

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

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	2 - 4
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 6
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	7 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	12 - 48

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng của Công ty đã được soát xét cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023 từ trang 7 đến trang 48 kèm theo.

KHÁI QUÁT CÔNG TY

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

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

Trụ sở chính : Tầng 2, Tòa nhà Tulip, Số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP HCM.

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

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

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán nội bộ và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	Chủ tịch Thành viên	Bổ nhiệm từ ngày 22/03/2023 Miễn nhiệm từ ngày 22/03/2023
Ông Võ Anh Tuấn	Chủ tịch Thành viên	Miễn nhiệm ngày 22/03/2023 Bổ nhiệm từ ngày 22/03/2023
Ông Trương Thành Nhân	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

Ban Tổng Giám đốc

Ông Ngô Thanh Xuân	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 20/03/2023
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 20/03/2023
Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	Phó Tổng Giám đốc	

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (TIẾP)

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

Kế toán trưởng của Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023 và đến ngày lập báo cáo này là Bà Lê Thị Kim Luyến.

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật thứ 1 của Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023 và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn - Chủ tịch HĐQT, và người đại diện theo pháp luật thứ 2 của Công ty cho giai đoạn từ ngày 20/03/2023 đến ngày 30/06/2023 và cho đến thời điểm lập Báo cáo này là Ông Ngô Thanh Xuân - Tổng Giám đốc Công ty.

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỶ KẾ TOÁN

Hội đồng Quản trị Công ty khẳng định rằng không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023 kèm theo.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023 kèm theo được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY - Chi nhánh tại TP.HCM.

TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính này.

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

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

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

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

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (TIẾP)

Công ty đang trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Người sử dụng Báo cáo tài chính nên đọc Báo cáo tài chính riêng kèm theo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập trên để có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty.

CÁC CAM KẾT KHÁC

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

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Hội đồng Quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính riêng đính kèm. Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt và đại diện cho Hội đồng Quản trị,



Võ Nguyễn Như Nguyễn

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2023

Số: 077/2023/UHYHCM - BCSX

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng, được lập ngày 29 tháng 08 năm 2023, từ trang 7 đến trang 48, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30/06/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (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 riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng tại ngày 30/06/2023, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.



Phan Thanh Điền

Giám đốc

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

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 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/06/2023	Tại 01/01/2023
			VND	VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		658.962.265.040	619.374.171.057
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	17.154.982.039	37.473.728.877
Tiền	111		17.154.982.039	27.424.413.777
Các khoản tương đương tiền	112		-	10.049.315.100
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	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 doanh	122		(1.309.112.000)	(1.309.112.000)
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		300.509.789.871	243.805.694.879
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	19.619.266.968	18.098.455.802
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	20.615.683.809	21.415.266.643
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	7.600.000.000	123.946.638.411
Phải thu ngắn hạn khác	136	10	252.799.104.094	80.469.599.023
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	11	(124.265.000)	(124.265.000)
Hàng tồn kho	140	12	340.767.768.988	337.756.384.301
Hàng tồn kho	141		340.767.768.988	337.756.384.301
Tài sản ngắn hạn khác	150		398.036.142	206.675.000
Thuế GTGT được khấu trừ	152		398.036.142	-
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	22	-	206.675.000
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.692.152.294.542	1.646.557.638.121
Các khoản phải thu dài hạn	210		99.543.151.173	26.599.512.762
Phải thu về cho vay dài hạn	215	9	97.399.638.411	24.453.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	10	2.143.512.762	2.146.512.762
Tài sản cố định	220		4.470.635.590	4.376.155.578
Tài sản cố định hữu hình	221	15	4.470.635.590	4.376.155.578
- Nguyên giá	222		39.370.396.397	42.120.086.179
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(34.899.760.807)	(37.743.930.601)
Tài sản cố định vô hình	227	16	-	-
- 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	17	9.444.885.258	9.899.895.756
- Nguyên giá	231		18.100.400.567	18.100.400.567
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(8.655.515.309)	(8.200.504.811)
Tài sản dở dang dài hạn	240		6.957.435.041	30.080.535.041
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	13	6.957.435.041	30.080.535.041
Đầu tư tài chính dài hạn	250	18	1.560.352.108.000	1.565.352.108.000
Đầu tư vào công ty con	251		1.423.752.108.000	1.420.752.108.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		127.600.000.000	135.600.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		9.000.000.000	9.000.000.000
Tài sản dài hạn khác	260		11.384.079.480	10.249.430.984
Chi phí trả trước dài hạn	261	14	2.959.110.065	1.824.461.569
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	19	8.424.969.415	8.424.969.415
TỔNG TÀI SẢN	270		2.351.114.559.582	2.265.931.809.178

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/06/2023	Tại 01/01/2023
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		1.250.339.152.142	1.219.717.833.349
Nợ ngắn hạn	310		1.236.926.984.142	1.181.505.665.349
Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	3.338.439.317	3.253.012.607
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21	127.873.388.335	127.361.401.803
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	22	5.790.783.333	3.819.058.546
Phải trả người lao động	314		460.330.100	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	23	57.178.790.301	57.267.538.176
Phải trả ngắn hạn khác	319	24	369.147.481.774	368.635.146.766
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	25	662.533.065.353	610.511.601.822
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.604.705.629	10.657.905.629
Nợ dài hạn	330		13.412.168.000	38.212.168.000
Phải trả dài hạn khác	337	24	11.700.000.000	37.700.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		1.300.000.000	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342		412.168.000	512.168.000
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.100.775.407.440	1.046.213.975.829
Vốn chủ sở hữu	410	26	1.100.775.407.440	1.046.213.975.829
Vốn góp của chủ sở hữu	411		953.578.000.000	953.578.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		953.578.000.000	953.578.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		1.002.264.126	1.002.264.126
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		146.195.143.314	91.633.711.703
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		91.633.711.703	27.918.306.490
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		54.561.431.611	63.715.405.213
TỔNG NGUỒN VỐN	440		2.351.114.559.582	2.265.931.809.178

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2023

Người lập biểu

Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng

Lê Thị Kim Luyến

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Võ Nguyễn Như Nguyễn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2023	Từ 01/01/2022
			đến 30/06/2023	đến 30/06/2022
			VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	27	11.170.420.914	47.044.239.229
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	27	-	940.000.000
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		11.170.420.914	46.104.239.229
Giá vốn hàng bán	11	28	7.285.068.358	34.495.648.729
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		3.885.352.556	11.608.590.500
Doanh thu hoạt động tài chính	21	29	70.145.808.599	4.951.408.847
Chi phí tài chính	22	30	22.418.367.250	14.048.286.197
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>22.418.367.250</i>	<i>14.048.286.197</i>
Chi phí bán hàng	25		-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	13.638.850.194	12.003.898.612
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		37.973.943.711	(9.492.185.462)
Thu nhập khác	31	32	19.314.372.279	16.743.421.586
Chi phí khác	32	33	16.028.391	13.756.793
Lợi nhuận khác	40		19.298.343.888	16.729.664.793
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		57.272.287.599	7.237.479.331
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	34	2.710.855.988	1.992.316.138
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		54.561.431.611	5.245.163.193

