212</b>	<b>157.341.897.352</b>
- Cty CP Xây dựng Thuận Hưng	7.783.738.502	14.495.836.275
- Công ty Cổ Phần Quản Lý Việt Hưng (1)	81.005.000.000	47.100.000.000
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	-	20.849.400.000
- Bà Lý Yến Nhi (2)	71.132.760.000	71.132.760.000
- Công ty TNHH Công Nghệ & Môi Trường Rinco	678.081.600	-
- Trả trước cho người bán khác	2.710.352.110	3.763.901.077
<b>Trả trước cho người bán dài hạn</b>	-	-
<b>Trả trước cho người bán là các bên liên quan</b>	-	<b>35.345.236.275</b>
- Cty CP Xây dựng Thuận Hưng	-	14.495.836.275
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	-	20.849.400.000

(1) Khoản ứng trước cho Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng liên quan đến hợp đồng giao nhận thi công thầu tại khu dân cư phường Long Trường, TP. Thủ Đức với Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè số 01/HĐXD/NBL-VH-2021 với số tiền là 33.905.000.000 đồng. Đồng thời, Công ty CP Bất động sản Nhà Bè còn một khoản trả trước liên quan đến Hợp đồng thi công xây lắp phát sinh trong năm 2020 với số tiền là 47.100.000.000 đồng đến nay chưa triển khai thực hiện.

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

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

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

**10. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	Tại 31/12/2021		Tại 01/01/2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>75.300.000.000</b>	<b>-</b>	<b>19.270.025.200</b>	<b>-</b>
- Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng (*)	75.300.000.000	-	-	-
- Ông Võ Hoàng Thạnh và Bà Nguyễn Thị Kim Xuân	-	-	2.000.000.000	-
- Bà Lý Yến Nhi	-	-	17.270.025.200	-
<b>Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>75.300.000.000</b>	<b>-</b>	<b>19.270.025.200</b>	<b>-</b>

(\*) Theo Thỏa thuận Cổ đông ngày 16/10/2019 và Phụ lục sửa đổi ký ngày 11/08/2021 ký giữa Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng, Công ty TNHH Lotte Land và các cổ đông sáng lập khác cam kết rằng Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng và Công ty TNHH Lotte Land sẽ cung cấp khoản vay để phục vụ cho việc đầu tư kinh doanh đất dự án của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ An Hưng. Đến ngày 31/12/2021, Công ty CP Thương mại Dịch vụ An Hưng đã hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang tên Công ty của các lô đất thuộc dự án đầu tư xây dựng khu dân cư Nhơn Đức, huyện Nhà Bè.

Đến ngày 31/12/2021, Công ty CP Vạn Phát Hưng đã cho vay theo 02 Hợp đồng sau:

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

b. Hợp đồng cho vay số 01/HĐCV/2021 ngày 20/06/2021 và Phụ lục số 01PL/01/HĐCV/2021 ngày 20/09/2021, tổng hạn mức cho vay 15.000.000.000 đồng, thời hạn vay đến ngày 20/09/2022, lãi suất 10%/năm.

**11. PHẢI THU KHÁC**

	Tại 31/12/2021		Tại 01/01/2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>849.661.289.025</b>	<b>(124.265.000)</b>	<b>802.965.399.544</b>	<b>(124.265.000)</b>
<b>a. Tạm ứng để thu mua quyền sử dụng đất, nhà (1)</b>	<b>42.951.240.000</b>	<b>-</b>	<b>179.102.389.620</b>	<b>-</b>
- Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	-	-	34.237.675.000	-
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	-	-	23.384.374.620	-
- Ông Lê Minh Triều	35.047.600.000	-	106.532.100.000	-
- Bà Trần Như Sương	-	-	4.338.600.000	-
- Bà Trần Thụy Bảo Trân	-	-	389.400.000	-
- Bà Võ Thúy Anh	7.903.640.000	-	10.220.240.000	-



**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)

**11. PHẢI THU KHÁC (TIẾP)**

	Tại 31/12/2021		Tại 01/01/2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>b. Tạm ứng công tác khác</b>	<b>2.062.369.653</b>	<b>(124.265.000)</b>	<b>1.989.903.052</b>	<b>(124.265.000)</b>
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	896.360.005	-	850.000.000	-
- Ông Lê Minh Triều	442.500.000	-	-	-
- Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	20.000.000	-	-	-
- Các cá nhân khác	703.509.648	(124.265.000)	1.139.903.052	(124.265.000)
<b>c. Phải thu khác để thu mua quyền sử dụng đất, nhà (1)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>167.435.104.500</b>	<b>-</b>
- Bà Võ Thị Thùy Trinh	-	-	53.862.715.000	-
- Bà Dương Thị Lệ Thủy	-	-	3.925.200.000	-
- Ông Trần Hải Phương	-	-	1.962.000.000	-
- Ông Tạ Khánh Hùng	-	-	14.251.120.000	-
- Ông Châu Quang Điền	-	-	3.517.800.000	-
- Ông Lý Chí Nguyễn	-	-	10.954.640.000	-
- Bà Lý Yến Nhi	-	-	78.961.629.500	-
<b>d. Phải thu khác</b>	<b>29.492.550.372</b>	<b>-</b>	<b>17.507.844.372</b>	<b>-</b>
- Trường ĐH Sư phạm Thể dục Thể thao TP.HCM (2)	10.082.700.000	-	10.082.700.000	-
- Trường ĐH Tài nguyên và Môi trường TP.HCM (2)	1.772.300.000	-	1.772.300.000	-
- Lãi trái phiếu dự thu	100.637.808	-	97.643.835	-
- Công ty CP BĐS Sài Gòn Mới - phải thu tiền lãi	110.288.888	-	-	-
- Bà Lý Yến Nhi - lãi cho vay	-	-	1.701.091.800	-
- Công ty CP BĐS Sài Gòn Mới (4)	12.100.000.000	-	-	-
- Thuế TNDN tạm nộp	370.378.935	-	2.131.052.548	-
- Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng - phải thu lãi cho vay	3.264.333.333	-	-	-
- Phải thu khác	1.691.911.408	-	1.723.056.189	-

**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 31/12/2021		Tại 01/01/2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<i>e. Cầm cố, thế chấp, ký cược, ký quỹ ngắn hạn</i>	<i>775.155.129.000</i>	-	<i>436.930.158.000</i>	-
- Bà Võ Thị Thùy Trinh (3)	45.528.900.000	-	105.577.120.000	-
- Bà Nguyễn Thị Hương Thảo (3)	285.358.981.000	-	76.526.540.000	-
- Bà Trần Thụy Bảo Trân (3)	36.524.536.000	-	81.257.048.000	-
- Ông Lê Minh Triều (3)	50.624.075.000	-	5.625.000.000	-
- Bà Nguyễn Thị Thùy Linh	-	-	18.142.300.000	-
- Ông Trương Thanh Tâm (3)	12.480.720.000	-	48.860.000.000	-
- Bà Lý Yến Nhi (3)	344.632.917.000	-	100.937.150.000	-
- Các khoản ký quỹ khác	5.000.000	-	5.000.000	-
<b>Dài hạn</b>	<b>2.300.746.134</b>	-	<b>2.300.746.134</b>	-
- Ký cược, ký quỹ dài hạn	202.265.476	-	202.265.476	-
- Thuế TNDN tạm nộp	2.098.480.658	-	2.098.480.658	-
<b>Cộng</b>	<b>851.962.035.159</b>	<b>(124.265.000)</b>	<b>805.266.145.678</b>	<b>(124.265.000)</b>

- (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 31/12/2021, các quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở nêu trên chưa được chuyển giao cho Công ty.

Trong đó, các quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở hình thành từ tạm ứng của ông Lê Minh Triều đang được dùng để thế chấp cho các khoản vay của Công ty tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Chợ Lớn (xem thêm tại Thuyết minh số 28).

