

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

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022



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

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 4
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 6
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	7 - 9
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	11 - 12
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	13 - 59

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 soát xét cho giai đoạn từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022 từ trang 7 đến trang 59 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 trong giai đoạn từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Võ Anh Tuấn	Chủ tịch
Ông Trương Thành Nhân	Thành viên
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Lệ Hà	Thành viên độc lập
Bà Trần Thanh Phương Trang	Thành viên không điều hành

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

Bà Nguyễn Thị 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 Võ Nguyễn Như Nguyễn	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 27/04/2022
Ông Trương Thành Nhân	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 27/04/2022
Bà Võ Thu Hà	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 23/02/2022
Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Đoàn Thùy Đoàn	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 06/04/2022
Bà Phan Gia Mẫn	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 01/04/2022

Kế toán trưởng của Công ty trong giai đoạn từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022 và đến ngày lập báo cáo này là Bà Lê Thị Kim Luyến.

Đại diện pháp luật

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

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 27/04/2022 đến ngày 30/06/2022 và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Võ Anh Tuấn và Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn.

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Như được nêu tại mục 30.1 của Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng: theo Nghị quyết số 13/2022/NQ-VPH ngày 19/07/2022 về việc triển khai thực hiện phương án chi trả cổ tức năm 2021. Tại ngày 08/08/2022, Công ty đã hoàn tất việc chi trả cổ tức bằng tiền mặt số tiền là 66.750.460.000 đồng.

Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng không có sự kiện phát sinh nào khác 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 giai đoạn từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022 kèm theo.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022 kèm theo được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY - Chi nhánh tại TP.HCM.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Nhóm Công ty trong giai đoạn này.

Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng.
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

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)

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

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

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 30/06/2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022, 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

Tổng Giám đốc

Long An, ngày 29 tháng 08 năm 2022

Số: 058/2022/UHYHCM - BCSX

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

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

Chúng tôi đã 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 29 tháng 08 năm 2022, từ trang 7 đến trang 59, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30/06/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 – Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 30/06/2022, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của đơn vị cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



Phạm 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 29 tháng 08 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/06/2022 VND	Tại 01/01/2022 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.703.992.109.611	1.642.895.554.687
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	6	94.424.211.133	105.824.851.013
Tiền	111		39.424.211.133	105.824.851.013
Các khoản tương đương tiền	112		55.000.000.000	-
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	7	131.688.000	131.688.000
Chứng khoán kinh doanh	121		1.440.800.000	1.440.800.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh	122		(1.309.112.000)	(1.309.112.000)
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.202.321.804.853	1.117.383.758.555
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8	30.343.570.038	29.236.802.318
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	9	126.672.888.542	163.309.932.212
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	10	106.800.000.000	75.300.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	11	938.629.611.273	849.661.289.025
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	12	(124.265.000)	(124.265.000)
Hàng tồn kho	140	13	405.981.438.281	418.722.550.990
Hàng tồn kho	141		405.981.438.281	418.722.550.990
Tài sản ngắn hạn khác	150		1.132.967.344	832.706.129
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	20	10.833.639	712.787.878
Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.120.433.388	118.217.934
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	25	1.700.317	1.700.317

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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/06/2022	Tại 01/01/2022
			VND	VND
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		383.786.228.707	408.159.090.852
Các khoản phải thu dài hạn	210		3.668.746.134	2.300.746.134
Phải thu về cho vay dài hạn	215		1.368.000.000	-
Phải thu dài hạn khác	216	11	2.300.746.134	2.300.746.134
Tài sản cố định	220		9.678.956.384	10.938.072.163
Tài sản cố định hữu hình	221	14	9.678.956.384	10.938.072.163
- Nguyên giá	222		54.421.628.043	54.421.628.043
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(44.742.671.659)	(43.483.555.880)
Tài sản cố định vô hình	227	15	-	-
- Nguyên giá	228		30.499.300	30.499.300
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(30.499.300)	(30.499.300)
Bất động sản đầu tư	230	16	10.354.906.254	8.601.217.297
- Nguyên giá	231		18.100.400.567	15.945.571.830
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(7.745.494.313)	(7.344.354.533)
Tài sản dở dang dài hạn	240		38.437.588.737	56.579.890.232
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	17	36.082.131.526	54.782.722.718
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	18	2.355.457.211	1.797.167.514
Đầu tư tài chính dài hạn	250	19	178.279.471.743	177.459.315.821
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		169.779.471.743	168.959.315.821
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		8.500.000.000	8.500.000.000
Tài sản dài hạn khác	260		143.366.559.455	152.279.849.205
Chi phí trả trước dài hạn	261	20	11.699.593.425	10.720.645.588
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	21	10.854.469.684	9.763.753.058
Lợi thế thương mại	269	22	120.812.496.346	131.795.450.559
TỔNG TÀI SẢN	270		2.087.778.338.318	2.051.054.645.539

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/06/2022	Tại 01/01/2022
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		1.000.729.508.065	982.578.581.209
Nợ ngắn hạn	310		1.000.217.340.065	982.066.413.209
Phải trả người bán ngắn hạn	311	23	2.590.509.268	2.946.121.422
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	24	178.553.859.903	178.022.686.439
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	25	15.621.497.205	29.869.042.714
Phải trả người lao động	314		549.172.000	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	26	75.310.329.188	100.808.020.881
Phải trả ngắn hạn khác	319	27	355.357.712.483	235.193.839.279
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	28	361.545.963.000	424.151.963.000
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	29	10.688.297.018	11.074.739.474
Nợ dài hạn	330		512.168.000	512.168.000
Dự phòng phải trả dài hạn	342		512.168.000	512.168.000
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.087.048.830.253	1.068.476.064.330
Vốn chủ sở hữu	410	30	1.087.048.830.253	1.068.476.064.330
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		288.688.180	96.400.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		121.186.988.231	103.062.790.748
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		103.062.790.748	20.424.903.668
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		18.124.197.483	82.637.887.080
Lợi ích Cổ đông không kiểm soát	429		10.992.889.716	10.736.609.456
TỔNG NGUỒN VỐN	440		2.087.778.338.318	2.051.054.645.539

Long An, ngày 29 tháng 08 năm 2022

Người lập biểu

Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng

Lê Thị Kim Luyên

Tổng Giám đốc

Võ Nguyễn Như Nguyễn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	31	71.163.869.361	111.002.330.782
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	31	940.000.000	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		70.223.869.361	111.002.330.782
Giá vốn hàng bán	11	32	22.862.916.793	58.654.173.461
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		47.360.952.568	52.348.157.321
Doanh thu hoạt động tài chính	21	33	5.929.124.392	1.125.261.282
Chi phí tài chính	22	34	15.902.516.681	16.329.242.221
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>15.314.383.848</i>	<i>16.324.850.590</i>
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		820.155.922	860.326.056
Chi phí bán hàng	25	35	2.303.217.213	2.607.438.731
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	35	25.342.564.712	23.557.415.484
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		10.561.934.276	11.839.648.223
Thu nhập khác	31	36	16.810.131.586	1.401.642.764
Chi phí khác	32	37	1.166.719.271	784.148.674
Lợi nhuận khác	40		15.643.412.315	617.494.090
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		26.205.346.591	12.457.142.313
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	38	9.115.585.474	8.643.545.202
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	39	(1.090.716.626)	(3.276.010.623)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		18.180.477.743	7.089.607.734
Lợi nhuận kế toán sau thuế của công ty mẹ	61		18.124.197.483	7.115.200.825
Lợi nhuận kế toán sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		56.280.260	(25.593.091)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	40	190	69
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	41	190	69