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2023

Người lập biểu

Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng

Lê Thị Kim Luyến

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Vũ Nguyễn Như Nguyễn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2023	Từ 01/01/2022
			đến 30/06/2023	đến 30/06/2022
			VND	VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		57.272.287.599	7.237.479.331
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BDSĐT	02		1.008.468.495	1.343.306.626
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05		(70.129.780.481)	(4.951.408.847)
Chi phí lãi vay	06		22.418.367.250	14.048.286.197
Lợi nhuận kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		10.569.342.863	17.677.663.307
(Tăng)/ Giảm các khoản phải thu	09		(168.961.762.268)	(19.334.553.360)
(Tăng)/ Giảm hàng tồn kho	10		20.111.715.313	36.281.778.456
Tăng/ (Giảm) các khoản phải trả	11		(23.969.453.536)	133.293.099.895
(Tăng)/ Giảm chi phí trả trước	12		(1.134.648.496)	818.452.466
Tiền lãi vay đã trả	14		(23.806.714.440)	(13.756.242.714)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(6.460.658.541)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(53.200.000)	(386.442.456)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(187.244.720.564)	148.133.097.053
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.936.693.400)	-
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.272.727.273	-
Tiền chi cho vay và 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		43.400.000.000	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(3.000.000.000)	(55.700.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26		8.000.000.000	-
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		65.868.476.322	411.266.292
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		113.604.510.195	(92.956.733.708)

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2023	Từ 01/01/2022
			đến 30/06/2023	đến 30/06/2022
			VND	VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		187.122.463.531	164.855.000.000
Tiền trả nợ gốc vay	34		(133.801.000.000)	(233.916.000.000)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		53.321.463.531	(69.061.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(20.318.746.838)	(13.884.636.655)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	5	37.473.728.877	80.339.081.576
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	5	17.154.982.039	66.454.444.921

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2023

Người lập biểu

Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng

Lê Thị Kim Luyến

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Võ Nguyễn Như Nguyễn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

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

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

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

Thông tin về trụ sở chính: Tầng 2, Tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP HCM.

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/06/2023 là 40 người và tại ngày 01/01/2023 là 46 người.

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH

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

1.3 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

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

1.4 CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

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

1.5 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY TRONG KỲ KẾ TOÁN CÓ ẢNH HƯỞNG ĐẾN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1.6 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

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

Công ty có 04 Công ty con và 02 Công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 18 của phần Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

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

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

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

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

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán riêng là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty đã được kiểm toán, số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022 đã được soát xét.

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

2.1 NĂM TÀI CHÍNH

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

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được lập cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023.

2.2 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

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

3 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

Công ty tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan để lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023.

Công ty đang trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Người sử dụng Báo cáo tài chính nên đọc Báo cáo tài chính riêng kèm theo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập trên để có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Báo cáo tài chính riêng được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền). Các chính sách kế toán được Công ty sử dụng để lập Báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023 được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được áp dụng để lập Báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022.

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

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

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

4.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

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

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

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

4.4 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CÁC KHOẢN PHẢI THU

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

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

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

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:

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

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

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

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

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

4.5 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 Hội đồng Quản trị cho rằng việc giảm giá này không mang tính chất tạm thời. Dự phòng được hoàn nhập nếu việc tăng giá trị có thể thu hồi sau đó có thể liên hệ một cách khách quan tới một sự kiện phát sinh sau khi khoản dự phòng này được lập. Trong trường hợp Công ty không thu thập được những bằng chứng đáng tin cậy về việc giảm giá của khoản chứng khoán kinh doanh, các khoản đầu tư này vẫn được phản ánh trong Báo cáo tài chính riêng 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.

Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

4.6 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN HÀNG TỒN KHO

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

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

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

4.7 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.

4.8 NGUYÊN TẮC GHI NHẬN VÀ KHẤU HAO TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

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

Tài sản cố định hữu hình

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

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

Tỷ lệ khấu hao được xác định theo phương pháp đường thẳng, căn cứ vào thời gian sử dụng ước tính của tài sản, phù hợp với tỷ lệ khấu hao đã được quy định.

Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

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

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

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

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

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

Tài sản cố định vô hình

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

4.9 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.

4.10 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

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

4.11 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).

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

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

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

4.12 NGUYÊN TẮC 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.

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

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

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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.

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

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

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

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

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 năm tài chính.

4.14 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

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

4.14 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢP NHÀ NƯỚC (TIẾP)

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

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

4.15 BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

Toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty không bị ảnh hưởng bởi các yếu tố địa lý vùng miền cũng như đối tượng khách hàng. Vì vậy, Công ty xác định không có sự khác biệt về khu vực địa lý cho toàn bộ các hoạt động của Công ty.

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

4.16 BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HÙNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)***5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	Tại 30/06/2023	Tại 01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	5.860.056.974	9.798.073.669
Tiền gửi ngân hàng	11.294.925.065	17.626.340.108
Các khoản tương đương tiền	-	10.049.315.100
Cộng	17.154.982.039	37.473.728.877

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Tại 30/06/2023			Tại 01/01/2023		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
<i>Chứng khoán kinh doanh</i>						
- 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 30/06/2023, Công ty nắm giữ 42.480 cổ phiếu. Công ty không thu thập được thông tin đáng tin cậy về giá giao dịch của cổ phiếu này trên thị trường chứng khoán do đây là cổ phiếu được giao dịch trên thị trường phi tập trung. Công ty cũng không thu thập được báo cáo tài chính của Ngân hàng để làm cơ sở xem xét trích lập/hoàn nhập dự phòng trong kỳ. Do đó tại ngày 30/06/2023, Công ty trình bày giá trị hợp lý bằng giá gốc trừ dự phòng được xác định từ các năm trước.

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

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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại 30/06/2023	Tại 01/01/2023
	VND	VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	19.619.266.968	18.098.455.802
- Khách mua căn hộ cụm chung cư La Casa	1.895.634.968	1.975.634.968
- 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	3.337.807.000	3.406.807.000
- Khách mua nền Nhơn Đức	10.563.070.000	10.563.070.000
- Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C	1.882.005.000	878.650.000
- Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng	1.761.750.000	1.093.500.000
- Phải thu khách hàng khác	2.000.000	3.793.834
Phải thu của khách hàng dài hạn	-	-
Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	5.409.022.000	3.737.417.000
- Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C	1.882.005.000	878.650.000
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	1.765.267.000	1.765.267.000
- Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng	1.761.750.000	1.093.500.000

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Tại 30/06/2023	Tại 01/01/2023
	VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	20.615.683.809	21.415.266.643
- Công ty Cổ phần Tấn Lực (*)	18.500.000.000	18.500.000.000
- Nguyễn Thị Ngọc Vui	462.677.000	462.677.000
- Công ty Cổ Phần Tư Vấn Đầu Tư Và Xây Dựng Việt Bách	340.900.000	340.900.000
- Công ty TNHH Kiến Trúc - Xây Dựng - Đào Tạo Cát Mộc	205.000.000	205.000.000
- Trả trước cho người bán khác	1.107.106.809	1.906.689.643
Trả trước cho người bán dài hạn	-	-
Trả trước cho người bán là các bên liên quan	18.500.000.000	18.500.000.000
- Công ty Cổ phần Tấn Lực (*)	18.500.000.000	18.500.000.000

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

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

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

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Tại 30/06/2023		Tại 01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	7.600.000.000	-	123.946.638.411	-
- Công ty CP Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình (1)	7.600.000.000	-	8.000.000.000	-
- Bà Lý Yến Nhi	-	-	43.000.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng (2)	-	-	72.946.638.411	-
Dài hạn	97.399.638.411	-	24.453.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng (2)	97.399.638.411	-	24.453.000.000	-
Cộng	104.999.638.411	-	148.399.638.411	-

(1) Là khoản cho vay theo Hợp đồng cho vay số 02/HĐCV/2022 ngày 06/04/2022 và Phụ lục Số 01,02/02/PLHĐCV/2022, hạn mức vay là 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng chẵn) với lãi suất là 10%/năm, thời hạn vay đến ngày 06/04/2024.