- (2) Khoản phải thu tiền bồi thường giải phóng mặt bằng theo Quyết định số 6539/QĐ-UBND ngày 08/12/2015 về việc thu hồi giao đất đầu tư xây dựng trường Đại học Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh và trường Đại học Sư phạm Thể dục Thể thao tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh.
- (3) Là các khoản đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất.
- (4) Là giá trị tạm ứng cho Hợp đồng thi công số 01/C.T.C-SGM/2021 ngày 24/06/2021 để mở rộng đường D2 tại xã Nhơn Đức, Nhà Bè. Hiện do tình hình dịch covid và một số lý do khác nên Công ty và Công ty CP Bất động sản Sài Gòn Mới không tiếp tục thực hiện hợp đồng này nữa.



**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)

**12. NỢ XẤU**

	Tại 31/12/2021		Tại 01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
<b>Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:</b>	<b>124.265.000</b>	<b>-</b>	<b>124.265.000</b>	<b>-</b>
- Trên 03 năm	124.265.000	-	124.265.000	-

**13. HÀNG TỒN KHO**

	Tại 31/12/2021		Tại 01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí SXKD dở dang (*)	392.180.137.283	-	734.214.947.859	-
Thành phẩm	7.580.181.607	-	7.056.364.282	-
Hàng hóa	18.962.232.100	-	18.962.232.100	-
<b>Cộng</b>	<b>418.722.550.990</b>	<b>-</b>	<b>760.233.544.241</b>	<b>-</b>

(\*) Trong đó, chi phí đi vay tại Công ty con được vốn hóa trong năm là 2.530.325.563 đồng. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	Tại 31/12/2021		Tại 01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Dự án khu chung cư Phú Thuận (Lacasa)	32.566.623.346	-	32.121.045.954	-
Dự án khu dân cư Nhơn Đức	14.299.768.273	-	14.277.307.674	-
Dự án khu dân cư Phú Mỹ	64.850.934.363	-	64.738.308.913	-
Dự án khu dân cư Phú Xuân	70.772.718.177	-	70.628.057.779	-
Dự án khu dân cư Quận 2	122.440.236.639	-	120.453.870.003	-
Dự án chung cư Hoàng Quốc Việt	3.067.025.229	-	13.546.201.083	-
Dự án khu nhà ở Nhơn Đức mở rộng	45.303.547.761	-	45.995.023.081	-
Dự án khu dân cư Phường Long Trường, Quận 9 (công ty con)	37.750.053.742	-	97.923.072.373	-
Dự án khu dân cư Nhơn Đức (công ty con)	738.115.178	-	274.153.604.606	-
Các dự án khác	391.114.575	-	378.456.393	-
<b>Cộng</b>	<b>392.180.137.283</b>	<b>-</b>	<b>734.214.947.859</b>	<b>-</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

MB.105 tầng 1, Trung tâm dịch vụ, Lô DV-3, đường Long Hậu - Hiệp Phước,  
KCN Long Hậu mở rộng, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31/12/2021

**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
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
Tại 01/01/2021	9.873.051.906	23.344.799.771	17.194.029.261	1.189.766.524	1.699.808.762	53.301.456.224
- Mua trong năm	-	831.090.000	-	202.263.637	86.818.182	1.120.171.819
Tại 31/12/2021	<u>9.873.051.906</u>	<u>24.175.889.771</u>	<u>17.194.029.261</u>	<u>1.392.030.161</u>	<u>1.786.626.944</u>	<u>54.421.628.043</u>
<b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Tại 01/01/2021	(5.912.914.240)	(21.490.773.922)	(9.748.005.858)	(1.016.333.331)	(1.111.917.657)	(39.279.945.008)
- Khấu hao trong năm	(377.155.968)	(1.587.001.453)	(1.913.958.572)	(85.149.595)	(240.345.284)	(4.203.610.872)
Tại 31/12/2021	<u>(6.290.070.208)</u>	<u>(23.077.775.375)</u>	<u>(11.661.964.430)</u>	<u>(1.101.482.926)</u>	<u>(1.352.262.941)</u>	<u>(43.483.555.880)</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại 01/01/2021	<u>3.960.137.666</u>	<u>1.854.025.849</u>	<u>7.446.023.403</u>	<u>173.433.193</u>	<u>587.891.105</u>	<u>14.021.511.216</u>
Tại 31/12/2021	<u>3.582.981.698</u>	<u>1.098.114.396</u>	<u>5.532.064.831</u>	<u>290.547.235</u>	<u>434.364.003</u>	<u>10.938.072.163</u>

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2021 là: 31.687.708.729 đồng.

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

**15. TÀI SẢN 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 01/01/2021	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Tại ngày 31/12/2021
	VND	VND	VND	VND
<b><u>A) BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ</u></b>				
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	(6.649.816.409)	(694.538.124)	-	(7.344.354.533)
- Cơ sở hạ tầng	(6.649.816.409)	(694.538.124)	-	(7.344.354.533)
Giá trị còn lại	3.768.255.421	(694.538.124)	-	3.073.717.297
- Cơ sở hạ tầng	3.768.255.421	(694.538.124)	-	3.073.717.297
<b><u>B) BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ NẮM GIỮ CHỜ TĂNG GIÁ</u></b>				
Nguyên Giá	5.527.500.000	-	-	5.527.500.000
- Nhà và quyền sử dụng đất	5.527.500.000	-	-	5.527.500.000
Giá trị hao mòn lũy kế	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Giá trị còn lại	5.527.500.000	-	-	5.527.500.000
- Nhà và quyền sử dụng đất	5.527.500.000	-	-	5.527.500.000
<b><u>TỔNG BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ</u></b>				
Nguyên Giá	15.945.571.830	-	-	15.945.571.830
Giá trị hao mòn lũy kế	(6.649.816.409)	(694.538.124)	-	(7.344.354.533)
Giá trị còn lại	9.295.755.421	(694.538.124)	-	8.601.217.297

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

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

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

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

**17. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DỒ DANG DÀI HẠN**

	Tại 31/12/2021		Tại 01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Dự án khu dân cư Hiệp Phước	42.150.900.000	-	42.150.900.000	-
Dự án Quận 9	6.475.630.777	-	6.449.630.777	-
Dự án khu chung cư Phú Thuận 2	-	-	1.216.000.000	-
Dự án công viên nghĩa trang Hòa Bình	6.023.846.485	-	5.189.579.493	-
Nhà trẻ Phú Xuân	132.345.456	-	132.345.456	-
<b>Cộng</b>	<b>54.782.722.718</b>	<b>-</b>	<b>55.138.455.726</b>	<b>-</b>

**18. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG**

	Tại 31/12/2021	Tại 01/01/2021
	VND	VND
Nhà máy xử lý chất thải, sản xuất phân bón	1.797.167.514	1.748.469.226
Các dự án khác	-	585.909.091
<b>Cộng</b>	<b>1.797.167.514</b>	<b>2.334.378.317</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

MB.105 tầng 1, Trung tâm dịch vụ, Lô DV-3, đường Long Hậu - Hiệp Phước,  
KCN Long Hậu mở rộng, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31/12/2021

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

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

**19. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	Tại 31/12/2021		Tại 01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ
<b>a. Đầu tư vào công ty liên kết</b>				
- Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng (1)	8.000.000.000	26.300.186.724	8.000.000.000	25.113.476.938
- Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng (2)	127.600.000.000	127.414.703.826	-	-
- Công ty Cổ phần Tấn Lực (3)	14.750.000.000	15.244.425.271	14.750.000.000	15.037.241.182
<b>Cộng</b>	<b>150.350.000.000</b>	<b>168.959.315.821</b>	<b>22.750.000.000</b>	<b>40.150.718.120</b>