Long An, ngày 29 tháng 08 năm 2022

Người lập biểu

Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng

Lê Thị Kim Luyến

Tổng Giám đốc



Võ Nguyễn Như Nguyễn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		26.205.346.591	12.457.142.313
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT (Lãi)/ lỗ hoạt động đầu tư	02		1.660.255.559	2.776.813.327
Chi phí lãi vay	05		(6.749.280.314)	(1.985.587.338)
Chi phí lãi vay	06		15.319.377.821	16.324.850.590
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		36.435.699.657	29.573.218.892
(Tăng)/ giảm các khoản phải thu	09		171.799.645.961	40.452.649.823
(Tăng)/ giảm hàng tồn kho	10		29.286.875.164	(145.196.002.903)
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(82.409.882.653)	76.983.116.040
Giảm chi phí trả trước	12		10.705.960.615	4.092.493.990
Tiền lãi vay đã trả	14		(16.029.942.179)	(17.810.808.142)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(24.256.735.978)	(12.191.031.948)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(386.442.456)	(9.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		125.145.178.131	(24.105.364.248)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(2.899.630.164)	(642.026.779)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(37.668.000.000)	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		2.000.000.000	2.000.000.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.440.342.948	6.984.711
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(37.127.287.216)	1.364.957.932

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP)

(Theo phương pháp gián tiếp)

C Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		200.000.000	300.000.000
Tiền thu từ đi vay	33		167.655.000.000	109.110.000.000
Tiền trả nợ gốc vay	34		(267.461.000.000)	(84.988.621.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(99.606.000.000)	24.421.379.000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(11.588.109.085)	1.680.972.684
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	6	105.824.851.013	5.653.540.939
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		187.469.205	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	6	94.424.211.133	7.334.513.623

Long An, ngày 29 tháng 08 năm 2022

Người lập biểu

Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng

Lê Thị Kim Luyến

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	
			30/06/2022	01/01/2022
<u>Công ty con:</u>				
Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C	Tầng trệt, Tulip Tower, số 15 Hoàng Quốc Việt, P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản; cho thuê kho bãi, xây dựng dân dụng	99,80%	99,80%
Công ty CP DV Môi trường Đô thị Hòa Bình	Áp 1, Xã Đa Phước, H. Bình Chánh, TP.HCM	Bán buôn đất bùn làm phân vi sinh và xử lý chất thải rắn, lỏng; Mua bán phân bón hữu cơ; Dịch vụ địa 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%	99,00%
CTC Investment International Inc	14794 Blossom LN, Westminster, California 92863, United States	Dịch vụ tư vấn, môi giới bất động sản, dịch vụ xây dựng nhà và dịch vụ ăn uống	99,80%	99,80%
Công ty Cổ phần Đầu tư Định An	Tầng trệt, Tòa nhà Tulip, 15 Hoàng Quốc Việt, P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản, y tế	99,00%	99,00%
<u>Công ty liên kết:</u>				
Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng	Tầng 2, Tulip Tower, 15 Hoàng Quốc Việt, P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, cầu đường; kinh doanh bất động sản	40,00%	40,00%
Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng	15 Hoàng Quốc Việt, P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	44,00%	44,00%
Công ty Cổ phần Tấn Lực	Tầng 2, Tulip Tower, 15 Hoàng Quốc Việt, P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản; Xây dựng nhà các loại, công trình đường sắt và đường bộ	29,44% 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 trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2021 của Công ty đã được kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021 của Công ty đã được soát xét.

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

2.1 KỶ KẾ TOÁN

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

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được lập cho giai đoạn từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022.

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 giai đoạn từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022.

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 phản ánh theo nguyên giá và hao mòn lũy kế.

Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

Tài sản cố định vô hình

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

5.7 NGUYÊN TẮC Ghi nhận và khấu hao Bất động sản Đầu tư

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

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

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

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 DỜ DANG

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

5.10 LỢI THỂ THƯƠNG MẠI

Lợi thể thương mại phát sinh trong trường hợp hợp nhất kinh doanh khi mua lại công ty con, công ty liên kết. Lợi thể thương mại được xác định theo giá gốc trừ đi phân bổ lũy kế. Giá gốc lợi thể 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 thể 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 thể 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 thể 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 chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ. Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

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

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 30/06/2022	Tại 01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	6.850.197.294	886.963.310
Tiền gửi ngân hàng	32.574.013.839	104.937.887.703
Cộng	39.424.211.133	105.824.851.013

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 giai đoạn từ ngày 01/01/2022
đến ngày 30/06/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

7. CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

	Tại 30/06/2022 (VND)			Tại 01/01/2022 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
- Cổ phiếu NH TMCP Đông Á (*)	1.440.800.000	131.688.000	(1.309.112.000)	1.440.800.000	131.688.000	(1.309.112.000)
Cộng	1.440.800.000	131.688.000	(1.309.112.000)	1.440.800.000	131.688.000	(1.309.112.000)

(*) Tại ngày 30/06/2022, Công ty nắm giữ 42.480 cổ phiếu. Đến thời điểm hiện nay, Công ty không thu thập được thông tin đáng tin cậy về giá giao dịch của cổ phiếu này trên thị trường chứng khoán do đây là cổ phiếu được giao dịch trên thị trường phi tập trung. Công ty cũng không thu thập được báo cáo tài chính của Ngân hàng để làm cơ sở xem xét trích lập bổ sung/ hoàn nhập dự phòng, do đó tại ngày 30/06/2022 Công ty trình bày giá trị hợp lý bằng giá gốc trừ dự phòng đã được xác định từ các năm trước đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

8. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại 30/06/2022	Tại 01/01/2022
	VND	VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	30.343.570.038	29.236.802.318
- Khách mua căn hộ cụm chung cư La casa	1.975.634.968	2.262.309.668
- Khách mua căn hộ cụm chung cư Sài Gòn Mới	177.000.000	177.000.000
- Khách mua căn hộ chung cư Hoàng Quốc Việt	3.724.957.250	4.122.112.250
- Khách mua nền Nhơn Đức	12.713.070.000	16.178.220.000
- Khách mua dự án Phường Long Trường Quận 9	11.654.500.000	6.065.904.600
- Phải thu khách hàng khác	98.407.820	431.255.800
Phải thu của khách hàng dài hạn	-	-
Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	1.765.267.000	1.765.267.000
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	1.765.267.000	1.765.267.000

9. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Tại 30/06/2022	Tại 01/01/2022
	VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	126.672.888.542	163.309.932.212
- Cty CP Xây dựng Thuận Hưng	-	7.783.738.502
- Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	50.000.000.000	-
- Công ty TNHH Môi Trường Tường Minh	1.314.166.667	-
- Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại Dịch Vụ & Trang Trí Nội Thất Phúc Thịnh	1.027.173.800	-
- Công ty Cổ Phần Quản Lý Việt Hưng (1)	-	81.005.000.000
- Bà Lý Yến Nhi (2)	71.132.760.000	71.132.760.000
- Công ty TNHH Công Nghệ & Môi Trường Rinco	678.081.600	678.081.600
- Trả trước cho người bán khác	2.520.706.475	2.710.352.110
Trả trước cho người bán dài hạn	-	-
Trả trước cho người bán là các bên liên quan	-	-

(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. Tại ngày 30/06/2022, khoản công nợ này đã được tất toán.