(2) Đến ngày 30/06/2023, Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng đã cho Công ty CP TM DV An Hưng vay theo các Hợp đồng như sau:

+ Hợp đồng cho vay số 02/HĐVV/2020 ký ngày 12/11/2020 và các Phụ lục số 01PL/02/HĐCV/2020 ký ngày 20/06/2021, 02PL/02/HĐCV/2020 ký ngày 12/11/2021, 03PL/02/HĐCV/2022 ký ngày 12/11/2022, tổng hạn mức là 66.252.402.000 đồng, thời hạn vay đến 12/11/2023, lãi suất 10%/năm, dư nợ vay đến ngày 30/06/2023 là 66.252.402.000 đồng

+ Hợp đồng cho vay số 01/HĐCV/2021 ký ngày 20/06/2021, Phụ lục số 01PL,02PL,03PL/01/HĐCV/2021, hạn mức là 9.547.598.000 đồng, thời hạn vay đến 20/06/2024, lãi suất 10%/năm, dư nợ vay đến ngày 30/06/2023 là 6.694.236.411 đồng.

+ Hợp đồng cho vay số 03/HĐCV/2022 ký ngày 13/06/2022, hạn mức là 1.368.000.000 đồng, lãi suất cho vay là 9%/năm, thời hạn cho vay là 36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, dư nợ vay đến ngày 30/06/2023 là 1.368.000.000 đồng.

+ Hợp đồng cho vay số 07/HĐCV/2022 ký ngày 19/12/2022, dư nợ vay đến ngày 30/06/2023 là 23.085.000.000 đồng; lãi suất 10%/năm; thời hạn của khoản vay không quá 02 (hai) năm kể từ ngày giải ngân lần đầu; mục đích duy nhất của khoản vay là phục vụ cho chi phí vận hành chung và các chi phí khác của Dự án Khu Dân cư Nhơn Đức, dư nợ vay đến ngày 30/06/2023 là 23.085.000.000 đồng.

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

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

10. PHẢI THU KHÁC

	Tại 30/06/2023		Tại 01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	252.799.104.094	(124.265.000)	80.469.599.023	(124.265.000)
<i>a Tạm ứng công tác</i>	<i>10.099.208.294</i>	<i>(124.265.000)</i>	<i>9.705.643.160</i>	<i>(124.265.000)</i>
- Nguyễn Thị Phương	481.103.300	-	6.368.228.108	-
- Bà Võ Thúy Anh	8.766.789.742	-	-	-
- Trần Thị Thùy Linh	-	-	2.457.000.000	-
- Ông Lê Minh Triều	338.000.000	-	372.099.800	-
- Các cá nhân khác	513.315.252	(124.265.000)	508.315.252	(124.265.000)
<i>b Phải thu khác để thu mua quyền sử dụng đất, nhà</i>	<i>203.459.297.300</i>	<i>-</i>	<i>46.104.485.000</i>	<i>-</i>
- Ông Lê Minh Triều (1)	132.760.211.800	-	39.972.962.000	-
- Bà Lý Yến Nhi (1)	70.699.085.500	-	6.131.523.000	-
<i>c Phải thu lãi cho vay, lãi trái phiếu</i>	<i>16.036.227.382</i>	<i>-</i>	<i>11.758.895.105</i>	<i>-</i>
- Lãi dự thu trái phiếu và tiền gửi có kỳ hạn	441.167.124	-	96.032.877	-
- Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Hòa Bình	-	-	184.824.999	-
- Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng - lãi cho vay	15.595.060.258	-	10.721.648.340	-
- Bà Lý Yến Nhi - lãi cho vay	-	-	756.388.889	-
<i>d Phải thu khác</i>	<i>23.204.371.118</i>	<i>-</i>	<i>12.900.575.758</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	-
- Bà Phan Tiết Hồng Ánh - Phải thu thanh lý đất nông nghiệp	9.500.000.000	-	-	-
- Phải thu khác	1.849.371.118	-	1.045.575.758	-
Dài hạn	2.143.512.762	-	2.146.512.762	-
- Ký cược, ký quỹ dài hạn	45.032.104	-	48.032.104	-
- Thuế TNDN tạm nộp	2.098.480.658	-	2.098.480.658	-
Cộng	254.942.616.856	(124.265.000)	82.616.111.785	(124.265.000)

- (1) Các khoản tạm ứng cho nhân viên và cho các cá nhân khác để mua quyền sử dụng đất 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 30/06/2023, các quyền sử dụng đất nêu trên chưa được chuyển giao cho Công ty.
- (2) Các khoản phải thu tiền bồi thường giải phóng 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 TP.HCM tại Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè, TP.HCM.

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

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

11. NỢ XẤU

	Tại 30/06/2023		Tại 01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:	124.265.000	-	124.265.000	-
- Trên 03 năm	124.265.000	-	124.265.000	-

12. HÀNG TỒN KHO

	Tại 30/06/2023		Tại 01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí SXKD dở dang	340.045.274.888	-	337.033.890.201	-
Hàng hóa	722.494.100	-	722.494.100	-
Cộng	340.767.768.988	-	337.756.384.301	-

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

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ngắn hạn	Tại 30/06/2023		Tại 01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Dự án khu chung cư Phú Thuận (La Casa)	35.182.277.058	-	35.182.277.058	-
- Dự án khu dân cư Nhơn Đức	12.178.551.894	-	12.174.519.186	-
- Dự án khu dân cư Phú Mỹ	65.422.063.536	-	65.081.124.648	-
- Dự án khu dân cư Phú Xuân	76.697.637.514	-	76.655.452.183	-
- Dự án khu dân cư Quận 2	122.518.782.094	-	122.464.236.639	-
- Dự án chung cư Hoàng Quốc Việt	1.140.324.317	-	1.059.233.117	-
- Dự án khu nhà ở Nhơn Đức mở rộng	21.815.966.393	-	23.203.936.822	-
- Dự án khu nhà ở xã hội Nhơn Đức	859.423.689	-	433.654.155	-
- Các dự án khác	4.230.248.393	-	779.456.393	-
Cộng	340.045.274.888	-	337.033.890.201	-

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

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

13. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DÀI HẠN

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	Tại 30/06/2023		Tại 01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Dự án Quận 9	6.812.260.777	-	6.812.260.777	-
- Nhà trẻ Phú Xuân	145.174.264	-	145.174.264	-
- Dự án khu dân cư Hiệp Phước	-	-	23.123.100.000	-
Cộng	6.957.435.041	-	30.080.535.041	-

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại 30/06/2023	Tại 01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	-	-
Dài hạn	2.959.110.065	1.824.461.569
- Chi phí sửa chữa văn phòng	1.418.747.839	1.824.461.569
- Khác	1.540.362.226	-
Cộng	2.959.110.065	1.824.461.569