	Tại 31/12/2021 (VND)			Tại 01/01/2021 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<b>b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>						
- Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Chợ Lớn (4)	3.000.000.000	3.000.000.000	-	3.000.000.000	3.000.000.000	-
- Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bắc HCM (4)	2.000.000.000	2.000.000.000	-	2.000.000.000	2.000.000.000	-
- Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Nam Sài Gòn (4)	3.500.000.000	3.500.000.000	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>8.500.000.000</b>	<b>8.500.000.000</b>	<b>-</b>	<b>5.000.000.000</b>	<b>5.000.000.000</b>	<b>-</b>

- (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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

MB.105 tầng 1, Trung tâm dịch vụ, Lô DV-3, đường Long Hậu - Hiệp Phước,  
KCN Long Hậu mở rộng, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31/12/2021

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

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

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

- (2) Công ty đã hoàn tất các thủ tục để chuyển nhượng 55% cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng cho đối tác là Công ty TNHH Lotte Land vào ngày 30/12/2021, tỷ lệ sở hữu sau chuyển nhượng chỉ còn là 44% cổ phần tương đương với 127,6 tỷ đồng. Do đó, từ sau ngày chuyển nhượng đến ngày 31/12/2021, Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng chỉ còn là Công ty liên kết với Công ty.
- (3) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Tấn Lực với 1.475.000 cổ phần, với tỷ lệ sở hữu 29,44% và tỷ lệ biểu quyết 29,5%. Theo đó, tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Công ty mẹ tại Công ty Cổ phần Tấn Lực là 29,44% và 29,5%. Công ty xác định giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu căn cứ vào Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán của Công ty này.
- (4) Thông tin chi tiết trái phiếu như sau:

	Số lượng TrP	Mệnh giá đồng/TrP	Ngày phát hành	Kỳ hạn	Lãi suất tham chiếu
Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển (*)	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%
Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Nam Sài Gòn (*)	2.000	1.000.000	24/12/2020	7 năm	5 năm đầu tiên: + 1,3% năm thứ 6, 7 + 1,5%
Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Nam Sài Gòn	1.500	1.000.000	31/12/2020	7 năm	5 năm đầu tiên: + 1,3% năm thứ 6, 7 + 1,5%

(\*) Các trái phiếu này đã được cầm cố để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Nam Sài Gòn.

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.



**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HÙNG**

MB.105 tầng 1, Trung tâm dịch vụ, Lô DV-3, đường Long Hậu - Hiệp Phước,  
KCN Long Hậu mở rộng, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31/12/2021

**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)

**20. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<b>Tại 31/12/2021</b>	<b>Tại 01/01/2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>712.787.878</b>	<b>58.087.876</b>
- Công cụ, dụng cụ	33.121.211	16.087.876
- Chi phí thuê bãi đậu xe	679.666.667	42.000.000
<b>Dài hạn</b>	<b>10.720.645.588</b>	<b>11.918.451.693</b>
- Phí triển khai bán hàng	3.407.228.623	-
- Phí môi giới bán nền	3.689.527.970	7.867.929.092
- Chiết khấu thanh toán bán nền	1.297.876.394	4.010.371.086
- Chi phí sửa chữa văn phòng	2.291.969.468	-
- Công cụ, dụng cụ	26.129.087	12.151.515
- Chi phí khác	7.914.046	28.000.000
<b>Cộng</b>	<b>11.433.433.466</b>	<b>11.976.539.569</b>

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

	<b>Tại 31/12/2021</b>	<b>Tại 01/01/2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	9.763.753.058	8.424.969.415
<b>Cộng</b>	<b>9.763.753.058</b>	<b>8.424.969.415</b>

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%.



**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HÙNG**

MB.105 tầng 1, Trung tâm dịch vụ, Lô DV-3, đường Long Hậu - Hiệp Phước,  
KCN Long Hậu mở rộng, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31/12/2021

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

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

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

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

Số dư đầu năm

Tăng trong năm

Số dư cuối năm

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
	8.424.969.415	8.424.969.415
	1.338.783.643	-
	<b>9.763.753.058</b>	<b>8.424.969.415</b>

**22. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

Số đầu năm

- Phân bổ lợi thế thương mại

Số cuối năm

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
	153.761.358.985	175.727.267.411
	(21.965.908.426)	(21.965.908.426)
	<b>131.795.450.559</b>	<b>153.761.358.985</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HÙNG**

MB.105 tầng 1, Trung tâm dịch vụ, Lô DV-3, đường Long Hậu - Hiệp Phước,  
KCN Long Hậu mở rộng, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31/12/2021

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

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

**23. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	Tại 31/12/2021		Tại 01/01/2021	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>Các khoản phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>2.946.121.422</b>	<b>2.946.121.422</b>	<b>2.379.667.745</b>	<b>2.379.667.745</b>
- Ông bà Hồ Văn Xuân và Phạm Thị Hoa	605.000.000	605.000.000	605.000.000	605.000.000
- Ông bà Lê Văn Nhiều và Võ Thị Còn	550.000.000	550.000.000	550.000.000	550.000.000
- Ông bà Phạm Văn Nghiệp và Võ Thị Hết	550.000.000	550.000.000	550.000.000	550.000.000
- Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	586.080.000	586.080.000	-	-
- Phải trả người bán khác	655.041.422	655.041.422	674.667.745	674.667.745
<b>Các khoản phải trả người bán dài hạn</b>	-	-	-	-
<b>Phải trả người bán là các bên liên quan</b>	<b>17.938.000</b>	<b>17.938.000</b>	<b>17.938.000</b>	<b>17.938.000</b>
- Cty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	17.938.000	17.938.000	17.938.000	17.938.000

**24. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	Tại 31/12/2021 VND	Tại 01/01/2021 VND
Khách mua nền Nhơn Đức	3.465.995.230	917.133.037
Khách mua nền Phú Mỹ	7.766.363.644	7.766.363.644
Khách mua nền Phú Thuận	5.090.909.096	5.363.636.369
Khách mua nền Phú Xuân	101.227.272.826	98.006.727.368
Khách mua nền Phú Xuân 2	10.181.818.192	9.818.181.828
Khách mua dự án khu dân cư Phường Long Trường, Quận 9	50.113.622.501	218.097.336.341
Khách mua dự án Hoàng Quốc Việt	-	2.140.272.840
Khách hàng khác	176.704.950	3.060.869.645
<b>Cộng</b>	<b>178.022.686.439</b>	<b>345.170.521.072</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HÙNG**

MB.105 tầng 1, Trung tâm dịch vụ, Lô DV-3, đường Long Hậu - Hiệp Phước,  
KCN Long Hậu mở rộng, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31/12/2021

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

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

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

	Tại 01/01/2021	Số phải nộp/điều chỉnh trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Tại 31/12/2021
	VND	VND	VND	VND
<b>Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b>	<b>32.336.300.284</b>	<b>43.349.758.827</b>	<b>45.817.016.397</b>	<b>29.869.042.714</b>
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	16.587.056.805	11.665.783.274	25.843.288.656	2.409.551.423
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.623.045.504	24.720.886.096	12.635.284.304	23.708.647.296
- Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	553.333.799	884.004.418	1.079.911.610	357.426.607
- Thuế thu nhập cá nhân	462.798.914	5.410.951.567	5.283.814.532	589.935.949
- Các khoản lệ phí, phạt thuế	3.110.065.262	668.133.472	974.717.295	2.803.481.439
<b>Thuế và các khoản phải thu Nhà nước</b>	-	-	<b>1.700.317</b>	<b>1.700.317</b>
- Thuê thu nhập doanh nghiệp nộp thừa (Công ty con - Cty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình)	-	-	1.700.317	1.700.317



