



VAN PHÁT HUNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số : 18 /2021/CV-VPH

Long An, ngày 20 tháng 4 năm 2021

CÔNG BỐ THÔNG TIN

(Về việc: Báo cáo thường niên năm 2020)

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao Dịch Chứng Khoán TP. HCM.

Tên Công ty: Công ty Cổ Phần Vạn Phát Hưng

Mã chứng khoán: VPH

Trụ sở chính: MB 105, Lô DV3, KCN Long Hậu mở rộng, đường Long Hậu – Hiệp Phước, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Điện thoại: 028. 37850011

Loại thông tin công bố: 24h 72h Yêu cầu Bất thường Định kỳ

Nội dung thông tin công bố:

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng công bố “Báo cáo thường niên năm 2020” (Tài liệu đính kèm).

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty tại đường dẫn www.vanphathung.com mục “Quan hệ Cổ đông”.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu Công ty.

TM. CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HUNG

Người Phụ Trách Công Bố Thông Tin



LÊ THỊ KIM LUYẾN

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HUNG

Trụ sở: MB.105, Lô DV3, KCN Long Hậu mở rộng, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

VPĐD: Tầng 1, Tulip Tower, Số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM

ĐT: (028) 3785 0011 - 3785 8888 - Fax: (028) 3785 4422 - Email: contact@vanphathung.com.vn

www.vanphathung.com

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2020
CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG



MỤC LỤC

I. THÔNG TIN CHUNG :	3
1. Thông tin khái quát:.....	3
2. Quá trình phát triển:.....	3
3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:	8
4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:.....	9
5. Định hướng phát triển:.....	14
6. Các rủi ro:.....	15
II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2020:	16
1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:	16
2. Tổ chức và nhân sự:.....	18
3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án:	30
4. Tình hình tài chính:.....	36
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu.....	37
III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC:	38
1. Đánh giá báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:	38
3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách quản lý: Không.....	40
4. Kế hoạch phát triển trong tương lai:	40
4.1. Kế hoạch kinh doanh:	40
4.2. Kế hoạch đầu tư:.....	40
4.3. Kế hoạch xây dựng:.....	40
4.4.Kế hoạch pháp lý:.....	41
4.5.Mục tiêu tài chính năm 2020:.....	41
IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty.....	42
1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty	42
2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám Đốc công ty : Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện đúng chức năng và nhiệm vụ được giao.....	42
3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị :	42
V. Quản trị công ty	43

1. Hội đồng quản trị	43
2. Ban Kiểm soát.....	47
3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát	48
VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN :	50

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG NĂM 2020

I. THÔNG TIN CHUNG :

1. Thông tin khái quát:

- Tên giao dịch: CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301822194 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.
- Vốn điều lệ: 953.578.000.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 953.578.000.000 đồng
- Địa chỉ: MB.105, Tầng 1, Trung tâm dịch vụ, Lô DV-3, đường Long Hậu – Hiệp Phước, KCN Long Hậu mở rộng, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.
- Điện thoại: (84-028) 3 785 0011
- Email: info@vanphathung.com.vn
- Website: <http://www.vanphathung.com>
- Mã cổ phiếu: VPH

2. Quá trình phát triển:

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng tiền thân là Công ty TNHH Vạn Phát Hưng được thành lập ngày 09/09/1999 bởi hai sáng lập viên là ông Võ Anh Tuấn và ông Trần Văn Thành. Đến tháng 10 năm 2006 Công ty TNHH Vạn Phát Hưng được chuyển đổi thành Công ty Cổ Phần Vạn Phát Hưng theo giấy CNĐKKD số 4103005360 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 4/10/2006.

Ngay từ những ngày đầu thành lập (năm 1999), Công ty đã nhanh chóng đi vào hoạt động và thực hiện thành công dự án phát triển khu dân cư diện tích 3 ha tại Phường Phú Thuận và dự án Tân Kiểng 0,3 ha tại Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Nhiều cơ sở hạ tầng kỹ thuật chất lượng cao đã được công ty đầu tư xây dựng hoàn chỉnh như hệ thống điện, đường, hệ thống cống thoát nước, phòng cháy chữa cháy, vỉa hè, công viên cây xanh... Qua những dự án tiếp nối nhau, Công ty đã dần hình thành một nền tảng vững chắc cả về nhân lực lẫn tài lực, đúc kết được những kinh nghiệm quý giá và xây dựng hoàn chỉnh các chiến lược mang tính lâu dài để sẵn sàng đầu tư cho những dự án lớn tiếp theo.

SƠ LƯỢC QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

• NĂM 1999:

+ Công ty TNHH Vạn Phát Hưng thành lập ngày 09/09/1999 với 02 sáng lập viên là ông Võ Anh Tuấn và ông Trần Văn Thanh

• NĂM 2000 – 2002:

+ Thực hiện dự án Khu dân cư Phú Thuận tại đường Hoàng Quốc Việt P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM

+ Thực hiện dự án Khu dân cư Tân Kiểng tại P. Tân Kiểng, Quận 7, TP.HCM

• NĂM 2003 - 2005:

+ Thực hiện dự án Khu dân cư Phú Mỹ với diện tích 22ha tại P.Phú Mỹ, Quận 7, TP.HCM

+ Thực hiện dự án Khu dân cư Phú Xuân với diện tích 35,4ha tại Xã Phú Xuân, Huyện Nhà Bè, TP.HCM

+ Thực hiện dự án Khu căn hộ Phú Mỹ với diện tích 12.915m² thuộc Khu dân cư Phú Mỹ, P.Phú Mỹ, Quận 7



• NĂM 2006:

+ Chuyển thành Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng vào tháng 10/2006

• NĂM 2007 – 2008:

+ Hợp tác đầu tư dự án Khu căn hộ Phú Mỹ Thuận với Công ty CP Phú Mỹ Thuận

+ Hợp tác phân phối dự án Khu dân cư Sài Gòn Môi trường Công ty Cổ phần BĐS Sài Gòn Môi trường Chủ đầu tư

• NĂM 2009:

+ Niêm yết cổ phiếu trên sàn HOSE ngày 09/09/2009 (mã CK: VPH)

+ Thực hiện dự án Khu dân cư Phú Xuân mở rộng với diện tích 2,8ha tại xã Phú Xuân, Huyện Nhà Bè, TP.HCM



• NĂM 2010 - NAY:

+ Thực hiện dự án Khu phức hợp La Casa với diện tích 6,1ha tại đường Hoàng Quốc Việt - Đào Trí, P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM

+ Thực hiện dự án Khu dân cư Nhơn Đức với diện tích 40ha tại Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè, TP.HCM

+ Thực hiện dự án Căn hộ Hoàng Quốc Việt tại đường Hoàng Quốc Việt, P. Phú Mỹ, Quận 7, TP.HCM

Chúng tôi
không chỉ bán nhà,
mà còn
trao tặng giá trị cuộc sống.

LA CASA



So với thời kỳ đầu công ty vừa mới thành lập, tốc độ phát triển đầu tư của công ty đã tăng gấp nhiều lần. Nhiều dự án xây dựng khu nhà ở đang được Công ty tập trung mở rộng như Dự án Phú Mỹ - Quận 7, Dự án Phú Xuân, Phú Xuân 2 – Nhà Bè, Dự án Bình Trưng Đông – Quận 2, Dự án Phú Thuận (La Casa), Dự án Nhơn Đức, Dự án Chung cư Hoàng Quốc Việt... với tổng diện tích đầu tư đến gần 149 ha.

Ngày 09/09/2009 công ty đã đánh dấu bước ngoặt lớn trong việc phát triển với sự kiện cổ phiếu công ty chính thức được giao dịch tại Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh theo quyết định 104/QĐ-SGDHCM ngày 31/08/2009. Mã chứng khoán giao dịch là:

VPH. Tổng số vốn điều lệ niêm yết là 200.832.850.000 đồng (Hai trăm tỷ tám trăm ba mươi hai triệu tám trăm năm mươi ngàn đồng).

Trong quá trình hoạt động, Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng đã thực hiện các đợt tăng vốn điều lệ như sau:

Số lần thay đổi trên giấy chứng nhận đăng ký	Thời điểm thay đổi trên giấy chứng nhận đăng ký	Vốn Điều lệ (đồng)
Lần đầu	4/10/2006	135.000.000.000
Lần 1	26/02/2007	165.000.000.000
Lần 2	23/04/2007	173.131.450.000
Lần 3	13/06/2007	200.832.850.000
Lần 4	31/03/2010	240.999.420.000
Lần 5	31/07/2010	277.148.160.000
Lần 6	03/10/2013	302.086.840.000
Lần 7	12/10/2015	453.126.750.000
Lần 8	03/06/2017	460.726.750.000
Lần 9	14/07/2017	529.830.840.000
Lần 10	23/01/2018	635.797.000.000
Lần 11	04/05/2018	756.587.220.000
Lần 12	25/10/2018	768.787.220.000
Lần 13	28/01/2019	861.034.490.000
Lần 14	23/05/2019	866.895.010.000
Lần 15	24/07/2019	953.578.000.000

Lần 1: Theo Quyết định ĐHĐCĐ số 06/07/QĐ-VPH ngày 10/02/2007 về việc tăng vốn điều lệ Công ty sẽ tăng vốn điều lệ từ 135.000.000.000 đồng (một trăm ba mươi lăm tỷ đồng) lên 165.000.000.000 đồng (một trăm sáu mươi lăm tỷ đồng). Theo Biên bản họp ĐHĐCĐ ngày 10/02/2007, Vạn Phát Hưng phát hành 3.000.000 cổ phiếu mệnh giá 10.000 đồng, tương đương tổng mệnh giá 30.000.000.000 đồng và phân phối cổ phiếu phát hành thêm cho 2 cổ đông hiện hữu là ông Võ Anh Tuấn và ông Trần Văn Thành, mỗi cổ đông được phân phối 1.500.000 cổ phiếu với giá phát hành là 10.000đ.

Lần 2: Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 76/2007/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 04/04/2007, Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng sẽ phát hành 813.145 cổ phần phổ thông mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần, tương đương 8.131.450.000 đồng để tăng vốn từ 165.000.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi lăm tỷ đồng) lên 173.131.450.000 đồng (Một trăm bảy mươi ba tỷ một trăm ba mươi một triệu bốn trăm năm mươi ngàn đồng). Trong đó:

- Phát hành 49.365 cổ phần tương đương 493.650.000 đồng từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối để thưởng cho cán bộ quản lý theo danh sách đề nghị của Chủ tịch Hội đồng quản trị.
- Phát hành 763.780 cổ phần tương đương 7.637.800.000 đồng bán ưu đãi cho toàn thể cán bộ công nhân viên công ty theo danh sách và giá bán đề nghị của Chủ tịch Hội đồng quản trị.
- + Giá chào bán ưu đãi cho cán bộ công nhân viên bốc thăm ưu tiên: 30.000 đồng/cổ phần
- + Giá chào bán ưu đãi cho cán bộ công nhân viên khác là 40.000 đồng/cổ phần.

Lần 3: Theo Nghị quyết 03/2007/QĐ-DHDCĐ ngày 19/07/2007, Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng sẽ phát hành 2.770.140 cổ phần phổ thông mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần tương đương 27.701.400.000 đồng cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ là 100:16, cổ đông sở hữu 100 cổ phần được quyền mua thêm 16 cổ phần mới với giá 10.000đ để tăng vốn điều lệ từ 173.131.450.000 đồng (Một trăm bảy mươi ba tỷ một trăm ba mươi một triệu bốn trăm năm mươi ngàn đồng) lên 200.832.850.000 đồng (Hai trăm tỷ tám trăm ba mươi hai triệu tám trăm năm mươi ngàn đồng).

Lần 4: Theo Quyết định số 45/10/QĐ-VPH ngày 10/03/2010 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng v/v phát hành riêng lẻ cho cổ đông chiến lược.

- Số lượng cổ phiếu phát hành: 4.016.657 cổ phiếu tương đương với tổng giá trị cổ phần tính theo mệnh giá là 40.166.570.000 đồng.
- Giá phát hành: 47.500 đồng/cổ phần

Lần 5: Theo Quyết định số 104/10/QĐ-VPH ngày 28/7/2010 của Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Vạn Phát Hưng, về việc tăng vốn điều lệ từ 240.999.420.000 đồng lên 277.148.160.000 đồng để trả cổ tức đợt 2 năm 2009 bằng cổ phiếu (5%) và trả cổ phiếu thưởng (10%) cho cổ đông hiện hữu.