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

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

15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	TSCĐ khác VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ						
Tại 01/01/2023	1.313.317.956	22.244.606.977	15.657.255.895	1.267.740.161	1.637.165.190	42.120.086.179
- Mua trong kỳ	-	-	1.936.693.400	-	-	1.936.693.400
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(4.686.383.182)	-	-	(4.686.383.182)
Tại 30/06/2023	1.313.317.956	22.244.606.977	12.907.566.113	1.267.740.161	1.637.165.190	39.370.396.397
HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại 01/01/2023	(1.313.317.956)	(22.109.006.956)	(11.648.704.941)	(1.114.105.442)	(1.558.795.306)	(37.743.930.601)
- Khấu hao trong kỳ	-	(45.199.998)	(445.669.029)	(47.949.198)	(14.639.772)	(553.457.997)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	3.397.627.791	-	-	3.397.627.791
Tại 30/06/2023	(1.313.317.956)	(22.154.206.954)	(8.696.746.179)	(1.162.054.640)	(1.573.435.078)	(34.899.760.807)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại 01/01/2023	-	135.600.021	4.008.550.954	153.634.719	78.369.884	4.376.155.578
Tại 30/06/2023	-	90.400.023	4.210.819.934	105.685.521	63.730.112	4.470.635.590

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2023 là: 30.378.234.155 đồng (tại ngày 31/12/2022 là 30.378.234.155 đồng).

Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 30/06/2023 là 1.896.345.620 đồng.

16. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)***17. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Tại ngày 01/01/2023	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Tại ngày 30/06/2023
	VND	VND	VND	VND
<u>A) BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ</u>				
Nguyên Giá	12.572.900.567	-	-	12.572.900.567
- Cơ sở hạ tầng	12.572.900.567	-	-	12.572.900.567
Giá trị hao mòn lũy kế	(8.200.504.811)	(455.010.498)	-	(8.655.515.309)
- Cơ sở hạ tầng	(8.200.504.811)	(455.010.498)	-	(8.655.515.309)
Giá trị còn lại	4.372.395.756	(455.010.498)	-	3.917.385.258
- Cơ sở hạ tầng	4.372.395.756	(455.010.498)	-	3.917.385.258
<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	18.100.400.567	-	-	18.100.400.567
Giá trị hao mòn lũy kế	(8.200.504.811)	(455.010.498)	-	(8.655.515.309)
Giá trị còn lại	9.899.895.756	(455.010.498)	-	9.444.885.258

Bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty là tầng hầm chung cư Phú Mỹ, chỗ giữ xe ô tô hầm Chung cư Hoàng Quốc Việt 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Tại 30/06/2023 (VND)			Tại 01/01/2023 (VND)		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
a. Đầu tư vào công ty con (1)	1.423.752.108.000	-	1.423.752.108.000	1.420.752.108.000	-	1.420.752.108.000
+ Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C	179.867.808.000	-	179.867.808.000	179.867.808.000	-	179.867.808.000
+ Công ty CP DV Môi trường Đô thị Hòa Bình	144.640.000.000	-	144.640.000.000	144.640.000.000	-	144.640.000.000
+ Công ty CP Bất động sản Nhà Bè	989.544.300.000	-	989.544.300.000	989.544.300.000	-	989.544.300.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Định An	109.700.000.000	-	109.700.000.000	106.700.000.000	-	106.700.000.000
b. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (1)	127.600.000.000	-	127.600.000.000	135.600.000.000	-	135.600.000.000
+ Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng	-	-	-	8.000.000.000	-	8.000.000.000
+ Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng	127.600.000.000	-	127.600.000.000	127.600.000.000	-	127.600.000.000
c. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (2)	9.000.000.000	-	9.000.000.000	9.000.000.000	-	9.000.000.000
+ Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Chợ Lớn	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	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	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 Lý Thường Kiệt	2.000.000.000	-	2.000.000.000	2.000.000.000	-	2.000.000.000
Cộng	1.560.352.108.000	-	1.560.352.108.000	1.565.352.108.000	-	1.565.352.108.000

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

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

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP)

(1) Tại ngày 01/01/2023 và 30/06/2023, Công ty không tiến hành đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, do đó Công ty trình bày giá trị hợp lý bằng giá gốc trừ các khoản dự phòng.

Thông tin bổ sung về công ty con, công ty liên kết	Tại 30/06/2023			Tại 01/01/2023		
	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty con						
Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C	8.982.000	99,80%	99,80%	8.982.000	99,80%	99,80%
Công ty CP DV Môi trường Đô thị Hòa Bình	1.980.000	99,00%	99,00%	1.980.000	99,00%	99,00%
Công ty CP Bất động sản Nhà Bè	99.000.000	99,00%	99,00%	99.000.000	99,00%	99,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Định An	109.700.000	99,55%	99,55%	106.700.000	99,53%	99,53%
Công ty liên kết						
Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng	12.760.000	44,00%	44,00%	12.760.000	44,00%	44,00%
Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng	-	-	-	1.600.000	40,00%	40,00%

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

	Mệnh giá VND/TrP	Số lượng TrP	Ngày phát hành	Kỳ hạn	Lãi suất
- Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Chợ Lớn (*)	1.000.000	3.000	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 (*)	1.000.000	2.000	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 (*)	1.000.000	2.000	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 Lý Thường Kiệt	1.000.000	2.000	30/12/2022	8 năm	- 5 năm đầu tiên: +1,6% - Năm thứ 6 trở đi: +3,1%

(*) Các khoản 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.

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

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

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP)

Thông tin bổ sung về công ty con, công ty liên kết (tiếp)	Vốn điều lệ tại 30/06/2023 (VND)	Vốn thực góp tại 30/06/2023 (VND)	Trụ sở	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty con				
Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C	90.000.000.000	90.000.000.000	Tầng trệt, Tulip Tower, 15 Hoàng Quốc Việt, P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản; cho thuê kho bãi, xây dựng dân dụng
Công ty CP DV Môi trường Đô thị Hòa Bình	20.000.000.000	20.000.000.000	Áp 1, Xã Đa Phước, H. Bình Chánh, TP.HCM	Bán buôn đất bùn làm phân vi sinh và xử lý chất thải rắn, lỏng; Mua bán phân bón hữu cơ; Dịch vụ địa táng, hỏa táng, nhà tang lễ, trông coi nghĩa trang, xây mộ
Công ty CP Bất động sản Nhà Bè	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000	Tầng 1, Tulip Tower, 15 Hoàng Quốc Việt, P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Định An	300.000.000.000	110.200.000.000	Tầng trệt, Tòa nhà Tulip, 15 Hoàng Quốc Việt, P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản, y tế
Công ty liên kết				
Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng	290.000.000.000	290.000.000.000	15 Hoàng Quốc Việt, P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)***19. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI**

	Tại 30/06/2023 VND	Tại 01/01/2023 VND
Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	8.424.969.415	8.424.969.415
Cộng	8.424.969.415	8.424.969.415

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

Tình hình biến động tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Số dư đầu năm	8.424.969.415	8.424.969.415
Tăng trong kỳ	-	-
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	8.424.969.415	8.424.969.415

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Tại 30/06/2023		Tại 01/01/2023	
	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	3.338.439.317	3.338.439.317	3.253.012.607	3.253.012.607
- 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 TNHH Công nghệ và Môi trường Rinco	293.152.328	293.152.328	910.317.130	910.317.130
- Phải trả người bán khác	1.340.286.989	1.340.286.989	637.695.477	637.695.477
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
- Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	17.938.000	17.938.000	17.938.000	17.938.000