(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 30/06/2022		Tại 01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	106.800.000.000	-	75.300.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng (1)	76.800.000.000	-	75.300.000.000	-
- Bà Võ Thùy Anh (2)	30.000.000.000	-	-	-
Dài hạn	1.368.000.000	-	-	-
- Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng (1)	1.368.000.000	-	-	-
Cộng	108.168.000.000	-	75.300.000.000	-

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

Đến ngày 30/06/2022, Công ty CP Vạn Phát Hưng đã cung cấp khoản vay cho Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng theo 04 Hợp đồng sau:

a. Hợp đồng cho vay số 02/HĐVV-AH/2020 ngày 12/11/2020 và các Phụ lục số 01PL/02/HĐCV/2020 ngày 20/06/2021, 02PL/02/HĐCV/2020 ngày 12/11/2021, 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.

c. Hợp đồng cho vay số 01/HĐCV/2022 ký ngày 31/03/2022, hạn mức cho vay là 6.000.000.000 đồng, lãi suất là 10%/năm, thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.

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

(2) Khoản cho vay theo Hợp đồng cho vay số 04/HĐCV/2022 ngày 29/06/2022, hạn mức cho vay là 30.000.000.000 đồng, lãi suất 10%/năm, thời hạn cho vay là 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng 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)

11. PHẢI THU KHÁC

	Tại 30/06/2022		Tại 01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	938.629.611.273	(124.265.000)	849.661.289.025	(124.265.000)
<i>a. Tạm ứng để thu mua quyền sử dụng đất, nhà (1)</i>	<i>52.661.602.000</i>	<i>-</i>	<i>42.951.240.000</i>	<i>-</i>
- Ông Lê Minh Triều	38.772.962.000	-	35.047.600.000	-
- Bà Lý Yến Nhi	5.985.000.000	-	-	-
- Bà Võ Thúy Anh	7.903.640.000	-	7.903.640.000	-
<i>b. Tạm ứng công tác khác</i>	<i>3.196.170.552</i>	<i>(124.265.000)</i>	<i>2.062.369.653</i>	<i>(124.265.000)</i>
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	530.546.200	-	896.360.005	-
- Ông Lê Minh Triều	1.793.765.000	-	442.500.000	-
- Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	20.000.000	-	20.000.000	-
- Các cá nhân khác	851.859.352	(124.265.000)	703.509.648	(124.265.000)
<i>c. Phải thu khác</i>	<i>76.174.516.221</i>	<i>-</i>	<i>29.492.550.372</i>	<i>-</i>
- 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 dự thu trái phiếu và tiền gửi có kỳ hạn	729.088.766	-	100.637.808	-
- Công ty CP BĐS Sài Gòn Mới - phải thu tiền lãi	110.288.888	-	110.288.888	-
- Công ty CP BĐS Sài Gòn Mới (3)	-	-	12.100.000.000	-
- Thuế TNDN tạm nộp	913.597.525	-	370.378.935	-
- Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng - phải thu lãi cho vay	7.105.003.179	-	3.264.333.333	-
- Công ty Cổ Phần Quản Lý Việt Hưng (4)	40.000.000.000	-	-	-
- Bà Phan Tiết Hồng Hà - Phải thu thanh lý đất nông nghiệp	14.929.800.000	-	-	-
- Phải thu khác	531.737.863	-	1.691.911.408	-
<i>d. Cầm cố, thế chấp, ký cược, ký quỹ ngắn hạn (5)</i>	<i>806.597.322.500</i>	<i>-</i>	<i>775.155.129.000</i>	<i>-</i>
- Bà Võ Thị Thùy Trinh (5)	48.529.800.000	-	45.528.900.000	-
- Bà Nguyễn Thị Hương Thảo (5)	300.862.986.000	-	285.358.981.000	-
- Bà Trần Thụy Bảo Trân (5)	36.524.536.000	-	36.524.536.000	-
- Ông Lê Minh Triều (5)	52.761.575.000	-	50.624.075.000	-
- Ông Trương Thanh Tâm (5)	12.480.720.000	-	12.480.720.000	-
- Bà Lý Yến Nhi (5)	355.432.705.500	-	344.632.917.000	-
- Các khoản ký quỹ khác	5.000.000	-	5.000.000	-
Dài hạn	2.300.746.134	-	2.300.746.134	-
- Ký cược, ký quỹ dài hạn	202.265.476	-	202.265.476	-
- Thuế TNDN tạm nộp	2.098.480.658	-	2.098.480.658	-
Cộng	940.930.357.407	(124.265.000)	851.962.035.159	(124.265.000)

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)

- (1) Các khoản tạm ứng cho nhân viên và cho các cá nhân khác để mua quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở được Ban Tổng Giám đốc, Chủ tịch HĐQT của Công ty phê duyệt và bảo lãnh thanh toán trong trường hợp giá trị thu hồi thấp hơn giá trị tạm ứng. Tại ngày 30/06/2022, các quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở nêu trên chưa được chuyển giao cho Công ty.
- (2) Các khoản phải thu tiền bồi thường giải phóng mặt bằng theo Quyết định số 6539/QĐ-UBND ngày 08/12/2015 về việc thu hồi giao đất đầu tư xây dựng trường Đại học Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh và trường Đại học Sư phạm Thể dục Thể thao tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh.
- (3) Khoản công nợ đã tạm ứng cho Hợp đồng thi công số 01/C.T.C-SGM/2021 ngày 24/06/2021 để mở rộng đường D2 tại xã Nhơn Đức, Nhà Bè giữa Công ty và Công ty CP Bất động sản Sài Gòn Mới đã được tất toán.
- (4) Là giá trị tạm ứng cho Hợp đồng thi công số 01/DA-VH/2022 ngày 24/03/2022 giữa Công ty CP Định An và Công ty CP Quản lý Việt Hưng để thực hiện hạng mục san lấp mặt bằng và thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật của Dự án y tế thuộc xã Nhơn Đức, Nhà Bè. Do có sự thay đổi quy hoạch và một số lý do khác, nên dự án tạm hoãn thi công nên hai bên sẽ không tiếp tục thực hiện hợp đồng này.
- (5) Là các khoản đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất.