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

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

**26. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	Tại 31/12/2021	Tại 01/01/2021
	VND	VND
<b>Chi phí dự án phải trả</b>	<b>93.652.108.168</b>	<b>56.125.274.136</b>
- Chi phí phải trả dự án Nhơn Đức	18.386.973.662	18.386.973.662
- Chi phí phải trả dự án dân cư Phú Xuân 2	25.321.810.128	25.321.810.128
- Chi phí phải trả dự án dân cư Phú Mỹ	5.430.339.517	5.430.339.517
- Chi phí phải trả dự án dân cư Phú Xuân	6.522.507.182	6.522.507.182
- Chi phí phải trả dự án dân cư P. Long Trường Quận 9	37.526.380.244	-
- Chi phí phải trả dự án khác	464.097.435	463.643.647
<b>Chi phí lãi vay, lãi phạt chậm thanh toán</b>	<b>3.189.438.330</b>	<b>3.306.540.865</b>
- Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng	-	1.488.180.833
- Công ty CP Quản lý Việt Hưng	1.208.394.583	901.481.944
- Ông Trần Ngọc Nam	245.614.035	245.614.035
- Công ty CP Tấn Lực	533.683.057	199.473.334
- Công ty CP Bất động sản Sài Gòn Mới	209.229.167	-
- Chi phí lãi vay phải trả khác	992.517.488	471.790.719
<b>Chi phí phải trả khác</b>	<b>3.966.474.383</b>	<b>270.000.000</b>
<i>Chi phí môi giới bán nền</i>	2.215.168.983	-
<i>Chi phí phải trả khác</i>	1.751.305.400	270.000.000
<b>Cộng</b>	<b>100.808.020.881</b>	<b>59.701.815.001</b>

**27. PHẢI TRẢ KHÁC**

	Tại 31/12/2021	Tại 01/01/2021
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>235.193.839.279</b>	<b>165.572.148.478</b>
- Kinh phí công đoàn	20.379.000	35.499.000
- Bảo hiểm xã hội, BHYT, BH thất nghiệp	1.490.000	1.490.000
- Phải trả tiền mượn	101.000.000.000	25.900.000.000
+ Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng	20.000.000.000	20.000.000.000
+ Cty Cổ phần Quản lý Việt Hưng (1)	81.000.000.000	-
+ Bà Võ Thúy Anh	-	5.900.000.000
+ Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	-	5.950.000.000
- Quỹ học bổng giáo dục Mekong	-	474.230.650
- Phải trả, phải nộp khác	1.532.467.182	818.425.731
- Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	132.639.503.097	132.392.503.097
+ Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh (2)	131.277.003.097	131.277.003.097
+ Các đối tượng khác	1.362.500.000	1.115.500.000
<b>Dài hạn</b>	-	-
<b>Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>	-	-
<b>Cộng</b>	<b>235.193.839.279</b>	<b>165.572.148.478</b>

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

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

**27. PHẢI TRẢ KHÁC (TIẾP)**

- (1) Là khoản phải trả Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng theo 02 Hợp đồng sau:
- + Hợp đồng mượn tiền giữa Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng và Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè ngày 04/01/2021 với số tiền cho mượn là 47.100.000.000 đồng, thời hạn mượn là 12 tháng (từ ngày 04/01/2021 đến 04/01/2022), lãi suất mượn là 0% và không có tài sản đảm bảo.
  - + Hợp đồng mượn tiền giữa Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng và Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng ngày 28/07/2021 với số tiền cho mượn là 33.900.000.000 đồng, thời hạn mượn 12 tháng kể từ ngày ký, lãi suất mượn là 0% và không có tài sản đảm bảo.
- (2) Đây là khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh để chuyển nhượng quyền sử dụng đất xây dựng khu đất có chức năng Y tế (Khu đất Bệnh viện) thuộc Khu dân cư Phường Phú Thuận (La Casa), tọa lạc tại Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng số 01/HĐĐCYTVPH-AG ký ngày 24 tháng 01 năm 2019.



**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

MB.105 tầng 1, Trung tâm dịch vụ, Lô DV-3, đường Long Hậu - Hiệp Phước,  
KCN Long Hậu mở rộng, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31/12/2021

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

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

**28. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	Tại 31/12/2021		Trong năm		Tại 01/01/2021	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ (VND)	Tăng VND	Giảm/Điều chỉnh VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ (VND)
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>424.151.963.000</b>	<b>424.151.963.000</b>	<b>286.415.000.000</b>	<b>297.237.037.000</b>	<b>434.974.000.000</b>	<b>434.974.000.000</b>
<b>a. Vay ngắn hạn ngân hàng</b>	<b>208.635.000.000</b>	<b>208.635.000.000</b>	<b>75.705.000.000</b>	<b>63.170.000.000</b>	<b>196.100.000.000</b>	<b>196.100.000.000</b>
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Chợ Lớn (1)	107.400.000.000	107.400.000.000	-	12.600.000.000	120.000.000.000	120.000.000.000
- NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Nam Sài Gòn (2)	34.235.000.000	34.235.000.000	35.705.000.000	48.570.000.000	47.100.000.000	47.100.000.000
- Vay dài hạn đến hạn trả - Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - CN Chợ Lớn (3)	67.000.000.000	67.000.000.000	40.000.000.000	2.000.000.000	29.000.000.000	29.000.000.000
<b>b. Vay ngắn hạn tổ chức (4)</b>	<b>97.922.000.000</b>	<b>97.922.000.000</b>	<b>151.994.000.000</b>	<b>138.120.000.000</b>	<b>84.048.000.000</b>	<b>84.048.000.000</b>
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	-	-	40.350.000.000	77.520.000.000	37.170.000.000	37.170.000.000
- Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	12.100.000.000	12.100.000.000	30.000.000.000	17.900.000.000	-	-
- Công ty CP Tấn Lực	52.029.000.000	52.029.000.000	47.894.000.000	4.000.000.000	8.135.000.000	8.135.000.000
- Công ty CP Quản lý Việt Hưng	33.793.000.000	33.793.000.000	33.750.000.000	38.700.000.000	38.743.000.000	38.743.000.000
<b>c. Vay ngắn hạn cá nhân (5)</b>	<b>117.594.963.000</b>	<b>117.594.963.000</b>	<b>58.716.000.000</b>	<b>95.947.037.000</b>	<b>154.826.000.000</b>	<b>154.826.000.000</b>
- Bà Phan Tiết Hồng Hà	47.533.963.000	47.533.963.000	35.171.000.000	22.111.037.000	34.474.000.000	34.474.000.000
- 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	8.000.000.000	8.000.000.000	-	1.700.000.000	9.700.000.000	9.700.000.000
- 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	4.511.000.000	4.511.000.000	6.320.000.000	8.555.000.000	6.746.000.000	6.746.000.000
- Bà Phạm Nguyễn Anh Thư	3.200.000.000	3.200.000.000	4.800.000.000	3.386.000.000	1.786.000.000	1.786.000.000
- Ông Vũ Ngọc Nam	-	-	-	17.000.000.000	17.000.000.000	17.000.000.000
- Ông Trương Thanh Tâm	-	-	-	32.000.000.000	32.000.000.000	32.000.000.000
- Các cá nhân khác	9.350.000.000	9.350.000.000	12.425.000.000	11.195.000.000	8.120.000.000	8.120.000.000
<b>Vay dài hạn</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>424.151.963.000</b>	<b>424.151.963.000</b>	<b>286.415.000.000</b>	<b>297.237.037.000</b>	<b>434.974.000.000</b>	<b>434.974.000.000</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

MB.105 tầng 1, Trung tâm dịch vụ, Lô DV-3, đường Long Hậu - Hiệp Phước,  
KCN Long Hậu mở rộng, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31/12/2021

**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)**

(1) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 6220-LAV-201900966/HĐTD ngày 26/11/20219 và Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng Số 6220-LAV-201900966/1 ngày 26/11/2019, 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 6160-LAV-202000814/HĐTD ngày 13/08/2020 và Phụ lục hợp đồng số 01,02 kèm theo với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam Chi nhánh Nam Sài Gòn: hạn mức 50 tỷ đồng, lãi suất vay 8%/năm, thời hạn cho vay là không quá 11 tháng theo từng giấy nhận nợ. Tài sản đảm bảo là các Quyền sử dụng đất và Trái phiếu Ngân hàng Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Chợ lớn và Chi nhánh Bắc HCM với số lượng 5.000 trái phiếu, tương đương 5.000.000.000 đồng do Công ty CP Bất động sản Nhà Bè nắm giữ. Mục đích sử dụng vốn vay: Bổ sung vốn lưu động. Đến ngày 15/02/2022, Công ty đã thanh toán hết các khoản vay có tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất như trên.