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HÙNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)***21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	Tại 30/06/2023	Tại 01/01/2023
	VND	VND
Khách mua nền Nhơn Đức	633.758.581	633.758.581
Khách mua nền Phú Mỹ	6.648.720.545	7.045.824.923
Khách mua nền Phú Thuận	5.363.636.369	5.363.636.369
Khách mua nền Phú Xuân	104.500.000.102	103.772.727.374
Khách mua nền Phú Xuân 2	10.727.272.738	10.545.454.556
Cộng	127.873.388.335	127.361.401.803

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

	Tại 01/01/2023	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Tại 30/06/2023
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước				
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	962.208.723	396.662.154	1.011.251.003	347.619.874
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	2.504.180.988	-	2.504.180.988
- Thuế thu nhập cá nhân	53.368.384	626.847.909	543.908.055	136.308.238
- Các khoản lệ phí, phạt thuế	2.803.481.439	-	807.206	2.802.674.233
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	934.318	934.318	-
- Các loại thuế khác	-	21.792.000	21.792.000	-
Cộng	3.819.058.546	3.550.417.369	1.578.692.582	5.790.783.333
	Tại 01/01/2023	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Tại 30/06/2023
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước				
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	206.675.000	206.675.000	-	-
Cộng	206.675.000	206.675.000	-	-

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

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

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Tại 30/06/2023	Tại 01/01/2023
	VND	VND
Chi phí dự án phải trả	55.552.142.110	55.552.142.110
- Chi phí phải trả dự án Nhơn Đức	17.813.387.848	17.813.387.848
- Chi phí phải trả dự án dân cư Phú Xuân 2	25.321.810.128	25.321.810.128
- Chi phí phải trả dự án dân cư Phú Mỹ	5.430.339.517	5.430.339.517
- Chi phí phải trả dự án dân cư Phú Xuân	6.522.507.182	6.522.507.182
- Chi phí phải trả dự án khác	464.097.435	464.097.435
Chi phí lãi vay, lãi phạt chậm thanh toán	1.465.648.191	1.612.896.066
- Công ty CP Tấn Lực	-	860.215.626
- Công ty cổ phần TM DV DL C.T.C	537.386.301	-
- Bà Phạm Nguyễn Anh Thư	11.010.526	434.353.213
- Bà Phan Tiết Hồng Hà	177.564.786	170.941.397
- Chi phí lãi vay phải trả khác	739.686.578	147.385.830
Chi phí phải trả khác	161.000.000	102.500.000
- Chi phí khác	161.000.000	102.500.000
Cộng	57.178.790.301	57.267.538.176

24. PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại 30/06/2023	Tại 01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	369.147.481.774	368.635.146.766
- Kinh phí công đoàn	14.512.000	-
- BHXH, BHYT, BHTN	-	25.755.579
- Công ty TNHH Lotte Land (1)	200.000.000.000	200.000.000.000
- Phải trả, phải nộp khác	1.668.983.677	1.612.543.090
- Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	167.463.986.097	166.996.848.097
+ Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh (2)	131.277.003.097	131.277.003.097
+ Công ty CP Bất động sản Nhà Bè (3)	-	5.000.170.000
+ Công ty CP Đầu tư Định An (4)	24.005.835.000	24.005.835.000
+ Công ty TNHH Học Viện Khủng Long (5)	11.280.648.000	5.813.340.000
+ Các đối tượng khác	900.500.000	900.500.000
Dài hạn	11.700.000.000	37.700.000.000
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	11.700.000.000	11.700.000.000
+ Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C (6)	11.700.000.000	11.700.000.000
- Phải trả theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	26.000.000.000
+ Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C	-	26.000.000.000
Số nợ quá hạn chưa thanh toán	-	-
Cộng	380.847.481.774	406.335.146.766

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

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

24. PHẢI TRẢ KHÁC (TIẾP)

- (1) Là khoản nhận đặt cọc từ Công ty TNHH Lotte Land về việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè theo Hợp đồng mua bán cổ phần ký ngày 29/06/2021.
- (2) 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 ngày 24/01/2019.
- (3) Là khoản nhận đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè theo HĐ đặt cọc số 07/2021/HĐĐC ngày 07/09/2021.
- (4) Là khoản nhận đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè theo HĐ đặt cọc số 01/HĐĐC/2022 ngày 17/03/2022.
- (5) Là khoản nhận đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng nhà với các căn thương mại thuộc tầng 3 của tòa nhà Lacasa tại Phường Phú Thuận, Quận 7, Tp.HCM theo Hợp đồng đặt cọc ngày 16/09/2022.
- (6) Theo Hợp đồng đặt cọc mượn tài sản số 001-2020/HĐMTS ký ngày 18/05/2020 và Phụ lục 01 giữa Công ty và Công ty Cổ phần TM DV Du lịch C.T.C, Công ty cho mượn các Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất với tổng giá trị do hai bên thỏa thuận là 64.391.000.000 đồng để Công ty Cổ phần TM DV Du lịch C.T.C dùng vào mục đích vay vốn lưu động nhằm phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh có thời hạn đến ngày 18/05/2024. Giá trị nhận ký quỹ ký cược tại ngày 30/06/2023 là khoản đặt cọc đảm bảo cho việc mượn tài sản nêu trên.

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)***25. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	Tại 30/06/2023		Trong kỳ		Tại 01/01/2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ (VND)	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ (VND)
a. Vay ngắn hạn ngân hàng	59.082.565.353	59.082.565.353	16.135.463.531	16.450.000.000	59.397.101.822	59.397.101.822
- Ngân Hàng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn - Chi Nhánh Chợ Lớn (1)	58.932.565.353	58.932.565.353	15.935.463.531	16.400.000.000	59.397.101.822	59.397.101.822
- Ngân hàng Vietcombank CN Nam Sài Gòn (2) - Nợ dài hạn đến hạn trả	150.000.000	150.000.000	200.000.000	50.000.000	-	-
b. Vay ngắn hạn tổ chức (3)	577.895.500.000	577.895.500.000	165.550.000.000	111.500.000.000	523.845.500.000	523.845.500.000
- Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nhà Bè	153.000.000.000	153.000.000.000	500.000.000	66.500.000.000	219.000.000.000	219.000.000.000
- Công ty Cổ phần Tấn Lực	105.085.000.000	105.085.000.000	1.450.000.000	-	103.635.000.000	103.635.000.000
- Công ty Cổ phần BĐS Sài Gòn Mới	87.113.000.000	87.113.000.000	16.400.000.000	3.000.000.000	73.713.000.000	73.713.000.000
- Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	50.993.000.000	50.993.000.000	50.000.000.000	40.000.000.000	40.993.000.000	40.993.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Định An	48.684.500.000	48.684.500.000	3.500.000.000	-	45.184.500.000	45.184.500.000
- Công ty Cổ phần Casa Bonita	50.000.000.000	50.000.000.000	30.500.000.000	-	19.500.000.000	19.500.000.000
- Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C	67.700.000.000	67.700.000.000	49.700.000.000	-	18.000.000.000	18.000.000.000
- Công ty TNHH TM DV Tư Vấn Nhật An	13.000.000.000	13.000.000.000	13.000.000.000	-	-	-
- Các Công ty khác	2.320.000.000	2.320.000.000	500.000.000	2.000.000.000	3.820.000.000	3.820.000.000
c. Vay ngắn hạn cá nhân (4)	25.555.000.000	25.555.000.000	4.137.000.000	5.851.000.000	27.269.000.000	27.269.000.000
- Phan Tiết Hồng Hà	4.483.000.000	4.483.000.000	-	1.551.000.000	6.034.000.000	6.034.000.000
- Võ Thanh Tùng	2.425.000.000	2.425.000.000	135.000.000	-	2.290.000.000	2.290.000.000
- Trần Thị Thu Tiên	750.000.000	750.000.000	1.300.000.000	2.550.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
- Nguyễn Tấn Bền	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000
- Võ Ngọc Trinh	1.500.000.000	1.500.000.000	-	-	1.500.000.000	1.500.000.000
- Phạm Thị Ngọc Thúy	2.720.000.000	2.720.000.000	200.000.000	-	2.520.000.000	2.520.000.000
- Lê Thị Kim Huê	2.285.000.000	2.285.000.000	370.000.000	-	1.915.000.000	1.915.000.000
- Đàm Minh Hoàng	2.450.000.000	2.450.000.000	-	-	2.450.000.000	2.450.000.000
- Cá nhân khác	3.942.000.000	3.942.000.000	2.132.000.000	1.750.000.000	3.560.000.000	3.560.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

25. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

	Tại 30/06/2023		Trong kỳ		Tại 01/01/2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ (VND)	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ (VND)
d. Vay dài hạn ngân hàng	1.300.000.000	1.300.000.000	1.500.000.000	200.000.000	-	-
- Ngân hàng Vietcombank CN Nam Sài Gòn (2)	1.300.000.000	1.300.000.000	1.500.000.000	200.000.000	-	-
Cộng	663.833.065.353	663.833.065.353	187.322.463.531	134.001.000.000	610.511.601.822	610.511.601.822

- (1) Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng Số 6220-LAV-202200732 ký ngày 05 tháng 12 năm 2022, hạn mức 60.000.000.000 đồng. Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh. Lãi suất: 9,5% và được điều chỉnh cụ thể theo từng Giấy nhận nợ. Kỳ hạn trả nợ: từ 9 tháng đến 12 tháng kể từ ngày giải ngân theo từng Giấy nhận nợ. Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất theo các Hợp đồng thế chấp Số 6220-LCL-201800482 ký ngày 26/11/2019, Số 6220-LCL-201901045 ký ngày 26/11/2019, Số 6220-LCL-201901049 ký ngày 26/11/2019, Số 6220-LCL-201901052 ký ngày 26/11/2019.
- (2) Khoản vay theo hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 018/020/23/0000037 ngày 07/04/2023. Mục đích sử dụng vốn là thanh toán một phần chi mua 01 xe ô tô hiệu Kia Carnival 3.5G Signature 7S theo Hợp đồng mua bán xe ô tô số KIA0166/2023 ngày 08/03/2023. Thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay. Lãi suất cho vay cố định 03 năm là 10,4%/năm căn cứ theo Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 018/020/23/0000037 ký ngày 12 tháng 4 năm 2023. Thế chấp tài sản là 01 xe ô tô hiệu Kia Carnival 3.5G Signature 7S, biển kiểm soát số 51K - 679.99 theo Hợp đồng thế chấp phương tiện vận tải số 03.20.2023.0052 tháng 04 năm 2023.
- (3) Các khoản vay tổ chức là các bên liên quan để bổ sung vốn lưu động, không có tài sản đảm bảo. Thông tin chi tiết như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

25. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN (TIẾP)

STT	Bên cho vay (tổ chức)	Số hợp đồng/Phụ lục	Ngày hợp đồng /phụ lục	Hạn mức cho vay	Lãi suất (%)/năm	Kỳ hạn
1	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nhà Bè	05/HĐVV/2021	08/09/2021	250.000.000.000	1,5%	12 tháng
		01/05/PLHĐVV/2021	04/01/2022			
		02/05/PLHĐVV/2021	08/09/2022		1,0%	
2	Công ty Cổ phần Tấn Lực	01/HĐCV/2020-TL	18/03/2020	8.135.000.000	2,5%	12 tháng
		06/PLHĐCV/2020-TL	18/03/2023			
		01/2022/HĐCV/TL-VPH	31/10/2022	40.000.000.000	8,6%	12 tháng
		02/2022/HĐCV/TL-VPH	29/11/2022	60.000.000.000	11%	12 tháng
3	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	06/HĐVV/2022	04/07/2022	50.000.000.000	10%	12 tháng
		02/06/PLHĐVV/2022	01/05/2023			
		07/HĐVV/2022	08/09/2022	10.213.000.000	10%	12 tháng
		02/07/PLHĐVV/2022	01/05/2023			
		09/HĐVV/2022	30/12/2022	30.000.000.000	11%	12 tháng
4	Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	08/HĐVV/2019	19/11/2019	52.000.000.000	10,5%	12 tháng
		06/08/PLHĐVV/2019	27/04/2023			
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Định An	08/HĐVV/2022	20/10/2022	49.000.000.000	9,0%	12 tháng
		01/08/PLHĐVV/2022	31/12/2022			
6	Công ty CP Casa Bonita	01/HĐCV/2022/CASA	28/12/2022	50.000.000.000	10,0%	12 tháng
		03/01/PLHĐCV/2022/CASA	01/05/2023			
7	Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C	01/HĐCV/2022/CTC-VPH	22/12/2022	70.000.000.000	10,2%	12 tháng
		02/01/HĐCV/2022/CTC-VPI	01/06/2023			
8	Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	01/HĐVV/TH-2022	01/11/2022	5.000.000.000	8,0%	12 tháng
		01/PLHĐVV/TH-2022	28/04/2023			
9	Công ty TNHH TM DV Tư vấn Nhật An	03/HĐVV/2023	29/06/2023	25.000.000.000	9,5%	12 tháng
10	Công đoàn Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng	01/HĐVV/2022	02/01/2022	500.000.000	12%	12 tháng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)***25. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN (TIẾP)**

(4) 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/Phụ lục	Ngày vay	Hạn mức	Lãi suất (%) / năm	Kỳ hạn		
1	Phan Tiết Hồng Hà	07/HĐVV/2020	07/12/2020	30.000.000.000	12%	12 tháng		
		03/07/PLHĐVV/2020	10/06/2023					
		11/HĐVV/2020	07/12/2020	3.480.000.000	12%	12 tháng		
		01/11/PLHĐVV/2020	07/12/2021					
		02/11/PLHĐVV/2020	07/12/2022					
2	Võ Thanh Tùng	14/HĐVV/2020	31/12/2020	2.500.000.000	12%	12 tháng		
		03/14/PLHĐVV/2020	31/12/2022					
3	Trần Thị Thu Tiên	13/HĐVV/2018	13/11/2018	2.000.000.000	12%	12 tháng		
		05/13/PLHĐVV/2018	08/09/2022					
				HĐ 02/HĐVV/2023	30/01/2023	1.300.000.000	12%	12 tháng
		01,02/PLHĐVV/2023	09/02/2023					
4	Nguyễn Tấn Bền	03/HĐVV/2019	05/03/2019	5.000.000.000	12%	12 tháng		
		04/03/HĐVV/2019	05/03/2023					
5	Võ Ngọc Trinh	05/HĐVV/2022	22/04/2022	1.500.000.000	12%	12 tháng		
		01/05/PLHĐVV/2022	22/04/2023					
6	Hoàng Thị Thu Thủy	16/HĐVV/2020	31/12/2020	8.000.000.000	12%	12 tháng		
		02/16/PLHĐVV/2020	31/12/2022					
				15/HĐVV/2020	31/12/2020	8.000.000.000	12%	12 tháng
				02/15/PLHĐVV/2020	31/12/2022			
7	Phạm Nguyễn Anh Thư	10/HĐVV/2021	04/11/2021	3.500.000.000	12%	12 tháng		
		01/10/PLHĐVV/2021	04/11/2022					
8	Phạm Thị Ngọc Thúy	09/HĐVV/2015	07/12/2015	3.000.000.000	12%	12 tháng		
		08/09/PLHĐVV/2015	30/06/2023					
9	Lê Thị Kim Huệ	04/HĐVV/2021	07/09/2021	3.000.000.000	12%	12 tháng		
		01/04/PLHĐVV/2022	07/09/2022					