12. NỢ XẤU

	Tại 30/06/2022		Tại 01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:	124.265.000	-	124.265.000	-
- Trên 03 năm	124.265.000	-	124.265.000	-

13. HÀNG TỒN KHO

	Tại 30/06/2022		Tại 01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí SXKD dở dang (*)	379.580.712.083	-	392.180.137.283	-
Thành phẩm	7.438.494.098	-	7.580.181.607	-
Hàng hóa	18.962.232.100	-	18.962.232.100	-
Cộng	405.981.438.281	-	418.722.550.990	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

13. HÀNG TỒN KHO (TIẾP)

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

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	Tại 30/06/2022		Tại 01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Dự án khu chung cư Phú Thuận (Lacasa)	32.640.747.627	-	32.566.623.346	-
Dự án khu dân cư Nhơn Đức	12.165.226.324	-	14.299.768.273	-
Dự án khu dân cư Phú Mỹ	65.039.854.943	-	64.850.934.363	-
Dự án khu dân cư Phú Xuân	70.772.718.177	-	70.772.718.177	-
Dự án khu dân cư Quận 2	122.440.236.639	-	122.440.236.639	-
Dự án chung cư Hoàng Quốc Việt	1.051.936.117	-	3.067.025.229	-
Dự án khu nhà ở Nhơn Đức mở rộng	29.397.497.960	-	45.303.547.761	-
Dự án khu dân cư Phường Long Trường, Quận 9 (công ty con)	28.516.817.784	-	37.750.053.742	-
Dự án khu dân cư Nhơn Đức (công ty con)	16.793.561.937	-	738.115.178	-
Các dự án khác	762.114.575	-	391.114.575	-
Cộng	379.580.712.083	-	392.180.137.283	-

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 giai đoạn từ ngày 01/01/2022
đến ngày 30/06/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	TSCĐ khác VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ						
Tại 01/01/2022	9.873.051.906	24.175.889.771	17.194.029.261	1.392.030.161	1.786.626.944	54.421.628.043
Tại 30/06/2022	9.873.051.906	24.175.889.771	17.194.029.261	1.392.030.161	1.786.626.944	54.421.628.043
HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại 01/01/2022	(6.290.070.214)	(23.077.775.385)	(11.661.964.430)	(1.101.482.926)	(1.352.262.925)	(43.483.555.880)
- Khấu hao trong kỳ	(188.577.984)	(120.574.297)	(752.227.062)	(66.711.534)	(131.024.902)	(1.259.115.779)
Tại 30/06/2022	(6.478.648.198)	(23.198.349.682)	(12.414.191.492)	(1.168.194.460)	(1.483.287.827)	(44.742.671.659)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại 01/01/2022	3.582.981.692	1.098.114.386	5.532.064.831	290.547.235	434.364.019	10.938.072.163
Tại 30/06/2022	3.394.403.708	977.540.089	4.779.837.769	223.835.701	303.339.117	9.678.956.384

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2022 là: 35.098.722.365 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.

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 giai đoạn từ ngày 01/01/2022
đến ngày 30/06/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Tại ngày 01/01/2022	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Tại ngày 30/06/2022
	VND	VND	VND	VND
<u>A) BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ</u>				
Nguyên Giá	10.418.071.830	2.154.828.737	-	12.572.900.567
- Cơ sở hạ tầng	10.418.071.830	2.154.828.737	-	12.572.900.567
Giá trị hao mòn lũy kế	(7.344.354.533)	(401.139.780)	-	(7.745.494.313)
- Cơ sở hạ tầng	(7.344.354.533)	(401.139.780)	-	(7.745.494.313)
Giá trị còn lại	3.073.717.297	1.753.688.957	-	4.827.406.254
- Cơ sở hạ tầng	3.073.717.297	1.753.688.957	-	4.827.406.254
<u>B) BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ NẮM GIỮ CHỜ TĂNG GIÁ</u>				
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
<u>TỔNG BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ</u>				
Nguyên Giá	15.945.571.830	2.154.828.737	-	18.100.400.567
Giá trị hao mòn lũy kế	(7.344.354.533)	(401.139.780)	-	(7.745.494.313)
Giá trị còn lại	8.601.217.297	1.753.688.957	-	10.354.906.254

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 30/06/2022		Tại 01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Dự án khu dân cư Hiệp Phước	23.123.100.000	-	42.150.900.000	-
Dự án Quận 9	6.475.630.777	-	6.475.630.777	-
Dự án công viên nghĩa trang Hòa Bình	6.338.226.485	-	6.023.846.485	-
Nhà trẻ Phú Xuân	145.174.264	-	132.345.456	-
Cộng	36.082.131.526	-	54.782.722.718	-

18. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	Tại 30/06/2022	Tại 01/01/2022
	VND	VND
Nhà máy xử lý chất thải, sản xuất phân bón	2.355.457.211	1.797.167.514
Cộng	2.355.457.211	1.797.167.514

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 giai đoạn từ 01/01/2022
đến ngày 30/06/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

19. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Tại 30/06/2022		Tại 01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ
a. Đầu tư vào công ty liên kết				
- Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng (1)	8.000.000.000	27.169.117.226	8.000.000.000	26.300.186.724
- Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng (2)	127.600.000.000	127.299.008.361	127.600.000.000	127.414.703.826
- Công ty Cổ phần Tấn Lực (3)	14.750.000.000	15.311.346.156	14.750.000.000	15.244.425.271
Cộng	150.350.000.000	169.779.471.743	150.350.000.000	168.959.315.821

	Tại 30/06/2022 (VND)			Tại 01/01/2022 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn						
- 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	-	3.500.000.000	3.500.000.000	-
Cộng	8.500.000.000	8.500.000.000	-	8.500.000.000	8.500.000.000	-

(1) Khoản đầu tư vào Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng với 1.600.000 cổ phần, tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết là 40%. Công ty xác định giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu căn cứ vào Báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn từ 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022 đã được soát xét 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 giai đoạn từ 01/01/2022
đến ngày 30/06/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

- (2) Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng là Công ty liên kết với Công ty với 12.760.000 cổ phần và tương đương tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết là 44%. Công ty xác định giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu căn cứ vào Báo cáo tài chính cho giai đoạn từ 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022 đã được soát xét của Công ty này.
- (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 giai đoạn từ 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022 đã được soát xét 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 Nông thôn - Chi nhánh Chợ Lớn (*)	3.000	1.000.000	24/09/2019	7 năm	lãi suất tham chiếu + 1,2%
Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bắc HCM (*)	2.000	1.000.000	24/09/2019	7 năm	lãi suất tham chiếu + 1,2%
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 Xây dựng Thuận Hưng tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Chợ Lớn.