Hợp đồng tín dụng kiêm hợp đồng cầm cố số 6160-LAV-2021 ký ngày 25/ 02/2021 với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn: hạn mức 1,8 tỷ đồng, lãi suất vay 7,4%/năm, thời hạn cho vay đến 24/12/2021 theo từng lần. Tài sản đảm bảo là Trái phiếu Ngân hàng Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn với số lượng 2.000 trái phiếu, tương đương 2.000.000.0000 đồng do Công ty CP Vạn Phát Hưng nắm giữ. Mục đích sử dụng vốn vay: Bổ sung vốn lưu động. Đến ngày 15/02/2022, Công ty đã thanh toán hết các khoản vay này.

(3) Bao gồm các khoản vay theo 02 hợp đồng sau:

a. Hợp đồng vay số 6220-LAV-202100408/HĐTD được ký ngày 30 tháng 06 năm 2021 với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Chợ Lớn. Hạn mức tín dụng là 50.000.000.000 đồng. Lãi suất được áp dụng lãi suất cho vay có điều chỉnh. Thời hạn duy trì hạn mức tín dụng được duy trì đến hết ngày 30 tháng 06 năm 2022. Mục đích vay là để bổ sung vốn lưu động và cấp bảo lãnh để thi công công trình xây dựng. Hợp đồng vay này được bảo đảm bằng các Hợp đồng đảm bảo số 6220-LCL-202100331/HĐTD ngày 30 tháng 06 năm 2021 và Hợp đồng thế chấp số 6220-LCL-202100335/HĐTD ngày 30 tháng 06 năm 2021 như sau:

+ Hợp đồng thế chấp số 6220-LCL-202100331/HĐTD ngày 30/06/2021: Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 183, 711, 712 thuộc tờ bản đồ số 23 tại xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Hợp đồng thế chấp số 6220-LCL-202100335/HĐTD ngày 30/06/2021: Thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa số 644 và 645 tờ bản đồ số 44 Phường Long Trường, Quận 09, Thành phố Hồ Chí Minh.

b. 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.



**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

MB.105 tầng 1, Trung tâm dịch vụ, Lô DV-3, đường Long Hậu - Hiệp Phước,  
KCN Long Hậu mở rộng, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31/12/2021

**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)**

(4) Các khoản vay tổ chức để bổ sung vốn lưu động và không có tài sản đảm bảo. Thông tin chi tiết như sau

STT	Bên cho vay (tổ chức)	Số hợp đồng	Ngày vay	Hạn mức	Lãi suất/năm	Kỳ hạn		
1	Công ty CP Quản lý Việt Hưng	08/HĐVV/2019	19/11/2019	50.000.000.000	10%	12 tháng		
		03/08/PLHĐVV/2019	19/11/2021			12 tháng		
		02/08/PLHĐVV/2019	31/12/2021			12 tháng		
		01/08/PLHĐVV/2019	10/01/2021			12 tháng		
2	Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	01/HĐVV/TH-2020	02/11/2020	30.000.000.000	6%	12 tháng		
		02/PLHĐVV	02/11/2021			12 tháng		
3	Công ty CP Tấn Lực	01/2021/HĐCV/TL-VPH	07/09/2021	50.000.000.000	7,5%	12 tháng		
		01/HĐCV/2020-TL	18/03/2020			8.135.000.000	2,5%	12 tháng
		02/01/PLHĐCV/2020-TL	18/03/2021			12 tháng		
		03/01/PLHĐCV/2020-TL	07/01/2021			12 tháng		
		04/01/PHĐCV/2020-TL	10/01/2021			12 tháng		
4	Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	12/HĐVV/2021	03/11/2021	30.000.000.000	7,50%	12 tháng		

(5) 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, tài sản đảm bảo là 3 nền đất thuộc dự án Khu phức hợp La Casa và 34 nền đất thuộc dự án Khu dân cư Nhơn Đức do Công ty CP Vạn Phát Hưng làm chủ đầu tư, và đến thời điểm lập báo cáo này Công ty đã tất toán hết khoản vay với Ông Trần Ngọc Nam.

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 Phạm Nguyễn Anh Thư	10/HĐVV/2021	04/11/2021	3.500.000.000	12%	12 tháng
2	Bà Trần Thị Thu Tiên	13/HĐVV/2018	13/11/2018	500.000.000	12%	12 tháng
		01/13/PLHĐVV/2018	13/11/2019			
		02/13/PLHĐVV/2018	13/11/2020			
		03/13/PLHĐVV/2018	13/11/2021			
3	Bà Hoàng Thị Thu Thủy	15/HĐVV/2020	31/12/2020	8.000.000.000	12%	12 tháng
		01/15/PLHĐVV/2020	31/12/2021			



**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HÙNG**

MB.105 tầng 1, Trung tâm dịch vụ, Lô DV-3, đường Long Hậu - Hiệp Phước,  
KCN Long Hậu mở rộng, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31/12/2021

**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)	Số hợp đồng	Ngày vay	Hạn mức	Lãi suất/năm	Kỳ hạn
4	Bà Phan Tiết Hồng Hà	11/HĐVV/2020	07/12/2020	3.480.000.000	12%	12 tháng
		01/11/PLHĐVV/2020	07/12/2021			12 tháng
		06/HĐVV/2021	21/09/2021	13.080.000.000	12%	12 tháng
		08/HĐVV/2021	03/11/2021	17.591.000.000	12%	12 tháng
		07/HĐVV/2021	13/10/2021	500.000.000	12%	12 tháng
		07/HĐVV/2020	10/06/2020	30.000.000.000	12%	12 tháng
		01/07/PLHĐVV/2020	10/06/2021			12 tháng
		02/HĐVV/2020-CTC và PL 01,02/02/HĐVV/2020	22/05/2020 07/10/2021	8.000.000.000	12,50%	12 tháng
5	Ông Nguyễn Tấn Bền	03/HĐVV/2019	05/03/2019	5.000.000.000	12%	12 tháng
		02/03/HĐVV/2019	05/03/2021			12 tháng
6	Bà Phạm Thị Ngọc Thúy	09/HĐVV/2015	07/12/2015	1.500.000.000	12%	12 tháng
		06/PLHĐVV/2015	30/06/2021			12 tháng
7	Ông Trần Ngọc Nam	10/HĐVV/2015	18/12/2015	70.000.000.000	15%	12 tháng
		07PL/10/HĐVV/2015	31/03/2021			12 tháng
8	Bà Trương Thị Ngọc Lành	06/HĐVV/2020	30/03/2020	10.000.000.000	12%	12 tháng
		01/06/HĐVV/2020	30/03/2021			12 tháng
9	Bà Lê Thị Kim Huê	04/HĐVV/2021	07/09/2021	3.000.000.000	12%	12 tháng
10	Ông Nguyễn Đức Hiếu	10/HĐVV/2020	02/11/2020	1.000.000.000	12%	12 tháng
		01/10/PLHĐVV/2020	11/02/2021			12 tháng
11	Ông Võ Thanh Tùng	14/HĐVV/2020	31/12/2020	2.000.000.000	12%	12 tháng
		01PL/14/HĐVV/2020	31/12/2021			12 tháng
12	Nguyễn Tấn Đạt	09/HĐVV/2021	11/04/2021	600.000.000	12%	12 tháng
13	Bà Lê Thị Ngọc Lan	08/HĐVV/2020	30/06/2020	1.000.000.000	12%	12 tháng
		02/08/PLHĐVV/2020	30/06/2021			12 tháng