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

25. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN (TIẾP)

STT	Bên cho vay (cá nhân)	Số hợp đồng/Phụ lục	Ngày vay	Hạn mức	Lãi suất (%) / năm	Kỳ hạn
10	Đàm Minh Hoàng	04/HĐVV/2022	21/02/2022	5.000.000.000	12%	12 tháng
		03/04/PLHĐVV/2022	21/02/2023			
11	Nguyễn Tấn Đạt	09/HĐVV/2021	04/11/2021	1.000.000.000	12%	12 tháng
		02/09/PLHĐVV/2021	04/11/2022			
12	Lê Thị Ngọc Lan	08/HĐVV/2020	30/06/2020	1.000.000.000	12%	12 tháng
		04/08/PLHĐVV/2020	30/06/2023			
13	Đặng Thị Cẩm	01/HĐVV/2023	16/01/2023	1.200.000.000	12%	12 tháng
		01-01/PLHĐVV/2023	30/01/2023			

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại 01/01/2022	953.578.000.000	1.002.264.126	94.668.766.490	1.049.249.030.616
- Lợi nhuận trong năm	-	-	63.715.405.213	63.715.405.213
- Chia cổ tức năm 2021	-	-	(66.750.460.000)	(66.750.460.000)
Tại 31/12/2022	953.578.000.000	1.002.264.126	91.633.711.703	1.046.213.975.829
Tại 01/01/2023	953.578.000.000	1.002.264.126	91.633.711.703	1.046.213.975.829
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	54.574.751.611	54.574.751.611
Tại 30/06/2023	953.578.000.000	1.002.264.126	146.208.463.314	1.100.788.727.440

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

26.2 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Chủ sở hữu	Tại 30/06/2023		Tại 01/01/2023	
	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 Nguyên	8,16%	77.806.560.000	8,16%	77.806.560.000
Các cổ đông khác	57,52%	548.530.060.000	57,52%	548.530.060.000
Cộng	100%	953.578.000.000	100%	953.578.000.000

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

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 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	-	66.750.460.000

26.4 CỔ PHIẾU

	Tại 30/06/2023 Cổ phiếu	Tại 01/01/2023 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	95.357.800	95.357.800
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	95.357.800	95.357.800
+ <i>Cổ phiếu thường</i>	95.357.800	95.357.800
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	95.357.800	95.357.800
+ <i>Cổ phiếu thường</i>	95.357.800	95.357.800
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
<i>Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

27. DOANH THU VÀ CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
a. Tổng Doanh thu	11.170.420.914	47.044.239.229
- Doanh thu bán bất động sản	3.884.231.612	23.074.127.708
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.301.802.652	2.776.812.264
- Doanh thu hoạt động xây dựng	2.068.831.650	9.786.867.207
- Doanh thu liên kết triển khai bán hàng	1.915.555.000	11.406.432.050
Trong đó, Doanh thu với các bên liên quan	6.970.786.612	31.266.504.928
- Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Nhà Bè	3.884.231.612	19.860.072.878
- Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C	2.479.055.000	11.406.432.050
- Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng	607.500.000	-
b. Các khoản giảm trừ doanh thu	-	940.000.000
- Hàng bán bị trả lại	-	940.000.000

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Giá vốn bán bất động sản	1.394.641.223	17.547.473.495
Giá vốn cung cấp dịch vụ	2.893.571.485	2.582.275.168
Giá vốn hoạt động xây dựng	2.068.831.650	9.786.867.206
Giá vốn liên kết triển khai bán hàng	928.024.000	4.579.032.860
Cộng	7.285.068.358	34.495.648.729

29. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Lãi tiền gửi	68.946.602	811.485.469
Lãi cho vay	6.803.727.750	3.908.697.624
Lãi trái phiếu	345.134.247	231.225.754
Cổ tức, lợi nhuận được chia	35.928.000.000	-
Lãi hoạt động chuyển nhượng vốn cổ phần	27.000.000.000	-
Cộng	70.145.808.599	4.951.408.847

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Chi phí lãi vay	22.418.367.250	14.048.286.197
Cộng	22.418.367.250	14.048.286.197

31. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Chi phí nhân viên quản lý	7.341.928.658	5.595.633.894
Chi phí công cụ, đồ dùng văn phòng	357.361.745	641.207.523
Chi phí khấu hao TSCĐ	553.457.997	879.391.522
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.771.264.575	2.977.365.296
Chi phí bằng tiền khác	1.611.837.219	1.907.300.377
Cộng	13.638.850.194	12.003.898.612

32. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng	291.659.000	1.063.558.000
Thu nhập từ tiền phạt do thanh lý các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân (*)	18.918.900.000	15.568.200.000
Thu nhập khác	103.813.279	111.663.586
Cộng	19.314.372.279	16.743.421.586

(*) Ngày 01/06/2023, Công ty thanh lý Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất theo Tờ bản đồ số 11 tại xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè với tổng diện tích đất nông nghiệp là 21.021m², giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 23.123.100.000 đồng, giá trị thanh lý hợp đồng 42.042.000.000 đồng.

33. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Lỗ do thanh lý tài sản cố định	16.028.118	-
Tiền phạt thuế	-	12.256.793
Chi phí khác	273	1.500.000
Cộng	16.028.391	13.756.793

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

34. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	57.272.287.599	7.237.479.331
Điều chỉnh lợi nhuận kế toán trước thuế	(43.718.007.658)	2.724.101.362
- Các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận tính thuế	1.264.324.948	2.724.101.362
<i>Chi phí không được trừ</i>	<i>1.264.324.948</i>	<i>2.724.101.362</i>
- Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận tính thuế	(44.982.332.606)	-
<i>Cổ tức lợi nhuận được chia</i>	<i>(35.928.000.000)</i>	-
<i>Cổ tức được chia bằng cổ phiếu từ công ty liên kết</i>	<i>(8.000.000.000)</i>	-
<i>Chi phí lãi vay các kỳ trước chuyển sang</i>	<i>(1.054.332.606)</i>	-
Tổng thu nhập tính thuế trong kỳ	13.554.279.941	9.961.580.693
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN trong kỳ	2.710.855.988	1.992.316.138
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.710.855.988	1.992.316.138

35. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Chi phí nguyên vật liệu	357.361.745	641.207.523
Chi phí nhân công	7.341.928.658	5.595.633.894
Chi phí khấu hao tài sản cố định	598.657.995	1.096.278.886
Thuế, phí và lệ phí	25.824.708	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.037.149.540	15.032.348.266
Chi phí bằng tiền khác	3.525.953.405	2.624.625.530
Cộng	23.886.876.051	24.993.094.099

36. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C	Công ty con
Công ty CP DV Môi trường Đô thị Hòa Bình	Công ty con
Công ty CP Bất động sản Nhà Bè	Công ty con
Công ty CP Đầu tư Định An	Công ty con
Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng	Công ty liên kết
Công ty CP Xây dựng Thuận 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
Công ty CP Tấn Lực	Công ty liên kết của Công ty C.T.C
Ông Võ Anh Tuấn	Nhân sự quản lý chủ chốt
Ông Trương Thành Nhân	Nhân sự quản lý chủ chốt
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	Nhân sự quản lý chủ chốt
Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	Nhân sự quản lý chủ chốt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

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>	<u>Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023</u> VND	<u>Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022</u> VND
1. Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C		
- Cung cấp dịch vụ	2.479.055.000	11.406.432.050
- Thu tiền cung cấp dịch vụ	1.723.605.500	12.753.320.656
- Lãi tiền đi vay	2.532.676.438	-
- Trả tiền lãi vay	1.995.290.137	-
- Hoàn trả tiền từ hợp tác kinh doanh	26.000.000.000	44.300.000.000
- Nhận lãi cổ tức	35.928.000.000	-
- Vay tiền	49.700.000.000	-
- Thu tiền chi hộ	37.812.929	5.064.300
2. Công ty CP DV Môi trường Đô thị Hòa Bình		
- Lãi tiền đi vay	-	7.738.890
- Trả tiền gốc vay	-	340.000.000
- Trả tiền lãi vay	-	7.738.890
- Cho vay	-	2.800.000.000
- Thu tiền cho vay	400.000.000	-
- Lãi cho vay	399.444.445	51.361.111
- Nhận tiền lãi cho vay	659.189.844	-
3. Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng		
- Cung cấp dịch vụ	607.500.000	-
- Cho vay	-	2.868.000.000
- Lãi tiền cho vay	4.873.411.918	3.840.669.846
- Nhận hoàn trả tiền thừa	-	32.000.000
4. Công ty CP Bất động sản Nhà Bè		
- Vay tiền	500.000.000	50.000.000.000
- Trả tiền gốc vay	66.500.000.000	49.000.000.000
- Lãi tiền đi vay	-	1.246.388.888
- Trả tiền lãi vay	-	279.722.222
- Nhận chuyển nhượng và thanh toán trái phiếu	-	2.000.000.000
- Chuyển nhượng bất động sản	3.884.231.612	19.860.072.878
- Thu tiền chuyển nhượng	4.244.800.000	-
5. Công ty CP Đầu tư Định An		
- Vay tiền	3.500.000.000	-
- Lãi tiền đi vay	2.021.447.959	-
- Trả tiền lãi vay	2.021.447.959	-
- Góp vốn	3.000.000.000	55.700.000.000
- Nhận tiền đặt cọc	-	24.005.835.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

Giao dịch với các bên liên quan (tiếp)

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
6. Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng		
- Mua dịch vụ	723.300.000	60.000.000
- Thanh toán tiền dịch vụ	1.635.114.384	66.000.000
- Vay tiền	500.000.000	-
- Trả tiền gốc vay	2.000.000.000	-
- Trả tiền lãi vay	1.290.334.247	-
- Lãi tiền đi vay	1.290.334.247	-
- Thu tiền chi hộ	23.193.629	10.077.500
7. Công ty CP Tân Lực		
- Vay tiền	1.450.000.000	3.000.000.000
- Trả tiền gốc vay	-	3.000.000.000
- Lãi tiền đi vay	4.908.261.745	1.752.422.014
- Trả tiền lãi vay	5.768.477.371	1.626.033.056
- Lãi tiền phạt thi công	917.397.262	-
- Thu tiền phạt thi công	917.397.262	-
8. Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới		
- Vay tiền	16.400.000.000	-
- Trả tiền gốc vay	3.000.000.000	12.100.000.000
- Lãi tiền đi vay	4.233.210.549	380.645.833
- Trả tiền lãi vay	4.241.460.549	589.875.000
9. Ông Võ Anh Tuấn		
- Hoàn tiền thuế TNCN	-	57.616.350
10. Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn		
- Hoàn tạm ứng	-	850.000.000
- Hoàn tiền thuế TNCN	18.480.012	-
11. Ông Trương Thành Nhân		
- Hoàn tiền thuế TNCN	-	59.580.002

Số dư với các bên liên quan

	Tại 30/06/2023 VND	Tại 01/01/2023 VND
1. Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C		
- Phải trả hợp tác kinh doanh	-	26.000.000.000
- Phải trả tiền gốc vay	67.700.000.000	18.000.000.000
- Phải trả lãi tiền vay	537.386.301	-
- Nhận ký quỹ ký cược	11.700.000.000	11.700.000.000
- Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	1.882.005.000	878.650.000
- Phải thu khác	-	37.812.929
2. Công ty CP DV Môi trường Đô thị Hòa Bình		
- Phải thu tiền cho vay	7.600.000.000	8.000.000.000
- Phải thu tiền lãi cho vay	-	184.824.999
- Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	-	74.920.400

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

<u>Số dư với các bên liên quan (tiếp)</u>	Tại 30/06/2023	Tại 01/01/2023
	VND	VND
3. Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng		
- Phải thu gốc cho vay	97.399.638.411	97.399.638.411
- Phải thu lãi cho vay	15.595.060.258	10.721.648.340
- Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	1.761.750.000	1.093.500.000
4. Công ty CP Bất động sản Nhà Bè		
- Phải trả tiền gốc vay	153.000.000.000	219.000.000.000
- Nhận ký quỹ	-	5.000.170.000
5. Công ty CP Đầu tư Định An		
- Nhận ký quỹ	-	24.005.835.000
- Phải trả tiền gốc vay	48.684.500.000	45.184.500.000
6. Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng		
- Phải trả người bán	376.200.000	-
- Phải trả tiền gốc vay	1.900.000.000	3.400.000.000
- Phải thu khác	10.077.500	23.193.629
7. Công ty CP Tấn Lực		
- Lãi vay phải trả	-	860.215.626
- Phải trả tiền gốc vay	105.085.000.000	103.635.000.000
- Trả trước người bán	18.500.000.000	18.500.000.000
8. Công ty CP Bất động sản Sài Gòn Mới		
- Phải thu khác	3.737.000	-
- Phải trả người bán	17.938.000	17.938.000
- Phải trả tiền gốc vay	87.113.000.000	73.713.000.000
- Lãi vay phải trả	-	8.250.000
9. Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn		
- Phải thu tiền hàng	1.765.267.000	1.765.267.000
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
	VND	VND
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	456.300.000	739.195.745
- Ông Ngô Thanh Xuân	457.772.727	-
- Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	612.600.000	543.238.298
- Ông Trương Thành Nhân (*)	-	808.400.000
- Bà Võ Thu Hà (*)	-	18.408.510
- Bà Phan Gia Mẫn (*)	-	221.905.415
- Bà Đào Thuý Đoan (*)	-	241.831.915
Cộng	1.526.672.727	2.572.979.883

(*) Các thành viên này đã miễn nhiệm nên không phát sinh thu nhập cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến 30/06/2023.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

37. THÔNG TIN KHÁC

37.1 THÔNG TIN HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

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

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

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

37.3 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 riêng mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa được ghi nhận.

37.4 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán riêng là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty đã được kiểm toán, số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022 đã được soát xét.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2023

Người lập biểu

Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng

Lê Thị Kim Luyến

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Võ Nguyễn Như Nguyễn