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

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 giai đoạn từ 01/01/2022
đến ngày 30/06/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

20. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại 30/06/2022	Tại 01/01/2021
	VND	VND
Ngắn hạn	10.833.639	712.787.878
- Công cụ, dụng cụ	10.833.639	33.121.211
- Chi phí thuê bãi đậu xe	-	679.666.667
Dài hạn	11.699.593.425	10.720.645.588
- Phí triển khai bán hàng	5.874.010.170	3.407.228.623
- Phí môi giới bán nền	2.929.313.431	3.689.527.970
- Chiết khấu thanh toán bán nền	714.737.534	1.297.876.394
- Chi phí sửa chữa văn phòng	2.153.183.669	2.291.969.468
- Công cụ, dụng cụ	23.990.375	26.129.087
- Chi phí khác	4.358.246	7.914.046
Cộng	11.710.427.064	11.433.433.466

21. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

	Tại 30/06/2022	Tại 01/01/2022
	VND	VND
Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	10.854.469.684	9.763.753.058
Cộng	10.854.469.684	9.763.753.058

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 giai đoạn từ 01/01/2022
đến ngày 30/06/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

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

Số dư đầu năm

Tăng trong kỳ

Số dư cuối kỳ

Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
VND	VND

9.763.753.058 8.424.969.415

1.090.716.626 3.276.010.623

10.854.469.684 11.700.980.038

22. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Số đầu năm

- Phân bổ lợi thế thương mại

Số cuối kỳ

Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
VND	VND

131.795.450.559 153.761.358.985

(10.982.954.213) (10.982.954.213)

120.812.496.346 142.778.404.772

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 giai đoạn từ 01/01/2022
đến ngày 30/06/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

23. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Tại 30/06/2022		Tại 01/01/2022	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	2.585.444.968	2.585.444.968	2.946.121.422	2.946.121.422
- 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
- Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng	215.755.747	215.755.747	-	-
- Phải trả người bán khác	664.689.221	664.689.221	655.041.422	655.041.422
Các khoản phải trả người bán dài hạn	-	-	-	-
Phải trả người bán là các bên liên quan	17.938.000	17.938.000	17.938.000	17.938.000
- 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 30/06/2022 VND	Tại 01/01/2022 VND
Khách mua nền Nhơn Đức	633.758.581	3.465.995.230
Khách mua nền Phú Mỹ	6.995.454.552	7.766.363.644
Khách mua nền Phú Thuận	5.363.636.369	5.090.909.096
Khách mua nền Phú Xuân	103.140.000.100	101.227.272.826
Khách mua nền Phú Xuân 2	10.545.454.556	10.181.818.192
Khách mua dự án khu dân cư Phường Long Trường, Quận 9	51.695.817.530	50.113.622.501
Khách hàng khác	179.738.215	176.704.950
Cộng	178.553.859.903	178.022.686.439

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 giai đoạn từ 01/01/2022
đến ngày 30/06/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

	Tại 01/01/2022	Số phải nộp/điều chỉnh trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Tại 30/06/2022
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	29.869.042.714	14.978.726.661	29.226.272.170	15.621.497.205
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	2.409.551.423	4.111.208.117	3.367.527.665	3.153.231.875
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	23.708.647.296	9.115.585.474	24.256.735.978	8.567.496.792
- Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	357.426.607	543.218.590	-	900.645.197
- Thuế thu nhập cá nhân	589.935.949	1.168.625.667	1.561.919.714	196.641.902
- Các khoản lệ phí, phạt thuế	2.803.481.439	40.088.813	40.088.813	2.803.481.439
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	-	-
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	1.700.317	-	-	1.700.317
- 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 30/06/2022 VND	Tại 01/01/2022 VND
Chi phí dự án phải trả	72.745.542.863	93.652.108.168
- Chi phí phải trả dự án Nhơn Đức	17.813.387.848	18.386.973.662
- Chi phí phải trả dự án dân cư Phú Xuân 2	25.321.810.128	25.321.810.128
- Chi phí phải trả dự án dân cư Phú Mỹ	5.430.339.517	5.430.339.517
- Chi phí phải trả dự án dân cư Phú Xuân	6.522.507.182	6.522.507.182
- Chi phí phải trả dự án dân cư P. Long Trường Quận 9	17.193.400.753	37.526.380.244
- Chi phí phải trả dự án khác	464.097.435	464.097.435
Chi phí lãi vay, lãi phạt chậm thanh toán	2.564.786.325	3.189.438.330
- Công ty CP Quản lý Việt Hưng	-	1.208.394.583
- Ông Trần Ngọc Nam	-	245.614.035
- Công ty CP Tấn Lực	660.072.015	533.683.057
- Công ty CP Bất động sản Sài Gòn Mới	-	209.229.167
- Chi phí lãi vay phải trả khác	1.904.714.310	992.517.488
Chi phí phải trả khác	-	3.966.474.383
Chi phí môi giới bán nền	-	2.215.168.983
Chi phí phải trả khác	-	1.751.305.400
Cộng	75.310.329.188	100.808.020.881

27. PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại 30/06/2022 VND	Tại 01/01/2022 VND
Ngắn hạn	355.357.712.483	235.193.839.279
- Kinh phí công đoàn	64.826.000	20.379.000
- Bảo hiểm xã hội, BHYT, BH thất nghiệp	330.338.579	1.490.000
- Phải trả tiền mượn	20.000.000.000	101.000.000.000
+ 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
- Công ty TNHH Lotte Land (2)	200.000.000.000	-
- Phải trả, phải nộp khác	2.631.044.807	1.532.467.182
- Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	132.331.503.097	132.639.503.097
+ Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh (3)	131.277.003.097	131.277.003.097
+ Các đối tượng khác	1.054.500.000	1.362.500.000
Dài hạn	-	-
Số nợ quá hạn chưa thanh toán	-	-
Cộng	355.357.712.483	235.193.839.279

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. Tại ngày 30/06/2022, khoản công nợ này đã được tắt toán.

+ 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. Tại ngày 30/06/2022, khoản công nợ này đã được tắt toán.

(2) Đây là khoản nhận đặt cọc từ Công ty TNHH Lotte Land về việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty CP Bất động sản Nhà Bè theo Hợp đồng mua bán cổ phần ký ngày 29/06/2021.

(3) 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 giai đoạn từ ngày 01/01/2022
đến ngày 30/06/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

28. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Tại 30/06/2022		Trong kỳ		Tại 01/01/2022	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ (VND)	Tăng VND	Giảm/Điều chỉnh VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ (VND)
Vay ngắn hạn	361.545.963.000	361.545.963.000	204.855.000.000	267.461.000.000	424.151.963.000	424.151.963.000
a. Vay ngắn hạn ngân hàng	216.900.000.000	216.900.000.000	90.000.000.000	81.735.000.000	208.635.000.000	208.635.000.000
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Chợ Lớn (1)	107.400.000.000	107.400.000.000	-	-	107.400.000.000	107.400.000.000
- NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Nam Sài Gòn (2)	-	-	-	34.235.000.000	34.235.000.000	34.235.000.000
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tân Bình (3)	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000	-	-	-
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tân Bình (4)	40.000.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000	-	-	-
- Vay dài hạn đến hạn trả - Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - CN Chợ Lớn (5)	19.500.000.000	19.500.000.000	-	47.500.000.000	67.000.000.000	67.000.000.000
b. Vay ngắn hạn tổ chức (6)	100.242.000.000	100.242.000.000	43.420.000.000	41.100.000.000	97.922.000.000	97.922.000.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	-	-	-	-	-	-
- Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	-	-	-	12.100.000.000	12.100.000.000	12.100.000.000
- Công ty CP Tấn Lực	52.029.000.000	52.029.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000	52.029.000.000	52.029.000.000
- Công ty CP Quản lý Việt Hưng	47.793.000.000	47.793.000.000	40.000.000.000	26.000.000.000	33.793.000.000	33.793.000.000
- Công Đoàn Công ty CP Vạn Phát Hưng	420.000.000	420.000.000	420.000.000	-	-	-
c. Vay ngắn hạn cá nhân (7)	44.403.963.000	44.403.963.000	71.435.000.000	144.626.000.000	117.594.963.000	117.594.963.000
- Bà Phan Tiết Hồng Hà	16.193.963.000	16.193.963.000	6.800.000.000	38.140.000.000	47.533.963.000	47.533.963.000
- Ông Trần Ngọc Nam	-	-	-	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	8.000.000.000
- Ông Nguyễn Tấn Bền	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000
- Bà Hoàng Thị Thu Thủy	6.325.000.000	6.325.000.000	1.814.000.000	-	4.511.000.000	4.511.000.000
- Bà Phạm Nguyễn Anh Thư	2.530.000.000	2.530.000.000	200.000.000	870.000.000	3.200.000.000	3.200.000.000
- Các cá nhân khác	14.355.000.000	14.355.000.000	62.621.000.000	57.616.000.000	9.350.000.000	9.350.000.000
Vay dài hạn	-	-	-	-	-	-
Cộng	361.545.963.000	361.545.963.000	204.855.000.000	267.461.000.000	424.151.963.000	424.151.963.000