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HÙNG**

MB.105 tầng 1, Trung tâm dịch vụ, Lô DV-3, đường Long Hậu - Hiệp Phước,  
KCN Long Hậu mở rộng, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31/12/2021

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

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

**29. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
<b>Số đầu năm</b>	<b>10.504.275.636</b>	<b>10.181.797.568</b>
- Tăng trong năm	570.463.838	678.648.827
- Chi quỹ trong năm	-	(356.170.759)
<b>Số cuối năm</b>	<b>11.074.739.474</b>	<b>10.504.275.636</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HÙNG**

MB.105 tầng 1, Trung tâm dịch vụ, Lô DV-3, đường Long Hậu - Hiệp Phước,  
KCN Long Hậu mở rộng, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31/12/2021

**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	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Tại 01/01/2020</b>	<b>953.578.000.000</b>	<b>1.002.264.126</b>	-	<b>64.472.559.741</b>	<b>3.531.447.421</b>	<b>1.022.584.271.288</b>
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	13.643.792.677	3.284.643	13.647.077.320
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2020	-	-	-	(678.648.827)	-	(678.648.827)
- Tăng vốn công ty con của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	3.540.000.000	3.540.000.000
<b>Tại 31/12/2020</b>	<b>953.578.000.000</b>	<b>1.002.264.126</b>	-	<b>77.437.703.591</b>	<b>7.074.732.064</b>	<b>1.039.092.699.781</b>
<b>Tại 01/01/2021</b>	<b>953.578.000.000</b>	<b>1.002.264.126</b>	-	<b>77.437.703.591</b>	<b>7.074.732.064</b>	<b>1.039.092.699.781</b>
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	83.208.350.918	159.838.200	83.368.189.118
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận năm 2021 (*)	-	-	-	(570.463.838)	-	(570.463.838)
- Chia cổ tức bằng tiền cho nhà đầu tư năm 2020 (*)	-	-	-	(57.214.680.000)	-	(57.214.680.000)
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do công ty con ở nước ngoài	-	-	96.400.000	-	-	96.400.000
- Điều chỉnh lỗ do thoái vốn công ty con	-	-	-	201.880.077	2.039.192	203.919.269
- Tăng vốn công ty con của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	3.500.000.000	3.500.000.000
<b>Tại 31/12/2021</b>	<b>953.578.000.000</b>	<b>1.002.264.126</b>	<b>96.400.000</b>	<b>103.062.790.748</b>	<b>10.736.609.456</b>	<b>1.068.476.064.330</b>

(\*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2021 số 06/2021/NQ-VPH ngày 26/04/2021, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2020: chia cổ tức bằng tiền mặt với tỷ lệ 6% trên vốn điều lệ tương đương 57.214.680.000 đồng và trích Quỹ khen thưởng phúc lợi theo tỷ lệ 2% lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2021. Đến ngày 03/11/2021, Công ty đã hoàn tất việc chi trả cổ tức cho các Cổ đông.



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

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

**30. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)**

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

Cổ đông	Tại 31/12/2021		Tại 01/01/2021	
	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)	0,00%	-	10,72%	102.213.560.000
Bà Phan Tiết Hồng Minh	6,94%	66.191.380.000	6,94%	66.191.380.000
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	8,20%	78.208.810.000	5,14%	48.969.810.000
Bà Võ Phan Hồng Ngọc	8,16%	77.806.560.000	5,09%	48.556.560.000
Ông Võ Phan Khôi Nguyễn	8,16%	77.806.560.000	5,09%	48.556.560.000
Các cổ đông khác	57,52%	548.530.060.000	56,01%	534.055.500.000
<b>Cộng</b>	<b>100%</b>	<b>953.578.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>953.578.000.000</b>

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

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
- Vốn góp đầu năm	953.578.000.000	953.578.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	953.578.000.000	953.578.000.000
<b>Cổ tức đã chia</b>	57.214.680.000	-
<b>Cổ tức đã chia bằng cổ phiếu</b>	-	-

**30.4 CỔ PHIẾU**

	Tại 31/12/2021 Cổ phiếu	Tại 01/01/2021 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	95.357.800	95.357.800
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	95.357.800	95.357.800
+ <i>Cổ phiếu thường</i>	95.357.800	95.357.800
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	95.357.800	95.357.800
+ <i>Cổ phiếu thường</i>	95.357.800	95.357.800
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
<i>Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</i>	10.000	10.000

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

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

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

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
<b>a. Tổng Doanh thu</b>	<b>292.477.561.659</b>	<b>277.704.709.229</b>
- Doanh thu bán thành phẩm	1.607.998.700	1.623.289.000
- Doanh thu bán bất động sản	273.093.150.525	242.331.830.140
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.422.588.798	7.546.308.723
- Doanh thu hoạt động xây dựng	10.353.823.636	26.203.281.366
<b>Trong đó, Doanh thu với các bên liên quan</b>	<b>2.866.770.040</b>	<b>960.137.934</b>
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	1.642.890.040	960.137.934
- Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng	1.223.880.000	-
<b>b. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>1.920.000.000</b>	<b>9.078.156.889</b>
- Hàng bán bị trả lại	1.920.000.000	9.078.156.889

**32. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Giá vốn bán thành phẩm	1.442.531.919	1.292.277.493
Giá vốn bán bất động sản	122.004.019.683	128.901.931.322
Giá vốn cung cấp dịch vụ	4.974.907.106	4.048.680.816
Giá vốn hoạt động xây dựng	10.353.823.636	26.203.281.364
<b>Cộng</b>	<b>138.775.282.344</b>	<b>160.446.170.995</b>

**33. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lãi tiền gửi	29.991.458	33.502.581
Lãi cho vay	4.474.890.623	1.701.091.800
Lãi trái phiếu	500.993.973	392.199.391
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại cuối năm	20.310.150	-
Lãi hoạt động chuyển nhượng vốn cổ phần	63.624.792.000	-
<b>Cộng</b>	<b>68.650.978.204</b>	<b>2.126.793.772</b>

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

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

**34. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí lãi vay	35.196.176.601	26.678.837.882
Chiết khấu thanh toán	3.298.418.837	1.195.768.000
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)
<b>Cộng</b>	<b>38.494.595.438</b>	<b>28.092.957.405</b>

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

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
<i>Chi phí quản lý doanh nghiệp</i>	<i>51.640.811.493</i>	<i>56.360.388.143</i>
- Chi phí nhân viên quản lý	15.061.270.076	19.835.224.254
- Chi phí công cụ, đồ dùng văn phòng	176.299.879	1.040.789.189
- Chi phí khấu hao TSCĐ	1.742.415.848	4.141.946.141
- Thuế, phí và lệ phí	12.160.000	15.933.320
- Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	21.965.908.426	21.965.908.426
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.702.094.063	4.342.876.385
- Chi phí bằng tiền khác	6.980.663.201	5.017.710.428
<i>Chi phí bán hàng</i>	<i>17.048.442.425</i>	<i>654.718.269</i>
- Phí dịch vụ triển khai bán hàng, môi giới	16.907.826.371	654.718.269
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	140.616.054	-

**36. THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng	1.772.493.000	1.969.356.600
Lãi thanh lý tài sản cố định	-	18.181.818
Thanh lý chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*)	784.000.000	-
Thu nhập khác	255.643.635	282.175.135
<b>Cộng</b>	<b>2.812.136.635</b>	<b>2.269.713.553</b>

(\*) Vào ngày 25/10/2021, Công ty đã thanh lý hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với cá nhân của Thửa đất số 1038 với phần diện tích sử dụng là 152 m<sup>2</sup>. Giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 1.216.000.000 đồng và giá trị thanh lý hợp đồng là 2.000.000.000 đồng.