- Mệnh giá cổ phần: 10.000đồng/1 cổ phần.
- Số lượng cổ phiếu phát hành: 3.614.874 cổ phiếu tương đương với tổng giá trị cổ phần tính theo mệnh giá là 36.148.740.000 đồng.

Lần 6: Theo Nghị quyết 03/2013/NQ-VPH ngày 29/04/2013, Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng chi trả cổ tức bằng cổ phiếu, tỷ lệ thực hiện 100:9. Cụ thể, mỗi cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu cũ sẽ được chia thêm 9 cổ phiếu mới với mệnh giá 10.000đ/cổ phần để tăng vốn điều lệ từ 277.148.160.000 đồng (Hai trăm bảy mươi bảy tỷ một trăm bốn mươi tám triệu một trăm sáu mươi ngàn đồng) lên 302.086.840.000 đồng (Ba trăm lẻ hai tỷ không trăm tám mươi sáu triệu tám trăm bốn mươi ngàn đồng).

- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/1 cổ phần.

- Số lượng cổ phiếu phát hành: 2.493.868 cổ phiếu tương đương với tổng giá trị cổ phần tính theo mệnh giá là 24.938.680.000 đồng.

Lần 7: Theo Nghị quyết 26/2015/QĐ-VPH ngày 19/06/2015, Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng chi trả cổ phiếu thưởng do thực hiện tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, tỷ lệ thực hiện 2:1. Cụ thể, mỗi cổ đông sở hữu 02 cổ phiếu sẽ nhận 01 cổ phiếu mới để tăng vốn điều lệ từ 302.086.840.000 đồng (Ba trăm lẻ hai tỷ không trăm tám mươi sáu triệu tám trăm bốn mươi ngàn đồng) lên 453.126.750.000 đồng (Bốn trăm năm mươi ba tỷ một trăm hai mươi sáu triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng).

- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/1 cổ phần.
- Số lượng cổ phiếu phát hành: 15.103.991 cổ phiếu tương đương với tổng giá trị cổ phần tính theo mệnh giá là 151.039.910.000 đồng.

Lần 8 & lần 9: Theo Nghị quyết 02/16/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2016 Vốn điều lệ trên giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp từ 453.126.750.000 đồng (Bốn trăm năm mươi ba tỷ một trăm hai mươi sáu triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) lên 529.830.840.000 đồng (Năm trăm hai mươi chín tỷ tám trăm ba mươi triệu tám trăm bốn mươi ngàn đồng). Chi tiết như sau:

- Phát hành cổ phiếu ESOP để trả thù lao cho các thành viên Hội đồng quản trị do hoàn thành vượt chỉ tiêu kế hoạch lợi nhuận 2015, từ nguồn lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp 2015. Tỷ lệ phát hành: 1,68%. Số lượng cổ phiếu thực tế đã phát hành trong Quý III năm 2016 là 760.000 cổ phiếu, tương đương 7.600.000.000 đồng, vốn điều lệ thay đổi từ 453.126.750.000 đồng lên 460.726.750.000 đồng.
- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức và thưởng bằng cổ phiếu tỷ lệ 15%/vốn điều lệ để tăng vốn cổ phần từ lợi nhuận chưa phân phối và các nguồn thuộc vốn chủ sở hữu cho tất cả cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày chốt danh sách cổ đông (ngày 17/10/2016). Số lượng cổ phiếu thực tế đã phát hành trong Quý IV năm 2016 là 6.910.409 cổ phiếu tương đương 69.104.090.000 đồng, vốn điều lệ thay đổi từ 460.726.750.000 đồng lên 529.830.840.000 đồng.

Lần 10: Theo nghị quyết 05/2017/NQ-VPH ngày 18/07/2017, Công ty Cổ Phần Vạn Phát Hưng thông qua phương án phát hành chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu. Tỷ lệ phát hành 5:1. Tổng số cổ phiếu phát hành 10.596.616 cổ phần. Tổng mệnh giá phát hành: 105.966.160.000 đồng. Vốn điều lệ mới sau phát hành là 635.797.000.000 đồng.

Lần 11: Theo nghị quyết 03/2018/NQ-VPH ngày 02/02/2018, Công ty Cổ Phần Vạn Phát Hưng thông qua đợt phát hành cổ phiếu chia cổ tức từ lợi nhuận chưa phân phối năm 2016 là 15% và phát hành cổ phiếu thưởng 4% từ nguồn vốn chủ sở hữu cho cổ đông hiện hữu

với tổng số lượng cổ phần phát hành đợt này là 12.079.022 cổ phần tương ứng số vốn tăng là 120.790.220.000 đồng và vốn điều lệ mới của công ty sẽ là 756.587.220.000 đồng.

Lần 12& lần 13: Theo nghị quyết 06/2018/NQ-VPH ngày 05/09/2018, triển khai phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ :

- Tăng vốn cổ phần từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối để trả thù lao cho Hội Đồng Quản Trị (Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty để trả thù lao cho HĐQT) Tổng số cổ phiếu phát hành 1.220.000 cổ phần. Tổng mệnh giá phát hành: 12.200.000.000 đồng. Vốn điều lệ mới sau phát hành là 768.787.220.000 đồng.
- Tăng vốn cổ phần từ phát hành cổ phiếu để trả cổ tức từ lợi nhuận sau thuế cho cổ đông hiện hữu (Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ lợi nhuận sau thuế 9.225.447 cổ phiếu tương đương 12,19% vốn điều lệ) tỷ lệ thực hiện quyền : 100:12. Tổng số cổ phiếu phát hành 9.224.727 cổ phần. Tổng mệnh giá phát hành: 92.247.270.000 đồng. Vốn điều lệ mới sau phát hành là 861.034.490.000 đồng.

Lần 14& lần 15: Theo Nghị quyết 08/2019/NQ-VPH ngày 08/04/2019, triển khai phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ :

- Tăng vốn cổ phần từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối để trả thù lao cho Hội Đồng Quản Trị (Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty để trả thù lao cho HĐQT). Tổng số cổ phiếu phát hành 586.052 cổ phần. Tổng mệnh giá phát hành: 5.860.520.000 đồng. Vốn điều lệ mới sau phát hành là 866.895.010.000 đồng.
- Tăng vốn cổ phần từ phát hành cổ phiếu để trả cổ tức từ lợi nhuận sau thuế cho cổ đông hiện hữu (Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ lợi nhuận sau thuế 8.668.950 cổ phiếu tương đương 10,00% vốn điều lệ) tỷ lệ thực hiện quyền: 100:10. Tổng số cổ phiếu phát hành 8.668.299 cổ phần. Tổng mệnh giá phát hành: 86.682.990.000 đồng. Vốn điều lệ mới sau phát hành là 953.578.000.000 đồng.

3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

- **Ngành nghề kinh doanh chính:**

- + Kinh doanh bất động sản;
- + Xây dựng dân dụng;
- + Môi giới bất động sản; Dịch vụ nhà đất - tư vấn bất động sản;
- + Cho thuê kho, cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh;
- + Dịch vụ quản lý bất động sản (cao ốc, chung cư);

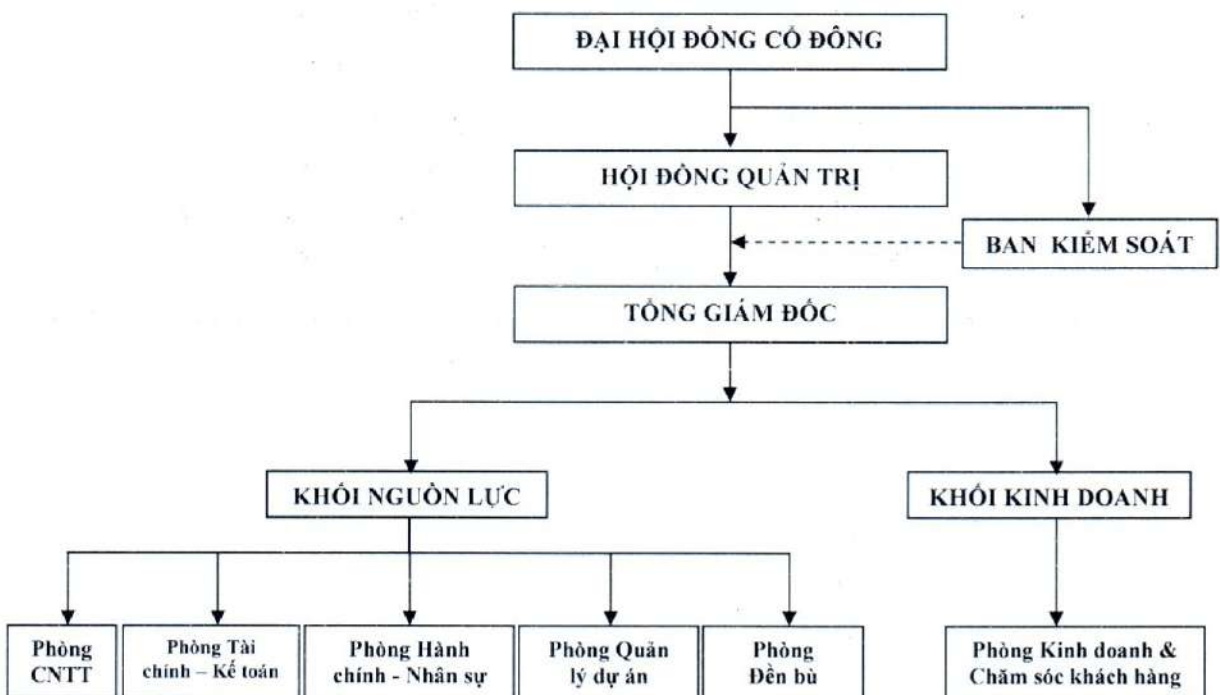
- + Xây dựng hạ tầng khu dân cư;
- Địa bàn kinh doanh: Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:

- Mô hình quản trị & cơ cấu bộ máy quản lý công ty:

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng được tổ chức và hoạt động tuân thủ theo Luật Doanh nghiệp đã được Quốc hội nước Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam khoá XIII kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 26/11/2014. Các hoạt động của Công ty tuân thủ Luật Doanh nghiệp, các Luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty được Đại hội cổ đông nhất trí thông qua.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng có bộ máy quản lý tổ chức theo mô hình Công ty cổ phần được thể hiện theo sơ đồ sau:



Hội đồng Quản trị: Là cơ quan quản lý cao nhất của Công ty, quản trị Công ty giữa hai kỳ Đại hội. Các thành viên Hội đồng Quản trị được cổ đông bầu. Hội đồng Quản trị đại diện cho các cổ đông, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

Ban Kiểm soát: Là cơ quan trực thuộc Đại hội đồng Cổ đông, do Đại hội đồng Cổ đông bầu ra. Ban Kiểm soát có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong điều hành hoạt động kinh doanh, báo cáo tài chính của Công ty. Ban Kiểm soát hoạt động độc lập với Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc. Ban Kiểm soát chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông và pháp luật về những công việc thực hiện của Ban.

Tổng Giám đốc: Là người điều hành và quyết định cao nhất về tất cả các vấn đề liên quan đến hoạt động hàng ngày của Công ty và chịu trách nhiệm trước Hội đồng Quản trị về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Tổng giám đốc là người đại diện theo pháp luật của Công ty.

Phó Tổng Giám đốc: Hỗ trợ công việc cho Tổng Giám đốc và chịu trách nhiệm về phần việc của mình trước Tổng Giám đốc.

Ban Kiểm soát nội bộ công ty: Có chức năng kiểm soát tài chính, kế toán thông qua việc kiểm tra, so sánh, đối chiếu, phân tích chứng từ, số liệu; xem xét, kiểm tra việc tuân thủ các quy trình, quy định, chính sách do Công ty ban hành trong hoạt động của các phòng ban; kiểm soát việc thực hiện các hợp đồng kinh tế, việc thu, chi, nhập, xuất tài sản Công ty; xây dựng và triển khai thực hiện chương trình phòng chống tiêu cực, lãng phí trong Công ty; phát hiện và đánh giá những rủi ro báo cáo cho HĐQT.