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 giai đoạn từ ngày 01/01/2022
đến ngày 30/06/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

28. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

(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) Tại ngày 30/06/2022, khoản vay theo Hợp đồng vay số 6160-LAV-202000814/HĐTD ngày 13/08/2020 và Phụ lục hợp đồng số 01,02 kèm theo với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam Chi nhánh Nam Sài Gòn và khoản vay theo Hợp đồng tín dụng kiêm hợp đồng cầm cố số 6160-LAV-2021 ký ngày 25/ 02/2021 với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn đã được tắt toán.

(3) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn chi nhánh Tân Bình, cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng	: Số 6360-LAV-202200409 ngày 16/06/2022
- Hạn mức tín dụng	: 50.000.000.000 VND;
- Mục đích vay	: Bổ sung vốn lưu động để thi công công trình xây dựng;
- Thời hạn vay	: Theo từng giấy nhận nợ;
- Lãi suất cho vay	: Theo từng giấy nhận nợ;
- Các hình thức đảm bảo tiền vay	: Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

(4) Đây là khoản vay theo Hợp đồng vay số 6360-LAV-202200254 được ký ngày 14 tháng 04 năm 2022 với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tân Bình. Hạn mức tín dụng là 40.000.000.000 đồng (Bốn mươi tỷ đồng), bao gồm hạn mức cho vay và hạn mức bảo lãnh. Mục đích vay vốn là để bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh và cấp bảo lãnh (bao gồm cả cho vay bù đắp chi phí tài chính) Lãi suất cho vay áp dụng với dư nợ gốc trong hạn 8,5%/năm và/hoặc được điều chỉnh cụ thể theo từng Giấy nhận nợ. Thời hạn cho vay theo từng giấy nhận nợ cụ thể. Hợp đồng vay này được bảo đảm bằng các Hợp đồng thế chấp như sau:

1. Hợp Đồng thế chấp số 6360-LCL-202200183 ngày 02/04/2022: Thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa số 51 tờ bản đồ số 23 và các thửa số 605, 607, 608, 94, 97 và 713 tờ bản đồ số 25 tại Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hợp Đồng thế chấp số 6360-LCL-202100203 ngày 14/04/2022 với tổng giá trị Tài sản đảm bảo là 16.320.000.000 đồng (Mười sáu tỷ ba trăm hai mươi triệu đồng), bao gồm:

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 giai đoạn từ ngày 01/01/2022
đến ngày 30/06/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

28. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- + Thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1312 tờ bản đồ số 33 địa chỉ Phường Long Trường, Quận 9 (nay là TP. Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.
- + Thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1313 tờ bản đồ số 33 địa chỉ Phường Long Trường, Quận 9 (nay là TP. Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.
- + Thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1314 tờ bản đồ số 33 địa chỉ Phường Long Trường, Quận 9 (nay là TP. Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Hợp Đồng thế chấp số 6360-LCL-202200224 ngày 21/04/2022: thế chấp quyền sử dụng đất thửa số 1315, tờ bản đồ số 33, địa chỉ Phường Long Trường, Quận 9 (nay là TP. Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh..

4. Hợp Đồng thế chấp số 6360-LCL-202200225 ngày 21/04/2022: thế chấp quyền sử dụng đất tại các thửa số 603 và 606, tờ bản đồ số 25, địa chỉ Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Hợp Đồng thế chấp số 6360-LCL-202200226 ngày 21/04/2022: thế chấp quyền sử dụng đất tại các thửa số 560 và 561 tờ bản đồ số 2, thửa số 626 và 632 tại tờ bản đồ số 25, thửa 644 tờ bản đồ số 70, địa chỉ Xã Phú Xuân, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

(5) Bao gồm khoản vay theo 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 955/26/1 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.

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 giai đoạn từ ngày 01/01/2022
đến ngày 30/06/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

28. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

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.

(6) 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			
2	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
		05/PLHĐCV/2020-TL	18/03/2022			12 tháng
3	Công đoàn Công ty	01/HĐVV/2022	02/01/2022	500.000.000	12,00%	12 tháng

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

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	1.000.000.000	12%	12 tháng
		04/13/PLHĐVV/2018	15/02/2022			
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			
		16/HĐVV/2020	31/12/2020			
		01/16/PLHĐVV/2020	31/12/2021			12 tháng

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 giai đoạn từ ngày 01/01/2022
đến ngày 30/06/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

28. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

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/2020	10/06/2020	30.000.000.000	12%	12 tháng
		01/07/PLHĐVV/2020	10/06/2021			12 tháng
		02/07/PLHĐVV/2020	10/06/2022			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
		03/03/HĐVV/2019	05/03/2022			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	Đàm Minh Hoàng	04/HĐVV/2022	21/02/2022	5.000.000.000	12%	12 tháng
		02/04/PLHĐVV/2022	23/06/2022			12 tháng
8	Bà Lê Thị Kim Huê	04/HĐVV/2021	07/09/2021	3.000.000.000	12%	12 tháng
9	Võ Ngọc Trinh	05/HĐVV/2022	22/04/2022	1.500.000.000	12%	12 tháng
10	Ông Võ Thanh Tùng	14/HĐVV/2020	31/12/2020	2.500.000.000	12%	12 tháng
		02/14/HĐVV/2020	11/02/2022			12 tháng
11	Nguyễn Tấn Đạt	09/HĐVV/2021	04/11/2021	1.000.000.000	12%	12 tháng
		01/09/PLHĐVV/2021	29/12/2021			12 tháng
12	Bà Lê Thị Ngọc Lan	08/HĐVV/2020	30/06/2020	1.000.000.000	12%	12 tháng
		03/08/PLHĐVV/2020	30/06/2022			12 tháng

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 giai đoạn từ ngày 01/01/2022
đến ngày 30/06/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

29. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI**Số đầu năm**

- Tăng trong kỳ
- Chi quỹ trong kỳ

Số cuối kỳ

Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021 VND
11.074.739.474	10.504.275.636
-	-
(386.442.456)	-
<u>10.688.297.018</u>	<u>10.504.275.636</u>

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 giai đoạn từ ngày 01/01/2022
đến ngày 30/06/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