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

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

**37. CHI PHÍ KHÁC**

	<b>Năm 2021</b>	<b>Năm 2020</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền phạt vi phạm hành chính	-	306.583.823
Chi phí bồi hoàn quyền sử dụng đất (*)	7.000.000.000	-
Tiền phạt thanh lý hợp đồng	-	1.770.200.000
Tiền phạt thuế, chậm nộp thuế	784.485.855	771.113.594
Chi phí khác	90.687.042	1.680.000
<b>Cộng</b>	<b>7.875.172.897</b>	<b>2.849.577.417</b>

(\*) Chi phí bồi hoàn quyền sử dụng đất là chi phí bồi thường quyền sử dụng đất cho các cá nhân tại Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè. Căn cứ theo Quyết định số 44/2021/QĐST-DS ngày 13/04/2021 và Biên bản hòa giải ngày 05/04/2021 về việc các đương sự chấp thuận giao thừa đất số 213, 218 cho Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng để đầu tư dự án Khu nhà ở tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè (Theo Quyết định số 6539/QĐ-UBND ngày 08/12/2015 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về việc thu hồi - giao đất để đầu tư xây dựng Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh và Trường Đại học Sư phạm Thể dục Thể thao Thành phố Hồ Chí Minh tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè).

**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**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>109.394.969.602</b>	<b>25.428.870.814</b>
<b>Điều chỉnh lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>41.303.345.334</b>	<b>34.246.101.375</b>
- Các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận tính thuế	42.532.253.185	35.065.775.662
+ Chi phí không được trừ	5.079.141.853	9.691.244.113
+ Chi phí lãi vay theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	6.622.934.700	3.190.337.100
+ Lỗ tại công ty con	2.170.349.990	-
+ Lỗ thanh lý công ty liên kết	-	218.286.023
+ Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	21.965.908.426	21.965.908.426
+ Lãi chưa thực hiện trong giao dịch nội bộ	6.693.918.215	-
- Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận tính thuế	1.228.907.851	819.674.287
+ Phần lãi trong công ty liên kết	1.208.597.701	809.623.378
+ Điều chỉnh giảm khác	20.310.150	10.050.909
<b>Chuyển lỗ</b>	<b>-</b>	<b>(79.943.816)</b>
<b>Tổng thu nhập tính thuế trong năm</b>	<b>150.698.314.936</b>	<b>59.595.028.373</b>
Thu nhập tính thuế với thuế suất 20%	150.698.314.936	59.094.977.051
Thu nhập tính thuế với thuế suất 10%	-	500.051.322
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>30.139.662.988</b>	<b>11.869.000.543</b>
Thuế TNDN được giảm 30%	(2.774.098.861)	(87.207.049)
<b>Cộng thuế TNDN hiện hành</b>	<b>27.365.564.127</b>	<b>11.781.793.494</b>

**39. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí nguyên vật liệu	19.311.721.653	29.896.535.937
Chi phí nhân công	17.821.816.354	21.442.669.806
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.465.701.234	5.845.986.519
Thuế, phí và lệ phí	41.375.104	23.194.715
Chi phí nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan	-	274.028.765.853
Chi phí dịch vụ mua ngoài	66.354.372.379	8.859.847.034
Chi phí bằng tiền khác	6.509.134.207	3.410.669.267
<b>Cộng</b>	<b>112.504.120.931</b>	<b>343.507.669.131</b>

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

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

**40. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	Năm 2021	Năm 2020
<b>Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)</b>	<b>83.208.350.918</b>	<b>13.643.792.677</b>
Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi (VND)	(570.463.838)	(678.648.827)
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong năm (CP)	95.357.800	95.357.800
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)</b>	<b>867</b>	<b>136</b>

**41. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU**

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

MB.105 tầng 1, Trung tâm dịch vụ, Lô DV-3, đường Long Hậu - Hiệp Phước,  
KCN Long Hậu mở rộng, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31/12/2021

**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**

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

Năm 2021	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	271.173.150.525	10.353.823.636	9.030.587.498	290.557.561.659
Giá vốn bộ phận	(122.004.019.683)	(10.353.823.636)	(6.417.439.025)	(138.775.282.344)
<b>Kết quả kinh doanh theo bộ phận</b>	<b>149.169.130.842</b>	<b>-</b>	<b>2.613.148.473</b>	<b>151.782.279.315</b>
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(68.689.253.918)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				83.093.025.397
Doanh thu hoạt động tài chính				68.650.978.204
Chi phí tài chính				(38.494.595.438)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				1.208.597.701
Thu nhập khác				2.812.136.635
Chi phí khác				(7.875.172.897)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(27.365.564.127)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				1.338.783.643
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>83.368.189.118</b>
<b>Tổng Tài sản</b>				<b>2.051.054.645.539</b>
<b>Tổng Nợ phải trả</b>				<b>982.578.581.209</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HÙNG**

MB.105 tầng 1, Trung tâm dịch vụ, Lô DV-3, đường Long Hậu - Hiệp Phước,  
KCN Long Hậu mở rộng, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31/12/2021

**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)**

Năm 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	233.253.673.251	26.203.281.366	9.169.597.723	268.626.552.340
Giá vốn bộ phận	(128.901.931.322)	(26.203.281.364)	(5.340.958.309)	(160.446.170.995)
<b>Kết quả kinh doanh theo bộ phận</b>	<b>104.351.741.929</b>	<b>2</b>	<b>3.828.639.414</b>	<b>108.180.381.345</b>
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(57.015.106.412)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				51.165.274.933
Doanh thu hoạt động tài chính				2.126.793.772
Chi phí tài chính				(28.092.957.405)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				809.623.378
Thu nhập khác				2.269.713.553
Chi phí khác				(2.849.577.417)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(11.781.793.494)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>13.647.077.320</b>
<b>Tổng Tài sản</b>				<b>2.090.252.595.997</b>
<b>Tổng Nợ phải trả</b>				<b>1.051.159.896.216</b>

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

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

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

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng	Công ty liên kết
Công ty CP Tấn Lực	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng	Công ty liên kết
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	Công ty liên quan thành viên quản lý chủ chốt
Ông Võ Anh Tuấn	Nhân sự quản lý chủ chốt
Ông Trương Thành Nhân	Nhân sự quản lý chủ chốt
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	Nhân sự quản lý chủ chốt
Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	Nhân sự quản lý chủ chốt
Bà Phan Tiết Hồng Hà	Cá nhân liên quan thành viên quản lý chủ chốt

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

<u><b>Giao dịch với các bên liên quan</b></u>	<b>Năm 2021</b>	<b>Năm 2020</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>1. Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng</b>		
- Cung ứng dịch vụ	-	960.137.934
- Mua dịch vụ	3.390.834.339	64.664.072.525
- Thanh toán dịch vụ	-	10.159.908.800
- Thu hoàn trả tiền dịch vụ đã ứng	3.000.000.000	350.289.905
- Lãi tiền đi vay	2.095.618.889	2.115.789.166
- Mượn tiền	-	20.000.000.000
- Vay tiền	40.350.000.000	81.950.000.000
- Trả tiền gốc vay	77.520.000.000	61.680.000.000
- Trả tiền lãi vay	3.583.799.722	4.854.729.729
- Thu hộ và chi hộ	-	19.968.000
<b>2. Công ty CP Tấn Lực</b>		
- Vay tiền	47.894.000.000	8.135.000.000
- Lãi tiền đi vay	1.018.017.709	391.835.834
- Trả tiền lãi vay	683.807.986	192.362.500
- Trả tiền gốc vay	4.000.000.000	-