Các phòng ban: Là những phòng ban trực tiếp điều hành công việc của Công ty theo chức năng chuyên môn, nhận sự chỉ đạo của Ban Tổng Giám đốc. Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng có các phòng ban được thiết lập với các chức năng, nhiệm vụ như sau:

➤ **Phòng Hành Chính - Nhân sự:**

- + Lập kế hoạch phát triển nguồn nhân lực và chỉ tiêu hành chính cho toàn Công ty.
- + Tổ chức và thực hiện việc tuyển dụng nhân sự.
- + Xây dựng cấu trúc lương, thưởng và các chế độ phúc lợi cho nhân viên.
- + Xây dựng, ban hành, tổ chức thực hiện và kiểm tra việc thực hiện Nội quy lao động, Thỏa ước lao động tập thể.
- + Góp phần xây dựng hình ảnh và uy tín Công ty qua các hoạt động xã hội.
- + Quản lý và theo dõi thủ tục giấy tờ hành chính pháp lý.
- + Quản lý, bố trí, điều động đội bảo vệ đảm bảo an ninh cho toàn Công ty và phương tiện di chuyển tạo điều kiện thuận lợi cho CBCVN yên tâm công tác.
- + Quản lý cơ sở vật chất và tài sản của toàn Công ty.

➤ **Phòng Tài chính - Kế toán:**

- + Thực hiện công tác hạch toán kế toán và lưu trữ hệ thống sổ sách kế toán, chứng từ kế toán, lập các báo cáo tài chính (tháng, quý, năm), các báo biểu kế toán thống kê.
- + Phân tích tình hình tài chính từng thời kỳ, đề xuất các biện pháp nâng cao hiệu quả hoạt động.
- + Tham gia xây dựng kế hoạch thu chi tài chính hàng quý, năm.
- + Trực tiếp theo dõi việc thực hiện nghĩa vụ đối với nhà nước như thuế, các khoản trích nộp theo quy định.

- + Xây dựng bộ máy nhân sự kế toán.
- + Hoạch định chiến lược tài chính dài hạn, ngắn hạn.
- + Kiểm soát, phân tích các loại chi phí để đánh giá hiệu quả hoạt động và tình hình tài chính của Công ty, các đơn vị thành viên.
- + Lập báo cáo quản trị tài chính theo qui định.
- + Tính toán hiệu quả đầu tư tại các dự án của Công ty.
- + Tham mưu cho HĐQT và Tổng Giám đốc trong việc dự báo dòng tiền và đưa ra các giải pháp sử dụng tiền mặt hiệu quả.
- + Thiết lập chiến lược đầu tư, chính sách đầu tư và mô hình tài chính để xây dựng và duy trì danh mục đầu tư hàng năm của Công ty.
- + Thẩm định các dự án nhằm đưa ra các giải pháp đầu tư tài chính trên cơ sở phân tích và đánh giá dự án và thị trường, nguồn tài chính để lựa chọn phương án đầu tư hiệu quả nhất.

➤ **Phòng Đền bù:**

- + Thực hiện việc mua, đổi, đền bù và quản lý đất đã mua: tổ chức thực hiện phương án giải toả, đền bù tối ưu, thanh toán cho chủ đất, đo đạc đất, giữ đất, lưu giữ hồ sơ.
- + Thực hiện các thủ tục pháp lý: lập các hợp đồng mua, đổi, đền bù và chuyển nhượng.
- + Kết hợp với các phòng Tài chính – Kế toán, Phòng Kinh doanh, Ban Quản lý dự án để hoàn tất công tác đo đạc, bản vẽ kỹ thuật, chi phí đền bù, các hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao sơ đồ cho khách hàng.

➤ **Phòng Kinh doanh & Chăm sóc khách hàng:**

- + Soạn thảo, kiểm tra và hiệu chỉnh tất cả các hợp đồng và các văn bản pháp lý khác có liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty.
- + Trả lời các thắc mắc, khiếu nại của khách hàng về quy định, chính sách của Công ty và các vấn đề liên quan đến tính pháp lý của sản phẩm Công ty.
- + Cập nhật các văn bản pháp luật và các thông tin mới có liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty để tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc. Tóm tắt và triển khai các văn bản đó đến các bộ phận có liên quan khi cần thiết hoặc khi có yêu cầu.
- + Quản lý và cập nhật danh mục công nợ, danh mục hệ thống bán hàng bằng phần mềm quản lý bán hàng. Gửi thư nhắc nợ, thư mời, thông báo và cung cấp thông tin cho khách hàng. Theo dõi danh sách nợ.
- + Quản lý và lưu trữ hồ sơ khách hàng (hợp đồng, biên nhận cọc, ...), theo dõi, cập nhật và phân nhóm khách hàng, đề xuất cải tiến chăm sóc khách hàng.

- + Thống kê và phân hồi các ý kiến thắc mắc, khiếu nại của khách hàng. Định kỳ tổ chức kế hoạch thu thập ý kiến khách hàng về chất lượng dịch vụ của Công ty.
- + Phối hợp với phòng Tài chính – Kế toán thực hiện quy trình thanh toán, thu tiền từ khách hàng.
- + Phối hợp với Ban Quản lý dự án trong việc nắm bắt tiến độ thi công và đề xuất giao nền kịp thời cho Khách hàng.
- + Phối hợp với Luật sư, liên hệ các cơ quan chức năng để nắm bắt các văn bản pháp lý và thông tin về chính sách đất đai, quản lý xây dựng, tình hình thị trường địa ốc để cung cấp cho Giám đốc Kinh doanh và Ban Tổng Giám đốc.
- + Chào bán các sản phẩm do Công ty đầu tư.
- + Duy trì quan hệ và mở rộng nguồn khách hàng, phát triển nguồn khách hàng tiềm năng.
- + Nghiên cứu chiến lược, chính sách bán hàng, cải tiến quy trình bán hàng.
- + Nghiên cứu tình hình thị trường bất động sản để tham mưu cho Ban Tổng Giám Đốc về thiết kế sản phẩm, giá bán.
- + Nắm bắt thông tin về chính sách đất đai, quản lý xây dựng.
- + Phối hợp với các phòng ban liên quan trong việc lập quy hoạch, phân lô, phân nền, bản vẽ kỹ thuật, thực hiện các hợp đồng đã ký kết với khách hàng.
- + Hoạch định chiến lược hoạt động Marketing cho Công ty.
- + Phát triển thương hiệu Vạn Phát Hưng qua các kênh quảng cáo phù hợp với chiến lược đề ra.
- + Thực hiện các hoạt động quan hệ cộng đồng.
- + Phân tích và nghiên cứu nhu cầu khách hàng, thị trường, đối thủ cạnh tranh và dự đoán xu hướng của thị trường tiêu thụ. Xây dựng cơ sở dữ liệu quản lý thông tin khách hàng và khai thác khách hàng tiềm năng cho Công ty.
- + Quản lý và phát triển website Vạn Phát Hưng, nghiên cứu phát triển bán hàng qua mạng Internet, tìm hiểu thêm phần mềm hỗ trợ quản lý và hoàn thiện hệ thống bán hàng.

➤ **Phòng Quản lý dự án:**

- + Quản Lý Thiết Kế & Pháp lý
- + Quản lý chất lượng
- + Quản lý Đấu thầu
- + Quản lý Thi Công

- + Quản Lý Chi Phí – Tài Chính
- + Quản lý Công tác An toàn lao động và Vệ sinh môi trường
- + Sửa chữa sai sót, kiểm tra nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng
- + Hoàn tất thi công
- + Quản lý vận hành

➤ **Phòng Công nghệ thông tin:**

- + Đảm bảo hệ thống mạng và điện thoại toàn công ty được vận hành liên tục, ổn định và thông suốt.
- + Phát triển và quản lý cơ sở hạ tầng hệ thống mạng công ty
- + Cập nhật, sao lưu dữ liệu, khắc phục sự cố máy tính.
- + Quản lý và kiểm soát thông tin công ty
- + Xây dựng chính sách sử dụng CNTT toàn công ty.
- + Hỗ trợ và huấn luyện nhân viên công ty sử dụng CNTT.
- + Chịu trách nhiệm chính trong việc quản lý và duy trì hệ thống Email toàn công ty.
- + Xây dựng và phát triển website, cập nhật các thông tin dự án cũng như tin tức Vạn Phát Hưng và thị trường bất động sản, dịch vụ chăm sóc khách hàng, thông tin tuyển dụng lên website.
- + Triển khai các phần mềm, ứng dụng CNTT phục vụ công tác bán hàng của nhân viên kinh doanh, quản lý công việc của các phòng ban và công tác quản lý của Ban Tổng Giám Đốc.

- Các công ty con, công ty liên kết

- + Các Công ty con

STT	Tên Công ty/ Dự án	Địa chỉ	Lĩnh vực hoạt động	Vốn điều lệ đến 31/12/20 (tỷ đồng)	% góp vốn (biểu quyết)	Vốn thực góp của VPH đến 31/12/20 (tỷ đồng)
1	Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ du lịch C.T.C	89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản; Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản. Xây dựng dân dụng; Bán buôn máy móc thiết bị và phụ tùng máy khác,....	90	99,8%	89,82
2	Công ty Cổ phần dịch vụ môi trường đô thị Hòa Bình	Áp 1, Xã Đa Phước, Huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh	Xử lý chất thải; Sản xuất phân bón hữu cơ; Kinh doanh dịch vụ và xây dựng nghĩa trang;....	20	99%	19,8



3	Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng	90/2 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Mỹ, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản; xây dựng công trình, nhà ở; dịch vụ chăm sóc & duy trì cảnh quan; ...	290	99%	267,3
4	Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè	KP3, đường Bến Nghé, phường Tân Thuận Đông, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản; Cung cấp dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản; Kinh doanh vật liệu xây dựng, máy móc thiết bị ngành xây dựng....	40	99%	39,6

+ Các Công ty liên kết:

STT	Tên Công ty/ Dự án	Địa chỉ	Lĩnh vực hoạt động	Vốn điều lệ đến 31/12/20 (tỷ đồng)	% góp vốn (biểu quyết)	Vốn thực góp của VPH đến 31/12/20 (tỷ đồng)
1	Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, cầu đường; trang trí nội thất; san lấp mặt bằng; sản xuất vật liệu xây dựng; sản xuất, thi công ép cọc-cống bê tông; mua bán thiết bị xây dựng.	40	40,00%	16
2	Công ty Cổ phần Tấn Lực	89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản; xây dựng nhà các loại, công trình đường sắt và đường bộ.	50	29,44%	14,72

5. Định hướng phát triển:

- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là đầu tư phát triển dự án bất động sản và kinh doanh sản phẩm bất động sản mà Công ty đã phát triển. Với mục tiêu hoạt động là đầu tư phát triển những đô thị chất lượng cao, những không gian sống trong lành, hiện đại và tiện nghi, các sản phẩm đã hoàn thành của Công ty có chất lượng cao, mỹ quan, nội thất hài hòa, sang trọng và tiện nghi. Trong quá trình hoạt động, Vạn Phát Hưng luôn nâng cao tính chuyên nghiệp để phục vụ tốt hơn nhu cầu khách hàng. Trước khi phát triển một dự án, Vạn Phát Hưng luôn tìm hiểu kỹ mong muốn của khách hàng, đồng thời áp dụng

những công nghệ mới nhất để đưa ra thị trường những sản phẩm tiên phong và ưu việt trong thiết kế cũng như xây dựng. Trong quá trình thực hiện dự án, Vạn Phát Hưng luôn công bố tiến độ thi công kịp thời trên các phương tiện truyền thông và thông báo trực tiếp cho khách hàng.

- Chiến lược trung và dài hạn:

- + Công ty sẽ tập trung đầu tư các dự án trọng điểm tại Thành phố Hồ Chí Minh mà hiện nay công ty đang có sẵn quỹ đất, ưu tiên đầu tư các dự án có quy mô lớn có vị trí tốt, có lợi thế cạnh tranh và khả năng thu hồi vốn tốt
- + Bán bớt các quỹ đất của các dự án nhỏ lẻ hiện có và các sản phẩm bất động sản do Công ty kinh doanh, đồng thời thương thảo với các đối tác để chuyển nhượng một số dự án như Bình Trưng Đông Quận 2, Quận 9, và hợp tác dự án Nhơn Đức mở rộng Các dự án còn lại tiếp tục thực hiện đầy đủ các thủ tục pháp lý nhằm chuẩn bị sẵn sàng cho việc khởi công xây dựng trong một thời điểm thích hợp và thuận lợi nhất cho công ty.
- + Tập trung vào việc đưa ra thị trường những sản phẩm có tính cạnh tranh và áp dụng các công nghệ mới từ các nước tiên tiến để đẩy nhanh tiến độ xây dựng, giảm chi phí.
- + Đảm bảo tính minh bạch trong mọi thông tin liên quan đến công ty để tạo niềm tin với nhà đầu tư.
- + Nâng cao chất lượng sản phẩm và chuyên nghiệp hóa đội ngũ nhân viên trong hoạt động kinh doanh, dịch vụ để giữ vững uy tín và thương hiệu của Công ty. ...

- Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng của công ty:

Công ty luôn mong muốn góp phần tạo thêm quỹ nhà ở cho cộng đồng và cho xã hội, tạo nên môi trường sống xanh, sạch, đẹp và văn minh.

6. Các rủi ro:

- Rủi ro về luật pháp:

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chịu sự điều chỉnh của Luật Xây dựng, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các Luật khác. Hệ thống quy phạm pháp luật điều chỉnh hoạt động của thị trường bất động sản đã dần hoàn thiện, tạo điều kiện để thị trường bất động sản phát triển bền

vững và lành mạnh, môi trường đầu tư thông thoáng và thuận lợi cho cả nhà đầu tư trong nước và nước ngoài. Tuy nhiên, Luật và các văn bản dưới Luật của Việt Nam đang trong quá trình hoàn thiện, sự thay đổi về mặt chính sách luôn có thể xảy ra và khi xảy ra thì sẽ ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh của doanh nghiệp.

- **Rủi ro ngành:** Khi tham gia thị trường Thị trường bất động sản hiện nay, có thể sẽ gặp phải một số rủi ro và khó khăn sau:

- + Trình tự, thủ tục về đất đai, thỏa thuận quy hoạch, phê duyệt dự án quá phức tạp, kéo dài qua nhiều cấp, thông thường công tác chuẩn bị đầu tư thường kéo dài từ 2 đến 3 năm.
- + Tính minh bạch của thị trường bất động sản Việt Nam chưa cao: Hầu hết các dự án bất động sản lớn vẫn phải theo cơ chế “xin – cho”, điều chỉnh quy hoạch; chưa có cơ chế cung cấp thông tin thị trường bất động sản một cách hữu hiệu, do đó nhà đầu tư còn gặp nhiều trở ngại và không bình đẳng trong việc tiếp cận dự án phát triển nhà ở và khu đô thị mới, người dân cũng khó khăn khi tìm mua trực tiếp nhà ở.
- + Chưa có cơ chế tài chính bất động sản phù hợp để thúc đẩy thị trường bất động sản Việt Nam phát triển. Hệ thống ngân hàng chưa sẵn sàng cho vay dài hạn, lãi suất vay trung hạn vẫn còn cao dẫn đến thiếu vốn cung cấp cho thị trường bất động sản, nhiều nhà đầu tư lâm vào tình trạng có thể phá sản do hụt vốn.
- + Do việc đầu tư kinh doanh bất động sản trong thời gian qua đã đem lại lợi nhuận cao cho hầu hết các nhà đầu tư đã dẫn đến tình trạng nhiều công ty, ngân hàng, tập đoàn lớn tập trung đầu tư vào lĩnh vực bất động sản, thị trường bất động sản phát triển quá nóng nay thị trường lại rơi vào tình trạng đóng băng, thị trường đầu ra không có, hàng tồn kho tăng cao sẽ dễ dẫn doanh nghiệp đến rủi ro thiếu vốn để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh hoặc thanh toán các khoản nợ đến hạn.

- **Rủi ro khác:** Các rủi ro khác như thiên tai, dịch họa, hỏa hoạn .v.v... là những rủi ro bất khả kháng, nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty.

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2020:

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:

- **Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2020:**

- + Tổng doanh thu năm 2020 là: 277.704.709.229 đồng
- + Tổng thu nhập sau thuế: 13.647.077.320 đồng.
- + Lãi cơ bản trên cổ phiếu là: 136 đồng.

- **Tình hình thực hiện so với kế hoạch:**

(ĐVT: ngàn đồng)

STT	CHỈ TIÊU	Thực hiện năm 2019	Kế hoạch năm 2020	Thực hiện năm 2020	Mức tăng(+), giảm (-) thực hiện 2020 so với thực hiện năm 2019		% Thực hiện so với kế hoạch 2020
					Số tiền	%	
1	Doanh thu & các thu nhập khác	192.701.796	361.197.870	273.832.682	81.130.886	42,32%	75,8%
-	Doanh thu thuần	162.544.457	260.355.530	268.626.552	106.082.095	65,0%	103,2%
-	Doanh thu HĐ tài chính	1.241.956	99.842.340	2.126.794	884.838	71,2%	2,13%
-	Thu nhập khác	28.743.703	1.000.000	2.269.714	-26.473.989	-92,1%	226,9%
-	Lãi trong công ty liên kết	171.68		809.622	637.942	371,5%	
2	Tổng chi phí	141.599.499	250.130.870	248.403.811	106.804.312	75,42%	99,3%
-	Giá vốn hàng bán	70.931.588	131.287.800	160.446.171	89.514.583	126,2%	122,2%
-	Chi phí tài chính	9.738.845	25.000.000	28.092.957	18.354.112	188,5%	112,4%
-	Chi phí bán hàng	75.945	17.359.430	654.718	578.773	762,1%	3,7%
-	Chi phí quản lý	58.140.455	75.983.640	56.360.388	-1.780.067	-3,1%	74,2%
-	Chi phí khác	2.712.666	500	2.849.577	136.911	5,1%	569,9%
3	Lợi nhuận trước thuế	51.102.297	111.067.000	25.428.871	-25.673.326	-50,2%	22,89%
4	Thuế TNDN	16.482.832	33.542.140	11.781.793	-4.701.039	-28,5%	35,1%
5	Lợi nhuận sau thuế	34.619.464	77.524.860	13.647.077	-20.972.387	-60,6%	17,6%

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2020 giảm 60,6% so với cùng kỳ năm 2019 là do việc sụt giảm lợi nhuận từ việc ghi nhận doanh thu các sản phẩm còn lại của các dự án Nhơn Đức, chung cư Hoàng Quốc Việt, chung cư La Casa do giảm giá hàng bán. Chi phí tài chính (phục vụ nguồn vốn lưu động) trong năm 2020 tăng 18,3 tỷ, thu

nhập khác trong năm 2020 giảm 26 tỷ dẫn đến kết quả kinh doanh năm 2020 giảm đáng kể so với năm 2019.

Trong năm 2020, chỉ mới ghi nhận doanh thu và lợi nhuận từ việc chuyển nhượng khu đất có chức năng Thương mại dịch vụ thuộc KDC phường Phú Thuận (La Casa); Kế hoạch lợi nhuận từ việc chuyển nhượng 55% cổ phần cho đối tác lotte vẫn chưa thực hiện trong năm 2020 và phải chuyển sang năm 2021. Vì vậy, kết quả lợi nhuận năm 2020 của Công ty bị ảnh hưởng rất lớn, cụ thể kết quả lợi nhuận sau thuế cả năm 2020 trên báo cáo tài chính hợp nhất chỉ đạt 13,6 tỷ đồng tương đương 17,6% so với kế hoạch đã đề ra.

2. Tổ chức và nhân sự:

- Danh sách Ban điều hành

STT	Tên	Năm sinh	Số CMND	Chức danh
I Hội đồng quản trị				
1	Võ Anh Tuấn	01/01/1959	096059000019	Chủ tịch HĐQT (Thôi nhiệm chức danh Tổng Giám đốc từ ngày 01/04/2020)
2	Trương Thành Nhân	11/07/1981	025203574	Thành Viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm chức danh TGD từ ngày 01/04/2020)
3	Vũ Ngọc Nam	02/09/1975	025666888	Thành viên HĐQT (Thôi nhiệm từ ngày 14/07/2020)
4	Võ Nguyễn Như Nguyễn	08/06/1988	381329020	Thành viên HĐQT và kiêm Phó Tổng Giám Đốc
5	Nguyễn Thị Lệ Hà	28/04/1965	025573420	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Trưởng tiêu ban kiểm toán nội bộ. (Bổ nhiệm từ ngày 07/05/2020)
II Ban Tổng Giám đốc				
1	Nguyễn Thị Hương Thảo	12/12/1982	023442618	Phó Tổng Giám đốc
2	Nguyễn Thị Lan Anh	07/10/1982	079182006485	Phó Tổng Giám đốc (Thôi nhiệm từ ngày 24/02/2021)
III Ban Kiểm soát				
1	Hoàng Thị Thu Thủy	15/02/1972	024404914	Trưởng Ban kiểm soát (Miễn nhiệm từ ngày 07/05/2020)
2	Trần Thanh Phương Trang	16/01/1982	321056362	Thành viên Ban kiểm soát (Miễn nhiệm từ ngày 07/05/2020)

3	Trần Như Sương	16/05/1978	026089614	Thành viên Ban kiểm soát (Miễn nhiệm từ ngày 07/05/2020)
IV	TIÊU BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ			
1	Nguyễn Thị Lệ Hà	28/04/1965	025573420	Trưởng tiêu ban kiểm toán nội bộ. (Bổ nhiệm từ ngày 12/05/2020)
2	Trần Thanh Phương Trang	16/01/1982	321056362	Thành viên Ban kiểm toán nội bộ (Bổ nhiệm từ ngày 12/05/2020)
V	Kế toán trưởng			
1	Lê Thị Kim Luyến	12/12/1975	079175013965	Kế toán trưởng

LÝ LỊCH VÀ TỶ LỆ SỞ HỮU CỔ PHẦN CÔNG TY CỦA CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ:

a. Ông VÕ ANH TUẤN

- + Giới tính: Nam.
- + Số CCCD: 096059000019 ngày cấp: 03/07/2017 Nơi cấp: Cục Cảnh sát ĐKQL Cư trú và DLQG về Dân cư
- + Ngày tháng năm sinh: 01/01/1959.
- + Nơi sinh: Cà Mau.
- + Quốc tịch: Việt Nam.
- + Dân tộc: Kinh.
- + Quê quán: Cà Mau.
- + Địa chỉ thường trú: A15 Hoàng Quốc Việt, phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM.
- + Điện thoại liên lạc: 0903 830 144
- + Trình độ học vấn: Đại học
- + Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế chuyên ngành Tài chính Kế toán
- + Quá trình công tác:
 - 1996 - 1998: Phó Giám đốc Công ty TNHH Thành Danh.
 - 1999 - 2003: Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty TNHH Vạn Phát Hưng.
 - 2004 - Tháng 10/2006: Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Vạn Phát Hưng.
 - 10/2006 - 21/01/2018: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.

- 22/01/2018 - 25/03/2019: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.
- 26/03/2019 - 31/03/2020 : Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.
- 01/04/2020 đến nay : Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.

+ Chức vụ hiện tại ở Công ty: Chủ tịch Hội đồng Quản Trị.

+ Số cổ phần nắm giữ đến 31/12/2020: 10.503.463 cổ phần

Trong đó: + Sở hữu cá nhân: 10.503.463 cổ phần

+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần

+ Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu đến 31/12/2020:

STT	Họ và tên	Quan hệ với người khai	Số cổ phần nắm giữ
1	Phan Tiết Hồng Minh	Vợ	6.619.138
2	Võ Nguyễn Như Nguyễn	Con	4.896.981
3	Võ Phan Khôi Nguyên	Con	4.855.656
4	Võ Phan Hồng Ngọc	Con	4.855.656

- Hành vi vi phạm pháp luật: không

b. Ông TRƯƠNG THÀNH NHÂN

+ Giới tính: Nam.

+ Số CMND: 025203574 Ngày cấp: 04/01/2010 Nơi cấp: CA. TP.HCM.

+ Ngày tháng năm sinh: 11/07/1981.

+ Nơi sinh: Cà Mau.

+ Quốc tịch: Việt Nam.

+ Dân tộc: Kinh.

+ Quê quán: Cà Mau.

+ Địa chỉ thường trú: 1-19-2 tầng 19 block 1, khu căn hộ Phú Mỹ - Tổ 5 – Khu phố 1, phường Phú Mỹ, Quận 7, TP.HCM

+ Điện thoại liên lạc: 0988 202 686.

+ Trình độ học vấn: Đại học

+ Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế ngành Tài chính - Tiền tệ - Tín dụng;

Thạc sĩ Tài chính – Ngân hàng.