30. VỐN CHỦ SỞ HỮU**30.1 BẢNG 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
Tại 01/01/2021	953.578.000.000	1.002.264.126	-	77.437.703.591	7.074.732.064	1.039.092.699.781
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	83.208.350.918	159.838.200	83.368.189.118
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2020	-	-	-	(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
Tại 31/12/2021	953.578.000.000	1.002.264.126	96.400.000	103.062.790.748	10.736.609.456	1.068.476.064.330
Tại 01/01/2022	953.578.000.000	1.002.264.126	96.400.000	103.062.790.748	10.736.609.456	1.068.476.064.330
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	18.124.197.483	56.280.260	18.180.477.743
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do công ty con ở nước ngoài	-	-	192.288.180	-	-	192.288.180
- Tăng vốn công ty con của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	200.000.000	200.000.000
Tại 30/06/2022	953.578.000.000	1.002.264.126	288.688.180	121.186.988.231	10.992.889.717	1.087.048.830.253

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

30. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

30.2 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Cổ đông	Tại 30/06/2022		Tại 01/01/2022	
	Tỷ lệ	Giá trị (VND)	Tỷ lệ	Giá trị (VND)
Ông Võ Anh Tuấn	11,01%	105.034.630.000	11,01%	105.034.630.000
Bà Phan Tiết Hồng Minh	6,94%	66.191.380.000	6,94%	66.191.380.000
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	8,20%	78.208.810.000	8,20%	78.208.810.000
Bà Võ Phan Hồng Ngọc	8,16%	77.806.560.000	8,16%	77.806.560.000
Ông Võ Phan Khôi Nguyễn	8,16%	77.806.560.000	8,16%	77.806.560.000
Các cổ đông khác	57,52%	548.530.060.000	57,52%	548.530.060.000
Cộng	100%	953.578.000.000	100%	953.578.000.000

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

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	953.578.000.000	953.578.000.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
- Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
- Vốn góp cuối kỳ	953.578.000.000	953.578.000.000
Cổ tức đã chia	-	-
Cổ tức đã chia bằng cổ phiếu	-	-

30.4 CỔ PHIẾU

	Tại 30/06/2022 Cổ phiếu	Tại 01/01/2022 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	95.357.800	95.357.800
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	95.357.800	95.357.800
+ Cổ phiếu thường	95.357.800	95.357.800
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	95.357.800	95.357.800
+ Cổ phiếu thường	95.357.800	95.357.800
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	10.000	10.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

31. DOANH THU VÀ CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021 VND
a. Tổng Doanh thu	71.163.869.361	111.002.330.782
- Doanh thu bán thành phẩm	965.740.000	1.054.423.700
- Doanh thu bán bất động sản	56.639.509.296	99.460.332.889
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.771.752.858	4.979.028.738
- Doanh thu hoạt động xây dựng	9.786.867.207	5.508.545.455
Trong đó, Doanh thu với các bên liên quan	-	1.642.890.040
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	-	1.642.890.040
b. Các khoản giảm trừ doanh thu	940.000.000	-
- Hàng bán bị trả lại	940.000.000	-

32. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021 VND
Giá vốn bán thành phẩm	720.755.237	883.482.510
Giá vốn bán bất động sản	4.173.696.089	49.912.405.277
Giá vốn cung cấp dịch vụ	3.602.565.401	2.349.740.219
Giá vốn hoạt động xây dựng	9.786.867.206	5.508.545.455
Giá vốn bán cho CTC	4.579.032.860	-
Cộng	22.862.916.793	58.654.173.461

33. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021 VND
Lãi tiền gửi	815.428.548	6.984.711
Lãi cho vay	4.833.897.624	868.298.489
Lãi trái phiếu	279.798.220	249.978.082
Cộng	5.929.124.392	1.125.261.282

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

34. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021 VND
Chi phí lãi vay	15.314.383.848	16.324.850.590
Chiết khấu thanh toán	583.138.860	4.391.631
Chi phí tài chính khác	4.993.973	-
Cộng	15.902.516.681	16.329.242.221

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

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021 VND
<i>Chi phí quản lý doanh nghiệp</i>	<i>25.342.564.712</i>	<i>23.557.415.484</i>
- Chi phí nhân viên quản lý	6.730.122.302	6.845.599.530
- Chi phí công cụ, đồ dùng văn phòng	665.656.549	252.209.239
- Chi phí khấu hao TSCĐ	899.293.612	809.030.294
- Thuế, phí và lệ phí	48.154.922	25.446.809
- Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	10.982.954.213	10.982.954.213
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.988.052.895	2.861.756.298
- Chi phí bằng tiền khác	2.028.330.219	1.780.419.101
<i>Chi phí bán hàng</i>	<i>2.303.217.213</i>	<i>2.607.438.731</i>
- Phí dịch vụ triển khai bán hàng, môi giới	2.291.411.413	2.496.672.031
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.805.800	110.766.700

36. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021 VND
Tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng	1.130.268.000	1.286.525.000
Thu nhập từ thanh lý hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*)	15.568.200.000	-
Thu nhập khác	111.663.586	115.117.764
Cộng	16.810.131.586	1.401.642.764

(*) Ngày 27/06/2022, Công ty thanh lý hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất theo tờ bản đồ số 11 tại xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè với tổng diện tích là 17.298m² đất nông nghiệp, giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 19.027.800.000 đồng, giá trị thanh lý hợp đồng 34.596.000.000 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

37. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021 VND
Tiền phạt do vi phạm hợp đồng	1.135.663.000	-
Tiền phạt thuế, chậm nộp thuế	29.556.271	784.144.674
Chi phí khác	1.500.000	4.000
Cộng	1.166.719.271	784.148.674

38. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	26.205.346.591	12.457.142.313
Điều chỉnh lợi nhuận kế toán trước thuế	19.372.580.781	30.760.583.692
- Các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận tính thuế	19.238.855.057	30.553.881.990
+ Chi phí không được trừ	2.802.317.715	3.190.874.662
+ Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	10.982.954.213	10.982.954.213
+ Lãi chưa thực hiện trong giao dịch nội bộ	5.453.583.129	16.380.053.115
- Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận tính thuế	(133.725.724)	-206.701.702
+ Phần lãi trong công ty liên kết	820.155.922	860.326.056
+ Lỗ tại công ty con	(953.881.646)	(1.067.027.758)
Chuyển lỗ	-	-
Tổng thu nhập tính thuế trong kỳ	45.577.927.372	43.217.726.005
Thu nhập tính thuế với thuế suất 20%	45.577.927.372	43.217.726.005
Cộng thuế TNDN hiện hành	9.115.585.474	8.643.545.202

39. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021 VND
Chi phí nguyên vật liệu	946.796.024	671.020.346
Chi phí nhân công	8.088.528.137	12.371.932.151
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.413.227.819	2.776.813.327
Chi phí công cụ dụng cụ	-	-
Thuế, phí và lệ phí	40.440.924	-
Chi phí nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan	19.988.560.745	455.793.016.395
Chi phí dịch vụ mua ngoài	41.807.642.613	26.282.946.756
Chi phí bằng tiền khác	2.802.949.269	3.653.771.459
Cộng	75.088.145.531	501.549.500.434