**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)**

	<b>Năm 2021</b>	<b>Năm 2020</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>3. Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng</b>		
- Cho vay	65.700.000.000	9.600.000.000
- Trả lại tiền mượn	-	25.750.000.000
- Góp vốn	19.800.000.000	-
- Cho mượn tiền	-	12.079.148.000
- Thu lại tiền cho mượn	-	12.079.148.000
- Vay tiền	-	59.990.000.000
- Trả tiền gốc vay	-	59.990.000.000
- Lãi tiền đi vay	-	1.483.686.305
- Trả tiền lãi vay	-	1.483.686.305
- Cấn trừ tiền đặt cọc với tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất	1.223.880.000	-
- Lãi tiền cho vay	3.174.888.888	89.444.445
- Nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng QSD đất	2.449.380.000	-
- Chi trả lại tiền đặt cọc chuyển nhượng QSD đất	1.225.500.000	-
<b>4. Công ty CP Bất động sản Sài Gòn Mới</b>		
- Mượn tiền	27.750.000.000	950.000.000
- Cho mượn tiền	-	50.000.000
- Trả lại tiền mượn	33.700.000.000	50.000.000
- Tạm ứng thi công	40.000.000.000	-
- Thu lại tiền tạm ứng thi công	27.900.000.000	-
- Vay tiền	30.000.000.000	-
- Trả tiền gốc vay	17.900.000.000	-
- Lãi cho vay	319.518.055	-
<b>5. Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn</b>		
- Tạm ứng	-	900.000.000
- Hoàn tạm ứng	23.384.374.620	15.034.468.000
- Cho mượn tiền	-	8.000.000.000
- Thu lại tiền mượn	-	8.000.000.000
- Trả trước tiền đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất	-	20.849.400.000
- Nhận lại tiền đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất	1.700.000.000	-
- Chuyển nhượng khoản đầu tư	-	2.000.000.000
- Nhận tiền chuyển nhượng khoản đầu tư	-	4.250.000.000
- Thu tiền mua cổ phần	3.000.000.000	1.750.000.000
<b>6. Bà Nguyễn Thị Hương Thảo</b>		
- Thanh toán tiền hàng	-	153.656.800
- Cho mượn tiền	-	6.960.000.000
- Thu lại tiền mượn	-	6.960.000.000
- Thu lại tiền đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất	74.267.210.000	-
- Chi tiền đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất	285.358.981.000	74.267.210.000
- Tạm ứng	20.000.000	-
- Hoàn tạm ứng	34.237.675.000	17.468.800.000
- Thu tiền mua cổ phần	3.000.000.000	1.750.000.000

**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)**

<u>Giao dịch với các bên liên quan (tiếp)</u>	<u>Năm 2021</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2020</u> <u>VND</u>
<b>7. Ông Võ Anh Tuấn</b>		
- Nhận tiền chuyển nhượng khoản đầu tư	-	12.500.000.000
- Phải trả khác	57.616.350	-
<b>8. Bà Phan Tiết Hồng Hà</b>		
- Vay tiền	35.171.000.000	41.480.000.000
- Trả tiền gốc vay	22.111.037.000	7.906.000.000
- Lãi tiền đi vay	4.219.126.360	2.626.406.087
- Trả tiền lãi vay	3.262.463.453	2.577.130.805
<b>9. Ông Trương Thành Nhân</b>		
- Phải trả khác	59.580.002	-
<u>Số dư với các bên liên quan</u>	<u>Tại 31/12/2021</u> <u>VND</u>	<u>Tại 01/01/2021</u> <u>VND</u>
<b>1. Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng</b>		
- Ứng trước tiền hàng	7.783.738.502	14.495.836.275
- Lãi vay phải trả	-	1.488.180.833
- Phải trả tiền mượn	20.000.000.000	20.000.000.000
- Phải trả tiền gốc vay	-	37.170.000.000
- Phải thu tiền hàng	-	976.951.727
- Nhận ứng trước tiền hàng	-	3.000.000.000
- Phải thu khác	10.077.500	-
<b>2. Công ty CP Tấn Lực</b>		
- Lãi vay phải trả	533.683.057	199.473.334
- Phải trả tiền gốc vay	52.029.000.000	8.135.000.000
<b>3. Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng</b>		
- Phải thu gốc cho vay	75.300.000.000	9.600.000.000
- Phải thu lãi cho vay	3.264.333.333	89.444.445
<b>4. Công ty CP Bất động sản Sài Gòn Mới</b>		
- Phải trả tiền hàng	17.938.000	17.938.000
- Phải trả tiền mượn	-	5.950.000.000
- Phải trả tiền gốc vay	12.100.000.000	-
- Phải thu tiền lãi cho vay	110.288.888	-
<b>5. Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn</b>		
- Phải thu tiền hàng	1.765.267.000	1.765.267.000
- Tạm ứng	896.360.005	24.234.374.620
- Trả trước tiền mua hàng	-	20.849.400.000
- Phải trả khác	116.275.000	-
<b>6. Bà Nguyễn Thị Hương Thảo</b>		
- Phải thu tiền hàng	-	76.835.300
- Tạm ứng	20.000.000	34.237.675.000
- Tiền đặt cọc mua quyền sử dụng đất	285.358.981.000	76.526.540.000

**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)**

<u>Số dư với các bên liên quan (tiếp)</u>	<u>Tại 31/12/2021</u>	<u>Tại 01/01/2021</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>7. Ông Võ Anh Tuấn</b>		
- Phải trả khác	57.616.350	-
<b>8. Bà Phan Tiết Hồng Hà</b>		
- Phải thu tiền hàng	2.668.820.000	2.668.820.000
- Phải trả tiền gốc vay	47.653.963.000	34.474.000.000
- Lãi vay phải trả	876.991.744	79.837.788
<b>9. Ông Trương Thành Nhân</b>		
- Phải trả khác	59.580.002	-
 <u>Thu nhập của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc</u>	 <u>Năm 2021</u>	 <u>Năm 2020</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>6.543.064.192</b>	<b>5.267.800.000</b>
- Ông Trương Thành Nhân	2.625.200.000	2.018.900.000
- Ông Võ Anh Tuấn	-	363.300.000
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	1.265.200.000	915.200.000
- Bà Võ Thu Hà	785.500.000	-
- Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	1.065.200.000	1.065.200.000
- Bà Nguyễn Duy Lan Anh	186.200.000	905.200.000
- Bà Phan Gia Mẫn	615.764.192	-
<b>Thù lao của Hội đồng Quản trị</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>6.543.064.192</b>	<b>5.267.800.000</b>

**44. THÔNG TIN KHÁC**

**44.1 NHỮNG KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG**

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

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

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



**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)**

**44.3 THÔNG TIN HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC**

Liên quan đến Dự án Khu dân cư Nhơn Đức, xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, TP.HCM, Ủy ban Nhân dân TP.HCM đã quyết định hình thức xử phạt bổ sung là đình chỉ hoạt động kinh doanh bất động sản trong 12 tháng từ ngày 02/06/2021 theo Quyết định số 2005/QĐ-XPVPHC.

Tại Văn bản số 876/SXD-TT ngày 21 tháng 01 năm 2022, thực hiện ý kiến chỉ đạo của Ủy ban Nhân dân Thành phố, Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận đề nghị của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hùng về việc không áp dụng hình thức phạt bổ sung (đình chỉ hoạt động kinh doanh bất động sản) trong 6 tháng còn lại kể từ ngày 02/12/2021 đến ngày 02/06/2022. Ban Tổng Giám đốc đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh trong năm 2021 của Công ty không bị ảnh hưởng tác động bởi quyết định xử phạt của UBND Thành phố (lợi nhuận sau thuế năm 2021 đã vượt 6,11 lần so với lợi nhuận sau thuế năm 2020). Đồng thời, Công ty cũng đang đẩy nhanh tiến độ, hoàn thiện các dự án theo đúng thiết kế, quy hoạch được duyệt, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của khách hàng đã đầu tư tại các Dự án của Công ty. Theo đó, Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 được lập trên cơ sở đáp ứng giả định hoạt động liên tục.

**44.4 SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2020 của Công ty đã được kiểm toán.

Người lập biểu

Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng

Lê Thị Kim Luyến

Long An, ngày 28 tháng 03 năm 2022



Phó Tổng Giám đốc

Võ Nguyễn Như Nguyễn