- + Quá trình công tác:
 - 2002 - 2004: Trưởng nhóm bán hàng Công ty Cổ phần Dược Cà Mau.
 - 01/04/2005 - 14/10/2005: Trợ lý Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH Vạn Phát Hưng.
 - 15/10/2005 - 31/12/2006: Giám đốc xây dựng Công ty TNHH Vạn Phát Hưng.
 - 01/01/2007 - 07/01/2007: Phó Tổng Giám đốc Đầu tư – Xây dựng Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.
 - 08/01/2007 - 30/04/2007: Phó Tổng Giám đốc Kinh doanh – Đầu tư – Tài chính Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.
 - 01/05/2007 - 22/10/2007: Phó Tổng Giám đốc Kinh doanh – Đầu tư Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.
 - 18/10/2008 đến 21/01/2018: Thành viên HĐQT Công ty CP Vạn Phát Hưng
 - 22/10/2007 đến 21/01/2018: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.
 - 22/01/2018 đến 25/03/2019: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ Phần Vạn Phát Hưng
 - 26/03/2019 đến 31/03/2020: Thành viên HĐQT Công ty Cổ Phần Vạn Phát Hưng
 - 01/04/2020 đến nay: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ Phần Vạn Phát Hưng
- + Chức vụ hiện tại ở Công ty: Thành Viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ Phần Vạn Phát Hưng
- + Số cổ phần nắm giữ đến 31/12/20120 : 1.385.749 cổ phần
 Trong đó: + Sở hữu cá nhân : 1.385.749 cổ phần
 +Đại diện sở hữu : 0 cổ phần.

+ Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu đến 31/12/2020:

STT	Họ và tên	Quan hệ với người khai	Số cổ phần nắm giữ
1	Trương Thanh Tâm	Cha	1.275.780

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không

c. Ông VŨ NGỌC NAM

- + Giới tính: Nam
- + Số.CMND: 025666888 Ngày cấp: 02/07/2012 Nơi cấp: CA TP HCM

- + Ngày tháng năm sinh: 02/09/1975
- + Nơi sinh: Nam Định
- + Quốc tịch: Việt Nam
- + Dân tộc: Kinh
- + Quê quán: Nam Định
- + Địa chỉ thường trú: 13/2 Đường 13, Khu Phố 2, P. Linh Chiểu, Q Thủ Đức
- + Số điện thoại liên lạc: 0903 699 118
- + Trình độ học vấn: Đại học
- + Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế, chuyên ngành Tài chính – Kế toán
- + Quá trình công tác:
 - 1998 – 2000: Công ty Minh Hiệp – Kế toán trưởng
 - 2000 – 2002: Công ty TNHH G & D – Kế toán trưởng
 - 2002 – 2005: Công ty Quốc Minh – Giám đốc Tài chính
 - Từ 2005 đến 03/2010: Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng – Kế toán trưởng
 - 04/2010 – 08/2010: Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng – Kế toán trưởng kiêm Thành viên HĐQT.
 - 09/2010 đến 10/2018: Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng - Giám đốc Tài chính kiêm Thành viên HĐQT.
 - 11/2018 đến nay: Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng – Thành viên HĐQT.
- + Chức vụ công tác hiện nay ở Công ty: Thành viên HĐQT
- + Số cổ phần nắm giữ đến 31/12/2020: 0 cổ phần
- + Số cổ phần nắm giữ đến 31/12/2020 của người có liên quan: Không có
- + Hành vi vi phạm pháp luật: Không

d. Ông VÕ NGUYỄN NHƯ NGUYỄN

- + Giới tính: Nam
- + Số CMND: 096088000081 Ngày cấp: 27/02/2017 Nơi cấp: Cục trưởng cục cảnh sát ĐKQL cư trú & DLQG về dân cư
- + Ngày tháng năm sinh: 18/06/1988 Nơi sinh: Cà Mau
- + Quốc tịch: Việt Nam
- + Dân tộc: Kinh
- + Quê quán: Cà Mau

- + Địa chỉ thường trú: A15 Hoàng Quốc Việt, P.Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM.
- + Số điện thoại liên lạc: 0983400600
- + Trình độ học vấn: Đại học
- + Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài Chính
- + Quá trình công tác:
 - Tốt nghiệp trường Đại học California State , Northridge , USA tháng 05/2014.
 - Từ tháng 7/2014 đến tháng 01/2015 là nhân viên kiểm định sản phẩm ở Công ty J.D Power and Associates , Westlake Village,USA.
 - Từ tháng 02/2015 đến nay : Thành viên HĐQT Công ty CP Vạn Phát Hưng
 - Từ tháng 12/2018 đến nay: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
- + Chức vụ công tác hiện nay ở Công ty: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
- + Số cổ phần nắm giữ đến 31/12/2020: 4.896.981 cổ phần

Trong đó: + Sở hữu cá nhân: 4.896.981 cổ phần

+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần

- + Số cổ phần nắm giữ đến 31/12/2020 của người có liên quan:

STT	Họ và tên	Quan hệ với người khai	Số cổ phần nắm giữ
1	Võ Anh Tuấn	Cha – CT HĐQT	10.503.463
2	Võ Phan Khôi Nguyên	Em	4.855.656
3	Võ Phan Hồng Ngọc	Em	4.855.656

- + Hành vi vi phạm pháp luật: Không

e. Bà NGUYỄN THỊ LỆ HÀ

- + Giới tính: Nữ
- + Số CMND: 025573420 Ngày cấp: 26/04/2012 Nơi cấp: CA. Tp.HCM
- + Ngày, tháng, năm sinh: 28/04/1965 Nơi Sinh : TP.HCM
- + Quốc tịch: Việt Nam

- + Dân tộc: Kinh
- + Quê quán: Kiên Giang
- + Địa chỉ thường trú: Căn hộ 4.1 Block 1A, khu phức hợp La Casa, số 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TPHCM
- + Số điện thoại liên lạc: 0919.989.727
- + Trình độ học vấn: Đại học
- + Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản Trị Kinh Doanh
- + Quá trình công tác:
 - 1987 – 1990: Cán bộ tín dụng, Ngân hàng No&PTNT Hà Tiên, Kiên Giang
 - 1991 – 1994: Trưởng phòng KHKD Ngân hàng No&PTNT Hà Tiên, Kiên Giang
 - 1994 – 1999: Phó Giám đốc, Phó bí thư chi bộ Ngân hàng No&PTNT Hà Tiên, Kiên Giang
 - 1999 – 2008: Giám đốc, Bí thư chi bộ Ngân hàng No&PTNT Hà Tiên, Kiên Giang
 - 2008 - 2015: Phó Giám đốc, Bí thư chi bộ Ngân hàng No&PTNT Chi nhánh 7 TPHCM
 - 2016 – 04/2020: Phó Giám đốc, Phó Bí thư chi bộ Ngân hàng No&PTNT Chi nhánh 7 TPHCM
- + Số cổ phần nắm giữ đến 31/12/2020: 0 cổ phần
- Trong đó: Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần
Đại diện sở hữu: 0 cổ phần*
- + Số cổ phần nắm giữ đến 31/12/2020 của người có liên quan: không có
- + Hành vi vi phạm pháp luật: Không

LÝ LỊCH VÀ TỶ LỆ SỞ HỮU CỔ PHẦN CÔNG TY CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

a. Ông TRƯƠNG THÀNH NHÂN

Chức vụ hiện tại: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (từ ngày 01/04/2020).

Lý lịch trình bày tại phần b trong danh sách Hội đồng Quản trị ở trên.

b. Ông VÕ NGUYỄN NHƯ NGUYỄN

Chức vụ hiện tại: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.

Lý lịch trình bày tại phần d trong danh sách Hội đồng Quản trị ở trên.

c. Bà NGUYỄN THỊ HƯƠNG THẢO

- + Giới tính: Nữ
- + Số CMND: 023442618 Ngày cấp: 06/06/2012 Nơi cấp: CA TP.HCM.
- + Ngày tháng năm sinh: 12/12/1982.
- + Nơi sinh: TP. Hồ Chí Minh.
- + Quốc tịch: Việt Nam.
- + Dân tộc: Kinh.
- + Quê quán: TP. Hồ Chí Minh.
- + Địa chỉ thường trú: 9.2 Tầng 9 Block 1A, KDC P. Phú Thuận (Lacasa), Phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM.
- + Điện thoại liên lạc: 0808 157 627
- + Trình độ học vấn: Đại học
- + Trình độ chuyên môn: Cử nhân Ngữ văn Nga
- + Quá trình công tác:
- Từ 11/2007 – 05/2009: Thư ký Ban đầu tư dự án Công ty TNHH Dreamland Travel
 - Từ 06/2009 – 04/2010: Thư ký Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Vạn Phát Hưng.
 - Từ 05/2010 – 06/2015: Thư ký Ban Tổng Giám đốc Công ty CP Vạn Phát Hưng.
 - 06/2015 – 11/2016: Trưởng phòng Phát triển Dự án Công ty CP Vạn Phát Hưng.
 - 11/2016 – 03/2018: Trợ lý Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty CP Vạn Phát Hưng.
 - 04/2018 – 09/2019: Trợ lý Chủ tịch Hội đồng Đầu tư Công ty CP Vạn Phát Hưng.
 - 09/2019 đến nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Vạn Phát Hưng.
- + Chức vụ hiện tại ở Công ty: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Vạn Phát Hưng.
- + Số cổ phần nắm giữ đến 31/12/20120: 1.290 cổ phần
- Trong đó: Sở hữu cá nhân: 1.290 cổ phần*
- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần*
- + Những người có liên quan nắm giữ cổ phần đến 31/12/20120: Không có

+ Hành vi vi phạm pháp luật: Không

d. Bà NGUYỄN DUY LAN ANH

+ Giới tính: Nữ

+ Số CMND: 079182006485 Ngày cấp: 11/01/2018 Nơi cấp: Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư.

+ Ngày tháng năm sinh: 07/10/1982.

+ Nơi sinh: TP. Hồ Chí Minh.

+ Quốc tịch: Việt Nam.

+ Dân tộc: Kinh.

+ Quê quán: TP. Hồ Chí Minh.

+ Địa chỉ thường trú: 2C-19-3 Chung cư Phú Mỹ, Hoàng Quốc Việt, phường Phú Mỹ, Quận 7, Tp.Hồ Chí Minh.

+ Điện thoại liên lạc: 0918 545 251

+ Trình độ học vấn: Đại học

+ Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng.

+ Quá trình công tác:

- 2007 – 2008: Trợ lý P.TGD Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.
- 2009 – 2010: Chuyên viên kinh doanh Công ty TNHH Vina-Sanwa
- 2010 – 2012: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Quản lý Việt Hưng
- 2013 – 2014: Chuyên viên Dự án Công ty Cổ phần Xây dựng Đầu tư và Phát triển Linh Phong
- 2015 – 2016: Giám đốc Phát triển Dự án Công ty Cổ phần DRH Holdings
- 2018 – 10/2019: Giám đốc Dự án Công ty TNHH Xây dựng Hưng Phát.
- 10/2019 – 12/2019: Giám đốc Đầu tư Công ty CP Vạn Phát Hưng
- 12/2019 đến nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Vạn Phát Hưng.

+ Chức vụ hiện tại ở Công ty: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Vạn Phát Hưng.

+ Số cổ phần nắm giữ đến 31/12/20120: 0 cổ phần

Trong đó: Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần

Đại diện sở hữu: 0 cổ phần

+ Những người có liên quan nắm giữ cổ phần đến 31/12/20120: Không có

+ Hành vi vi phạm pháp luật: Không

LÝ LỊCH VÀ TỶ LỆ SỞ HỮU CỔ PHẦN CÔNG TY CỦA TIỂU BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

a. Bà NGUYỄN THỊ LỆ HÀ

+ Chức vụ hiện tại: Trưởng tiểu ban Kiểm toán nội bộ Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.