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

	<u>Từ 01/01/2022</u> <u>đến 30/06/2022</u>	<u>Từ 01/01/2021</u> <u>đến 30/06/2021</u>
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	18.124.197.483	7.115.200.825
Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi (VND)	-	-
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ (CP)	95.357.800	95.357.800
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	<u>190</u>	<u>75</u>

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 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 giai đoạn từ ngày 01/01/2022
đến ngày 30/06/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

42. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

Giai đoạn từ 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022

	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	55.699.509.296	9.786.867.207	4.737.492.858	70.223.869.361
Giá vốn bộ phận	(4.173.696.089)	(9.786.867.206)	(8.902.353.498)	(22.862.916.793)
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	51.525.813.207	1	(4.164.860.640)	47.360.952.568
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(27.645.781.925)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				19.715.170.643
Doanh thu hoạt động tài chính				5.929.124.392
Chi phí tài chính				(15.902.516.681)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				820.155.922
Thu nhập khác				16.810.131.586
Chi phí khác				(1.166.719.271)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(9.115.585.474)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				1.090.716.626
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				18.180.477.743
Tổng Tài sản				2.087.778.338.318
Tổng Nợ phải trả				1.000.729.508.065

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 giai đoạn từ ngày 01/01/2022
đến ngày 30/06/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

42. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)

Giai đoạn từ 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021

	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	99.460.332.889	5.508.545.455	6.033.452.438	111.002.330.782
Giá vốn bộ phận	(49.912.405.277)	(5.508.545.455)	(3.233.222.729)	(58.654.173.461)
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	49.547.927.612	-	2.800.229.709	52.348.157.321
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(26.164.854.215)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				26.183.303.106
Doanh thu hoạt động tài chính				1.125.261.282
Chi phí tài chính				(16.329.242.221)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				860.326.056
Thu nhập khác				1.401.642.764
Chi phí khác				(784.148.674)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(8.643.545.202)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				7.089.607.734
Tổng Tài sản				2.193.355.506.784
Tổng Nợ phải trả				1.146.873.199.269

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng	Công ty liên kết
Công ty CP Tấn Lực	Công ty liên kết
Công ty 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

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

<u>Giao dịch với các bên liên quan</u>	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021 VND
1. Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng		
- Cung ứng dịch vụ	-	1.658.890.040
- Nhận thanh toán dịch vụ	-	976.951.727
- Mua dịch vụ	16.450.449.317	1.154.792.727
- Thanh toán dịch vụ	10.096.000.000	-
- Lãi tiền đi vay	-	1.490.835.000
- Thu hộ và chi hộ	10.077.500	-
- Vay tiền	-	15.730.000.000
- Trả tiền gốc vay	-	15.800.000.000
2. Công ty CP Tấn Lực		
- Vay tiền	3.000.000.000	-
- Lãi tiền đi vay	1.752.422.014	102.252.431
- Trả tiền lãi vay	1.626.033.056	74.736.667
- Trả tiền gốc vay	3.000.000.000	-
3. Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng		
- Cho vay	2.868.000.000	-
- Nhận và hoàn trả tiền thừa	32.000.000	-
- Lãi tiền cho vay	3.840.669.846	-
4. Công ty CP Bất động sản Sài Gòn Mới		
- Mượn tiền	-	20.000.000.000
- Trả lại tiền mượn	-	25.950.000.000
- Thu hồi tiền thi công	12.100.000.000	-
- Thu tiền lãi chậm thi công	355.269.444	-
- Lãi tiền chậm thi công	355.269.444	-
- Trả tiền gốc vay	12.100.000.000	-
- Lãi tiền đi vay	380.645.833	-
- Trả tiền lãi vay	589.875.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

Giao dịch với các bên liên quan (tiếp)

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021 VND
5. Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn		
- Hoàn tạm ứng	850.000.000	-
- Nhận lại tiền đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất	-	1.700.000.000
- Thu tiền mua cổ phần	-	100.000.000
6. Bà Nguyễn Thị Hương Thảo		
- Thu lại tiền đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất	-	76.526.540.000
- Chi tiền đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất	47.508.455.000	135.903.820.000
- Tạm ứng	-	20.000.000
7. Ông Võ Anh Tuấn		
- Phải trả khác	-	57.616.350
- Đã trả	57.616.350	-
8. Ông Trương Thành Nhân		
- Phải trả khác	-	59.580.002
- Đã trả	59.580.002	-
- Thu tiền mua cổ phần	-	100.000.000

Số dư với các bên liên quan

	Tại 30/06/2022 VND	Tại 01/01/2022 VND
1. Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng		
- Ứng trước tiền hàng	-	7.783.738.502
- Phải trả tiền mượn	20.000.000.000	20.000.000.000
- Phải thu khác	-	10.077.500
- Lãi vay phải trả	660.072.015	533.683.057
- Phải trả tiền gốc vay	52.029.000.000	52.029.000.000
3. Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng		
- Phải thu gốc cho vay	76.800.000.000	75.300.000.000
- Phải thu lãi cho vay	7.105.003.179	3.264.333.333
4. Công ty CP Bất động sản Sài Gòn Mới		
- Phải trả tiền hàng	17.938.000	17.938.000
- Phải trả tiền gốc vay	-	12.100.000.000
- Phải thu tiền lãi cho vay	110.288.888	110.288.888
5. Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn		
- Phải thu tiền hàng	1.765.267.000	1.765.267.000
- Tạm ứng	530.546.200	896.360.005
- Phải trả khác	-	116.275.000
6. Bà Nguyễn Thị Hương Thảo		
- Tạm ứng	20.000.000	20.000.000
- Tiền đặt cọc mua quyền sử dụng đất	300.862.986.000	285.358.981.000
7. Ông Võ Anh Tuấn		
- Phải trả khác	-	57.616.350
8. Ông Trương Thành Nhân		
- Phải trả khác	-	59.580.002

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>Thu nhập của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc</u>	<u>Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND</u>	<u>Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021 VND</u>
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	2.572.979.883	2.866.631.915
- Ông Trương Thành Nhân	808.400.000	1.212.600.000
- Ông Võ Anh Tuấn	-	-
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	739.195.745	552.600.000
- Bà Võ Thu Hà	18.408.510	282.900.000
- Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	543.238.298	492.600.000
- Bà Nguyễn Duy Lan Anh	-	186.200.000
- Bà Phan Gia Mẫn	221.905.415	139.731.915
- Bà Đào Thuỳ Đoan	241.831.915	-
Thù lao của Hội đồng Quản trị	-	-
Cộng	2.572.979.883	2.866.631.915

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 KỲ KẾ TOÁN

Như được nêu tại mục 30.1 của Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng: theo Nghị quyết số 13/2022/NQ-VPH ngày 19/07/2022 về việc triển khai thực hiện phương án chi trả cổ tức năm 2021. Tại ngày 08/08/2022, Công ty đã hoàn tất việc chi trả cổ tức bằng tiền mặt số tiền là 66.750.460.000 đồng.

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

44.3 THÔNG TIN HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

44. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

44.4 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2021 của Công ty đã được kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021 của Công ty đã được soát xét.

Long An, ngày 29 tháng 08 năm 2022

Người lập biểu



Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng



Lê Thị Kim Duyên

Đông Giám đốc



Võ Nguyễn Như Nguyễn