+ Lý lịch trình bày tại phần e trong danh sách Hội đồng Quản trị ở trên.

b. Bà TRẦN THANH PHƯƠNG TRANG

- + Giới tính: Nữ
- + Số CMND: 321056362 Ngày cấp: 30/08/2012 Nơi cấp: CA. Bến Tre.
- + Ngày tháng năm sinh: 16/01/1982.
- + Nơi sinh: Bến Tre.
- + Quốc tịch: Việt Nam.
- + Dân tộc: Kinh.
- + Quê quán: Bến Tre.
- + Địa chỉ thường trú: Ấp 2, Lương Hòa, Giồng Trôm, Bến Tre.
- + Điện thoại liên lạc: 0986 687 637.
- + Trình độ học vấn: Đại học
- + Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế chuyên ngành Kế toán – Kiểm toán
- + Quá trình công tác:
 - 05/2003 - 07/2004: Kế toán Công ty TNHH Quang Thuận.
 - 08/2004 - 05/2006: Kế toán Công ty TNHH Vạn Phát Hưng.
 - 06/2006 – 6/2012: Nhân viên Kiểm soát nội bộ Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.
 - 07/2012- đến nay : Kế toán trưởng Công ty CP XD Thuận Hưng
- + Chức vụ hiện tại ở Công ty: Thành viên Tiểu ban Ban kiểm toán Công ty CP Vạn Phát Hưng.
- + Số cổ phiếu nắm giữ đến 31/12/2020: Không.
- + Những người có liên quan nắm giữ cổ phần đến 31/12/2020: Không có
- + Hành vi vi phạm pháp luật: Không

LÝ LỊCH VÀ TỶ LỆ SỞ HỮU CỔ PHẦN CÔNG TY CỦA KẾ TOÁN TRƯỞNG

Bà LÊ THỊ KIM LUYỀN

- + Giới tính: Nữ
- + Số CCCD: 079175013965 Ngày cấp: 21/02/2021 Nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.
- + Ngày tháng năm sinh: 12/12/1975 Nơi sinh: TP. Hồ Chí Minh
- + Quốc tịch: Việt Nam
- + Dân tộc: Kinh
- + Quê quán: Đồng Nai
- + Địa chỉ thường trú: 500/3 Nguyễn Chí Thanh, P.7, Quận 10, TP. HCM
- + Số điện thoại liên lạc: 0908 959 591
- + Trình độ học vấn: Đại học
- + Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế chuyên ngành Kế Toán- Kiểm Toán
- + Quá trình công tác:
 - 09/1998 –05/1999: Kế toán viên Công ty TNHH TM XD Trj An
 - 06/1999 –03/2003: Kế toán trưởng Công ty TNHH SX TM Tân Nam Sơn
 - 04/2003 – 03/2008: Kế toán tổng hợp Công ty TNHH TM DV Đình Cao
 - 04/2008 – 06/2010: Kế toán trưởng Công ty Cổ Phần Quản Lý Việt Hưng
 - 07/2010 – 05/2019: Kế toán tổng hợp Công ty Cổ Phần Vạn Phát Hưng
 - 06/2019 đến nay: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
- + Chức vụ công tác hiện nay ở Công ty: Kế toán trưởng
- + Số cổ phần nắm giữ đến 31/12/2020: Không.
- + Những người có liên quan nắm giữ cổ phần đến 31/12/2020: Không có
- + Hành vi vi phạm pháp luật: Không

- Số lượng cán bộ, nhân viên và chính sách đối với người lao động:

Số lượng nhân viên đến 31/12/2020: 44 nhân viên

CÁC CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG:

a. Chế độ làm việc

Thời gian làm việc:

- Buổi sáng: từ 8 giờ đến 12 giờ.
- Buổi chiều: từ 13 giờ 30 đến 17 giờ.
- Ngày nghỉ hàng tuần: Chiều Thứ Bảy và Chủ Nhật.
- Thời gian làm việc hàng ngày được giảm 1 giờ cho phụ nữ nuôi con dưới 12 tháng tuổi, kể cả con nuôi hợp pháp, và giảm 2 giờ cho phụ nữ sinh đôi.

Nghỉ phép, nghỉ lễ, tết:

- Người lao động được nghỉ phép 12 ngày/năm. Tùy theo thời gian công tác trong năm, người lao động được hưởng số ngày phép tương ứng, mỗi tháng công tác được hưởng 1 ngày phép. Số ngày nghỉ hàng năm được tăng theo thâm niên làm việc tại cơ quan, cứ đủ 5 năm được tăng thêm 1 ngày.
- Người lao động được nghỉ lễ, tết 10 ngày theo quy định của Luật Lao động.

b. Chính sách tuyển dụng, đào tạo

Tuyển dụng:

Công ty chú trọng tuyển dụng những nhân viên phù hợp với yêu cầu của công việc. Công ty khuyến khích việc tuyển dụng nội bộ, cho phép nhân viên nộp đơn vào những vị trí mà Công ty đang có nhu cầu nếu thấy năng lực của họ phù hợp nhằm tạo điều kiện cho nhân viên có cơ hội phát triển và thăng tiến. Công ty đưa ra chính sách đào tạo phù hợp cho những nhân viên tiềm năng hoặc nâng cao hơn nữa năng lực của các nhân viên giỏi, xuất sắc.

Nhân viên được Công ty tuyển dụng trực tiếp hoặc thông qua các Công ty Tư vấn, Môi giới nhân lực, thi tuyển, nguồn nội bộ hoặc sự giới thiệu của nhân viên Công ty.

Đào tạo:

Công ty chú trọng việc đẩy mạnh các hoạt động đào tạo, bồi dưỡng, kỹ năng về nghiệp vụ chuyên môn, khuyến khích người lao động học tập nâng cao trình độ công tác và đạo đức nghề nghiệp.

Đối với nhân viên mới, Công ty có chương trình đào tạo nội bộ về nội quy lao động, An toàn lao động, quy định, chính sách của Công ty, giới thiệu về các hoạt động kinh doanh, cơ cấu tổ chức của Công ty, đào tạo kiến thức ISO và đào tạo chuyên môn để nhân viên mới mau chóng hòa nhập vào công việc. Nhân viên nghiệp vụ đều được đào tạo chuyên môn và kỹ năng chung theo yêu cầu của từng phòng ban và từng giai đoạn phát triển của Công ty.

Ngoài ra, Công ty còn có chính sách khuyến khích nhân viên tự đào tạo nâng cao trình độ bằng cách hỗ trợ kinh phí hoặc thời gian cho cán bộ công nhân viên tham gia các đợt tập huấn, các khóa học.

c. Chính sách lương, thưởng và phúc lợi

Chính sách lương:

Công ty tính và trả lương theo thời gian. Ngoài tiền lương theo hợp đồng, Công ty còn trả lương theo hiệu quả công việc và các khoản phụ cấp như phụ cấp cơm trưa, phụ cấp trách nhiệm, phụ cấp điện thoại và phụ cấp đi lại. Nếu làm việc tăng giờ, nhân viên được hưởng thêm lương tăng giờ. Tăng giờ cho ngày thường là 150% và tăng giờ cho ngày lễ, chủ nhật là 200%-300%.

Chính sách thưởng:

Công ty có chính sách thưởng tết Dương lịch, thưởng lễ 30/4, thưởng lễ 2/9, thưởng cuối năm và thưởng thành tích cá nhân cuối năm. Căn cứ tính thưởng là thâm niên làm việc, hệ số chức vụ và kết quả đánh giá công việc hàng tháng.

Bảo hiểm và phúc lợi:

Việc trích nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Công ty thực hiện các chế độ phúc lợi, các chế độ về thai sản, bảo hiểm tai nạn lao động, ... theo Luật lao động. Ngoài ra, hàng năm tùy theo tình hình kinh doanh, Công ty có thể tổ chức cho cán bộ công nhân viên đi nghỉ mát, tham quan du lịch trong và ngoài nước.

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án:

a) Các khoản đầu tư lớn:

❖ Khu Dân Cư Tân Kiểng



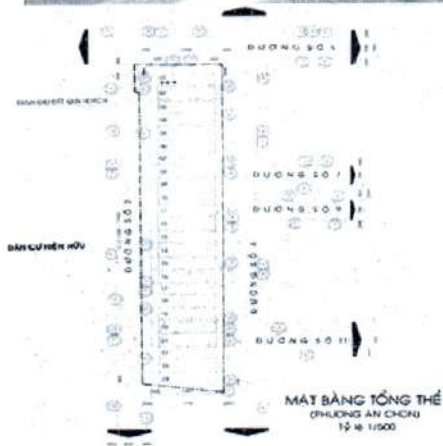
Dự án Khu dân cư Tân Kiểng là một trong những dự án đầu tiên mà Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng đầu tư (Tiền thân là Công ty TNHH Vạn Phát Hưng).

Vị trí: Phường Tân Kiểng quận 7 TP. Hồ Chí Minh

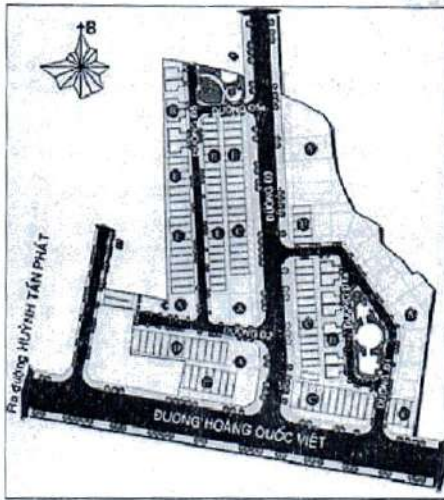
Năm hoàn thành: 2002

Tổng diện tích quy hoạch: 3.222.220 m². Trong đó, diện tích đất ở : 2.802.875 m², chiếm 86,89%. Dự án có tổng cộng 24 nền

Tiến độ: Dự án đã hoàn tất và Công ty cổ phần Vạn Phát Hưng đã giao toàn bộ 24 quyền sử dụng đất (sổ đỏ) cho khách hàng



❖ Khu Dân Cư Phú Thuận



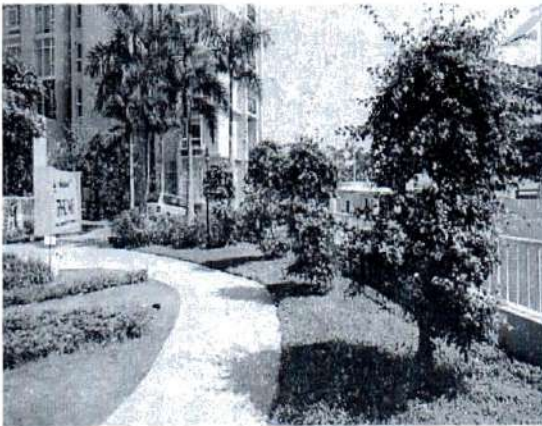
Vị trí: Đường Hoàng Quốc Việt Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. HCM, cách Trung tâm Quận 1, TP.HCM 8Km về hướng Nam

Tổng diện tích: 3,3 ha, Công ty đã đầu tư thi công xây dựng hoàn thành cơ sở hạ tầng kỹ thuật cho dự án như: đường giao thông, điện, cây xanh công viên, cấp thoát nước, hệ thống phòng cháy chữa cháy ...

Tiến độ: Dự án đã hoàn thành vào tháng 8 năm 2003. Công ty đã giao toàn bộ 156 Quyền sử dụng đất (sổ đỏ) cho Khách hàng. Khu dân cư mới Phú Thuận đã và đang phát triển thành Khu dân cư có nếp sống văn

minh, hiện đại.

❖ Dự án Chung cư cao cấp Phú Mỹ



Vị trí: Nằm ở góc đường Nguyễn Lương Bằng và Hoàng Quốc Việt thuộc Phường Phú Mỹ, Quận 7, giáp ranh Khu A dự án đô thị mới của Công ty Phú Mỹ Hưng

Năm hoàn thành : 2009



Tổng diện tích dự án: 12.915m²

Mật độ xây dựng: 26%

Qui mô: gồm 5 block, 482 căn hộ

+ 2 block cao 20 tầng

+ 3 block cao 25 tầng

Để kết nối dự án với các tuyến giao thông quan trọng trong khu vực, gia tăng giá trị của dự án và các khoản đầu tư của khách hàng, Công ty đã đầu tư xây dựng Cầu Ông Đội với chiều dài gần 75m, đường dẫn hai bên khoảng 260m, chiều rộng 34m, bốn làn xe cơ giới, hai làn xe thô sơ, hai làn dành cho người đi bộ. Công trình đã hoàn thành và đưa vào sử dụng tháng 07/2007.

❖ Dự án Khu dân cư Phú Mỹ:



Vi trí: nằm ở mặt tiền đường Hoàng Quốc Việt góc Nguyễn Lương Bằng thuộc Phường Phú Mỹ, Quận 7, giáp ranh Khu A dự án đô thị mới của Công ty Phú Mỹ Hưng qua rạch Ông Đội.

Quy mô: diện tích 22 ha với 226 căn biệt thự, 240 khu nhà liên kế sân

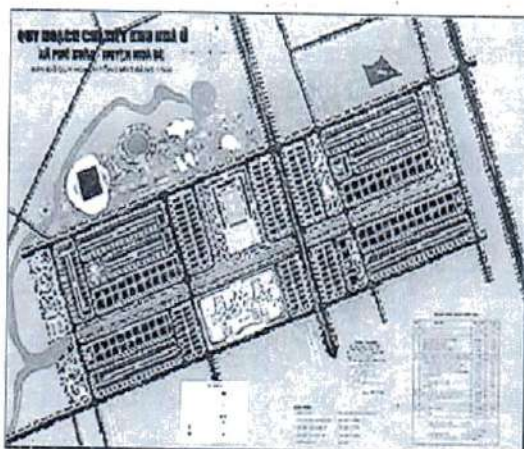
vườn (tổng cộng 466 căn). Hạ tầng cơ sở được thiết kế hoàn thiện, đồng bộ. Xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo công nghệ của Anh, hệ thống đường giao thông trải bê tông nhựa nóng, điện ngầm. Gồm những dãy nhà biệt thự ven sông, những dãy nhà phố liên kế có sân vườn đa dạng tạo với cảnh quan hài hòa, các khu chung cư cao cấp được đạt yêu cầu mỹ thuật và chất lượng cao. Đặc biệt khu công viên trung tâm kết hợp dãy cây xanh ven rạch Ông Đội đã tạo nên một vẻ đẹp cho khu dân cư này.



Dự án đã hoàn thành xong cơ sở hạ tầng và đã bàn giao nền năm 2005 cho khách hàng (Trong đó có 9 nền tái định cư). Khách hàng đang tiến hành xây dựng nhà (mật độ xây dựng 85%)

Hiện nay công ty đang thực hiện thi công hạ tuyến cáp ngầm dự án Phú Mỹ và đầu tư chỉnh trang thêm hạ tầng dự án Phú Mỹ, để chuẩn bị mở rộng dự án, dự kiến sẽ xin Quy hoạch bổ sung thêm 6.000m² đất ở đối với dự án này.

❖ Dự án Khu dân cư Phú Xuân



Vi trí: Đường Huỳnh Tấn Phát, Huyện Nhà Bè

Tổng diện tích: 39,2 ha

Quy mô:

- + 126 Nhà biệt thự đơn lập
- + 181 Nhà biệt thự song lập
- + 662 Nhà liên kế vườn

Mật độ xây dựng: 29,24%

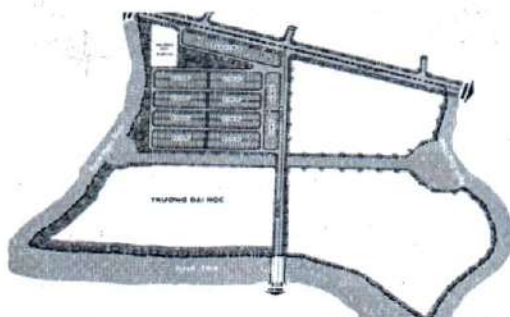
Tiến độ: Đã bàn giao nền năm 2005, khách hàng đang tiến hành xây dựng nhà với mật độ xây dựng khoảng 30 %.



Dự án nằm trong khu vực qui hoạch đô thị vành đai nên sự kết nối của dự án với trung tâm thành phố rất gần, chỉ cách 11km đi theo đường Huỳnh Tấn Phát, hoặc sẽ gần hơn nữa nếu đi bằng đường Nguyễn Lương Bằng (15B). Một đặc điểm hết sức thuận lợi cho sự phát triển phố thị là gần hệ thống cảng biển Soài Rạp, khu công nghiệp Hiệp Phước, giáp sông Nhà Bè và nối liền các khu dân cư Phú Mỹ, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng.

Môi trường sống được đánh giá rất cao bởi dự án được xây dựng trong khu vực rất nhiều kênh rạch, biển và chỉ cách khu sinh thái Cần Giờ hơn 20 km giúp cho người sinh sống tại đây thụ hưởng sự ưu đãi và thông thoáng tự nhiên. Cùng với những tiện ích về môi trường xanh, mát, trong khuôn viên dự án Phú Xuân còn được xây dựng công viên cây xanh, trường học, khu vui chơi giải trí, siêu thị,... Đường vành đai nội bộ thông thoáng.

❖ **Khu nhà ở Nhơn Đức:**



Vị trí: Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè

Tổng diện tích: khoảng 40ha

Trong đó:

Khu Trường Đại học Sư phạm Thể dục Thể thao TP. HCM: 22,62 ha

Khu Trường Đại học tài nguyên & môi trường TP. HCM: 8,08ha

Khu dân cư: 9,33ha (gồm 382 nhà liên kế)



Tiến độ dự án:

- Năm 2015, Công ty đã ký hợp đồng nhận bồi thường đối với khu đất của hai trường Trường Đại học Sư phạm Thể dục thể thao TP. HCM và Đại học tài nguyên & môi trường TP. HCM

- Năm 2017 Đang tiến hành xây dựng và hoàn chỉnh hạ tầng khu dân cư 9,33 ha.

- Năm 2018 Hoàn thành việc đầu tư hạ

tầng và thi công móng cọc khu dân cư 9,33 ha.

❖ **Khu phức hợp La Casa:**



Vị trí: Đường Hoàng Quốc Việt – Đào Trí, P. Phú Thuận, Q.7, TP.HCM

Diện tích: 61.280m²

Qui mô:

- 6 khối cao 25 - 35 tầng;
- Khu nhà liên kế: 11.929m², 66 căn;
- Khu đất y tế : 5.100 m²;
- 1 khối thương mại Dịch vụ văn

phòng có nhân

viên lưu trú, nhà trẻ.

Tiến độ dự án:

Công ty đã hoàn thành và bàn giao Block 1A-1B và khu nền liên kế trong năm 2015

Năm 2016 chuyển nhượng Block 5 và Block 2A-2B cho Công ty TNHH đầu tư bất động sản An Gia Phú Thuận.

Năm 2017 chuyển nhượng Block 3, Block 4 và Block 6 cho Công ty TNHH đầu tư bất động sản An Gia Phú Thịnh.

Năm 2018 chuyển nhượng Block TMDV cho Công ty TNHH đầu tư bất động sản An Gia Phú Thịnh (giai đoạn đặt cọc).

Năm 2019 chuyển nhượng Block Y tế cho Công ty Cổ Phần An Gia Phú Thịnh (giai đoạn đặt cọc).

❖ Căn hộ Hoàng Quốc Việt:

Vị trí: nằm trên đường Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Mỹ, Quận 7. TP HCM, vị trí giao thông thuận lợi, view nhìn sông lớn thoáng mát

Qui mô dự án: diện tích 1.292,5 m², căn hộ gồm 1 block cao 18 tầng, một sàn gồm 9 căn hộ và 2 thang máy, diện tích căn hộ từ 50 đến 71 m²

Năm khởi công: 2015

Tháng 09/2017 Đã hoàn thành và bàn giao nhà



❖ **Khu dân cư ở phường Long Trường, Quận 9:**

Vị trí :Đường Trường Lưu, Phường Long Trường, Quận 9

Diện tích : 23.098 m²

Quy mô : 113 căn nhà liên kế với diện tích từ 81,6 m² đến 329,5 m²

Tầng cao xây dựng : 1 trệt và 2 lầu + 1 mái

Tiến độ xây dựng: Đang hoàn thiện việc đầu tư hạ tầng và thi công móng cọc



b) Các công ty con, công ty liên kết:

STT	Tên công ty/ Dự án	Tình hình tài chính
A	ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON	
1	Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ du lịch CTC	Trong năm, Công ty này kinh doanh có lãi, lợi nhuận sau thuế đạt 951 triệu đồng, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế -3,7 tỷ đồng. Phần lãi (lỗ) này Công ty đã tính vào kết quả kinh doanh sau hợp nhất.
2	Công ty Cổ phần dịch vụ môi trường đô thị Hòa Bình	Trong năm, Công ty này có lợi nhuận sau thuế 51 triệu đồng, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế 1,07 tỷ đồng. Phần lãi (lỗ) này Công ty đã tính vào kết quả kinh doanh sau hợp nhất.
3	Công ty Cổ phần đầu tư TM DV An Hưng	Trong năm, Công ty này có lợi nhuận sau thuế 62 triệu đồng, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế -204 triệu đồng. Phần lãi (lỗ) này Công ty đã tính vào kết quả kinh doanh sau hợp nhất.
4	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nhà Bè	Trong năm, công ty này có lợi nhuận sau thuế 26 triệu đồng, lỗ lũy kế 352 triệu đồng. Phần lãi (lỗ) này Công ty đã tính vào kết quả kinh doanh sau hợp nhất.
B	ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT	

1	Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	Trong năm, Công ty này kinh doanh có lãi, lợi nhuận sau thuế đạt 2,8 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đạt 21,8 tỷ đồng. Công ty không phải lập dự phòng cho khoản đầu tư này.
2	Công ty Cổ phần Tấn Lực	Trong năm, Công ty này kinh doanh có lãi, lợi nhuận sau thuế đạt 1,17 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đạt -2,82 tỷ đồng. Công ty đã tính vào kết quả kinh doanh sau hợp nhất.
C	CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ KHÁC (không)	

4. Tình hình tài chính:

a) Tình hình tài chính:

ĐVT: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	% tăng/giảm
Tổng giá trị tài sản	1.791.563.185.149	2.090.252.595.997	16,67%
Doanh thu thuần	162.544.456.658	268.626.552.340	65,26%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	25.071.260.514	26.008.734.678	3,74%
Lợi nhuận khác	26.031.036.791	-579.863.864	-102,23%
Lợi nhuận trước thuế	51.102.297.305	25.428.870.814	-50,24%
Lợi nhuận sau thuế	34.619.464.329	13.647.077.320	-60,58%

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	1,96 lần	1,70 lần	
+ Hệ số thanh toán nhanh: (TSLĐ - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	1,26 lần	0,98 lần	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	42,92 %	50,29 %	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	75,20 %	101,16 %	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho:	0,13 vòng	0,24 vòng	

+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	8,41%	13,84%	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	21,30%	5,08%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	3,34%	1,32%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	1,79%	0,70%	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	15,42%	9,68%	

Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán có giảm đôi chút nhưng không đáng kể do Nợ ngắn hạn trong năm tăng (chỉ tiêu người mua trả tiền trước tăng do Công ty thu tiền dự án theo tiến độ nhưng chưa ghi nhận doanh thu), chỉ tiêu vay ngắn hạn tăng do Công ty đang cần vốn để bổ sung nguồn vốn lưu động đang thiếu hụt. Vì vậy chỉ tiêu về cơ cấu vốn: Hệ số nợ trên tổng tài sản và vốn chủ sở hữu đều tăng lên so với năm 2019. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động tăng do trong năm Công ty đã giải phóng được hàng tồn kho (các sản phẩm còn tồn đọng của dự án Nhơn Đức, chung cư Hoàng Quốc Việt...). Chỉ tiêu về khả năng sinh lời đều giảm là do trong năm Công ty chỉ bán một số ít sản phẩm và chưa chuyển nhượng cổ phần cho đối tác theo như kế hoạch đã đề ra nên chỉ số sinh lời không mấy khả quan. Các chỉ số này sẽ được khắc phục vào năm 2021.2022.

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

a) Cổ phần:

Tổng số cổ phần đang lưu hành đến 31/12/2020 là 95.357.800 cổ phần, toàn bộ là số lượng cổ phần được chuyển nhượng tự do.

b) Cơ cấu cổ đông góp vốn theo Danh sách cổ đông chốt đến ngày 15/03/2021 để tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021:

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông (*)	
					Tổ chức	Cá nhân
1	Cổ đông Nhà nước					
2	Cổ đông sáng lập/ cổ đông FDI	18.624.976	19,53%	3	0	3
	- Trong nước:	18.624.976	19,53%	3	0	3
	- Ngoài nước:	0	0%	0		
3	Cổ đông lớn	24.829.649	26,04%	4	1	3
	- Trong nước:	14.608.293	15,32%	3	0	3
	- Ngoài nước:	10.221.356	10,72%	1	1	0
4	Công đoàn Công ty					
	- Trong nước:					

	- Ngoài nước:					
5	Cổ phiếu quỹ					
6	Cổ phiếu sở hữu cổ phiếu ưu đãi (nếu có)					
7	Cổ đông khác	51.903.175	54,43%	2.196	52	2.144
	- Trong nước:	50.945.226	53,43%	2.164	42	2.122
	- Ngoài nước:	957.949	1,00%	32	10	22
TỔNG CỘNG		95.357.800	100,00%			
Trong đó:	- Trong nước:	84.178.495	88,28%	2.170	42	2.128
	- Ngoài nước:	11.179.305	11,72%	33	11	22

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

Trong năm 2020, Công ty không có sự thay đổi vốn. Vốn điều lệ vẫn là 953.578.000.000 đồng.

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có

e) Các chứng khoán khác: Không có

III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC:

1. Đánh giá báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:

Năm 2020, kế hoạch ghi nhận doanh thu và lợi nhuận từ việc chuyển nhượng khu đất có chức năng Thương mại dịch vụ & Y tế thuộc KDC phường Phú Thuận (La Casa) chưa thực hiện được do chưa đủ điều kiện ghi nhận doanh thu, lợi nhuận và kế hoạch bán hàng của dự án Khu dân cư C.T.C tại phường Long Trường, Quận 9 phải chuyển sang năm 2021. Vì vậy, kết quả doanh thu và lợi nhuận năm 2020 của Công ty bị ảnh hưởng so với kế hoạch mà Đại hội đồng Cổ đông năm 2020 đã đề ra, kết quả hoạt động kinh doanh năm 2020 của Công ty cụ thể như sau:

2. Tình hình tài chính:

a) Tình hình tài sản

(DVT: Đồng)

Chỉ tiêu	Số tại ngày 31/12/2020	Số tại ngày 31/12/2019	Tăng (+), giảm (-)	
			Giá trị	Tỷ lệ
A. Tài sản ngắn hạn	1.787.906.250.970	1.487.271.223.378	300.635.027.592	20,21%

I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5.653.540.939	37.135.101.656	-31.481.560.717	-84,78%
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	2.131.688.000	5.131.753.500	-3.000.065.580	-58,46%
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	1.019.693.471.396	910.575.261.827	109,118,209,569	11,98%
IV. Hàng tồn kho	760.233.544.241	533.141.502.109	227,092,042,132	42,60%
V. Tài sản ngắn hạn khác	194.006.394	1.287.604.286	-1.093.597.892	-84,93%
B. Tài sản dài hạn	302.346.345.027	304.291.961.771	-1,945,616,744	-0,64%
I. Các khoản phải thu dài hạn	2.300.746.134	2.146.512.762	154,233,372	7,19%
II. Tài sản cố định	14.021.511.216	18.905.216.039	-4,883,704,823	-25,83%
III. Bất động sản đầu tư	9.295.755.421	15.544.433.545	-6.248.678.124	-40,20%
IV. Tài sản dở dang dài hạn	57.472.834.043	56.734.181.834	738,652,209	1,30%
V. Đầu tư tài chính dài hạn	45.150.718.120	26.809.380.765	18,341,337,355	68,41%
VI. Tài sản dài hạn khác	174.104.780.093	184.152.236.826	-10,047,456,733	-5,46%
Tổng cộng tài sản	2.090.252.595.997	1.791.563.185.149	298,689,410,848	16,67%

Trong năm, nhìn chung tất cả các chỉ tiêu tài chính về tài sản ngắn hạn, bất động sản đầu tư, tài sản cố định, tiền và các khoản tương đương tiền đều giảm là do trong năm Công ty đã giải quyết hết các khoản nợ ngắn hạn và bán đi bất động sản đầu tư, trong năm Công ty không mua sắm mới tài sản cố định nào. Cuối năm Công ty phải giải quyết các khoản nợ đến hạn nên lượng tiền mặt vào cuối năm dự trữ ít. Chỉ tiêu Hàng tồn kho và các khoản phải thu ngắn hạn tăng là do Công ty đang thực hiện mua đất vào (nhận chuyển nhượng hoặc đặt cọc) để thực hiện dự án Nhơn Đức mở rộng khoảng 30ha. Và cũng trong năm 2020 Công ty đã đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết là Công ty CP Tấn Lực thông qua Công ty CP TM DV DL C.T.C (nắm giữ 29,5% vốn điều lệ Cty Tấn Lực).

b) Tình hình nợ phải trả:

- Tình hình nợ hiện tại, biến động lớn về các khoản nợ trong năm 2020:

(DVT: Đồng)

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
a) Vay ngắn hạn	405.974.000.000	219.034.404.135
- Vay Ngân Hàng	167.100.000.000	97.343.104.135

- Vay cá nhân, công ty khác	238.874.000.000	121.691.300.000
b) Nợ dài hạn đến hạn trả	29.000.000.000	55.000.000.000
- Ngân hàng No & PTNT- CN Chợ Lớn	29.000.000.000	55.000.000.000
c) Vay dài hạn	0	9.000.000.000
- Ngân hàng No & PTNT- CN Chợ Lớn	0	9.000.000.000
d) Nợ dài hạn		
Cộng	434.974.000.000	283.034.404.135

Trong năm, Công ty đã thực hiện trả một phần nợ dài hạn đến hạn trả tại Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT Chi nhánh Chợ Lớn và thực hiện tất toán các khoản vay dài hạn từ Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT Chi nhánh Chợ Lớn. Tuy nhiên, Công ty có vay thêm một hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT Chi nhánh Nam Sài Gòn và vay của một số cá nhân bên ngoài để phục vụ cho nguồn vốn lưu động. Điều này đã góp phần làm tăng số nợ vay của Công ty.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách quản lý: Không

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai:

4.1. Kế hoạch kinh doanh:

- Tiếp tục bán các sản phẩm thuộc dự án C.T.C;
- Tiếp tục hoàn thành việc chuyển nhượng 55% vốn cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng cho đối tác là Công ty TNHH Lotte Land;
- Bán các sản phẩm còn tồn và các quỹ đất còn tồn của các dự án nhỏ lẻ hiện có, nhằm thực hiện hóa lợi nhuận và tập trung nguồn lực tài chính để tái cơ cấu nguồn vốn, giảm bớt tỷ lệ nợ vay, đồng thời bổ sung nguồn vốn cho các dự án trọng điểm mà Công ty đang và sẽ thực hiện.

4.2. Kế hoạch đầu tư:

- Tiếp tục đền bù và đầu tư vào dự án Nhơn Đức mở rộng;
- Tiếp tục hoàn thành kế hoạch đầu tư ra nước ngoài (Hoa Kỳ) đối với Công ty Cổ phần TM DV Du lịch C.T.C (Công ty trực thuộc);
- Thúc đẩy việc tìm kiếm ứng dụng công nghệ mới và nguồn cung cấp trang thiết bị xử lý bùn hầm cầu, xử lý nước thải, gia tăng năng suất việc sản xuất phân bón cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình;

4.3. Kế hoạch xây dựng:

- Thi công hạ tầng và móng cọc dự án C.T.C;



- Tiếp tục thực hiện san lấp dự án Nhơn Đức mở rộng;
- Thực hiện san lấp dự án Hòa Bình.

4.4. Kế hoạch pháp lý:

Trong năm Công ty tập trung thực hiện một số công tác pháp lý chính như sau:

- Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Nhơn Đức mở rộng;
- Điều chỉnh 1/500 dự án Phú Xuân;
- Điều chỉnh 1/500 dự án Phú Mỹ;
- Thực hiện thủ tục tiền sử dụng đất dự án Hòa Bình;
- Thực hiện thủ tục xin giấy phép đầu tư trường học tại xã Phú Xuân và xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè.

4.5. Mục tiêu tài chính năm 2021:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	SỐ TIỀN
1	Doanh thu	218.196
2	Các khoản giảm trừ	
3	Doanh thu thuần (3=1-2)	218.196
4	Giá vốn hàng bán	93.506
5	Lợi nhuận gộp (5=3-4)	124.690
6	Doanh thu từ hoạt động tài chính	64.190
7	Lãi/lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	3.000
8	Chi phí tài chính	25.000
9	Chi phí bán hàng	1.918
10	Chi phí quản lý doanh nghiệp	63.686
11	Lợi nhuận thuần từ HĐKD [11=5+(6-7) - (8+9+10)]	101.276
12	Thu nhập khác	500
13	Chi phí khác	
14	Lợi nhuận khác	500
15	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (15 =11+14)	101.776

16	Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.481
17	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	
18	Lợi nhuận sau thuế TNDN (18=15-16-17)	73.295

Nguồn: Tài liệu DHCD thường niên Công ty CP VPH năm 2021

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Năm 2020, Hội đồng Quản trị đã chỉ đạo Ban điều hành các công việc chính như sau:

- Hoàn tất điều chỉnh quy hoạch 1/500 dự án C.T.C;
- Hoàn tất thủ tục xin cấp phép đầu tư ra nước ngoài và thành lập Công ty C.T.C tại Hoa Kỳ;
- Hoàn tất việc góp vốn vào Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nhà Bè;
- Hoàn tất thủ tục cơ bản để chuyển nhượng 55% vốn cổ phần tại Công ty An Hưng cho đối tác là Lotte Land;
- Thực hiện thủ tục thoái vốn khỏi Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng;
- Tiếp tục việc đầu tư hạ tầng và thi công dự án C.T.C;
- Tiếp tục thực hiện thủ tục tiền sử dụng đất dự án Hòa Bình;
- Tiếp tục thực hiện thủ tục đền bù và san lấp dự án Nhơn Đức mở rộng.

Tình hình tài chính của công ty đến thời điểm 31/12/2020 như sau:

* Tổng tài sản	:	2.090.252.595.997 đồng
+ Tài sản ngắn hạn	:	1.787.906.250.970 đồng
+ Tài sản dài hạn	:	302.346.345.027 đồng
* Tổng nguồn vốn	:	2.090.252.595.997 đồng
+ Nợ phải trả	:	1.051.159.896.216 đồng
+ Vốn chủ sở hữu	:	1.039.092.699.781 đồng

Tình hình lợi nhuận thực hiện so với kế hoạch: Công ty hoàn thành 17,6 % chỉ tiêu kế hoạch đã đề ra.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám Đốc công ty : Ban

Tổng Giám đốc đã thực hiện đúng chức năng và nhiệm vụ được giao

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị :

- Đối với công tác đầu tư:
 - + Tiếp tục đền bù và đầu tư vào dự án Nhơn Đức mở rộng;
 - + Tiếp tục hoàn thành kế hoạch đầu tư ra nước ngoài (Hoa Kỳ);

- + Thúc đẩy việc tìm kiếm ứng dụng công nghệ mới và nguồn cung cấp trang thiết bị xử lý bùn hầm cầu, xử lý nước thải, gia tăng năng suất việc sản xuất phân bón cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình;
- Đối với công tác bán hàng:
 - + Bán các sản phẩm thuộc dự án C.T.C;
 - + Tiếp tục hoàn thành việc chuyển nhượng 55% vốn cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng cho đối tác là Công ty TNHH Lotte Land;
 - + Bán các sản phẩm còn tồn và các quỹ đất còn tồn của các dự án nhỏ lẻ hiện có, nhằm thực hiện hóa lợi nhuận và tập trung nguồn lực tài chính để tái cơ cấu nguồn vốn, giảm bớt tỷ lệ nợ vay, đồng thời bổ sung nguồn vốn cho các dự án trọng điểm mà Công ty đang và sẽ thực hiện.
- Đối với công tác thi công xây dựng:
 - + Thi công hạ tầng và móng cọc dự án C.T.C;
 - + Tiếp tục thực hiện san lấp dự án Nhơn Đức mở rộng;
 - + Thực hiện san lấp dự án Hòa Bình.
- Đối với công tác pháp lý:
 - + Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Nhơn Đức mở rộng;
 - + Điều chỉnh 1/500 dự án Phú Xuân;
 - + Điều chỉnh 1/500 dự án Phú Mỹ;
 - + Thực hiện thủ tục tiền sử dụng đất dự án Hòa Bình.
 - + Thực hiện thủ tục xin giấy phép đầu tư trường học tại xã Phú Xuân và xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè.

V. Quản trị công ty:

1. Hội đồng quản trị

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

STT	Tên	Số cổ phần nắm giữ đến 31/12/2020	Tỷ lệ	Chức danh	Ghi chú
1	Võ Anh Tuấn	10.503.463	11,01%	Chủ tịch HĐQT	Tham gia điều hành
2	Trương Thành Nhân	1.385.749	1,45%	Thành viên HĐQT	Tham gia điều hành
3	Vũ Ngọc Nam	0	0%	Thành viên HĐQT	

STT	Tên	Số cổ phần nắm giữ đến 31/12/2020	Tỷ lệ	Chức danh	Ghi chú
4	Võ Nguyễn Như Nguyễn	4.896.981	5,14%	Thành viên HDQT	Tham gia điều hành
5	Nguyễn Thị Lệ Hà	0	0%	Thành viên HDQT độc lập	
	Cộng	16.786.193	17,60%		

Ông Trương Thành Nhân- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:

- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần đầu tư TM DV An Hưng.
- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ - Du lịch CTC.

Ông Võ Anh Tuấn - Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:

- Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận.
- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Sài Gòn Mới.

Ông Vũ Ngọc Nam - Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không có

Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn - Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:

- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tấn Lực
- Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ - Du lịch CTC
- Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần đầu tư TM DV An Hưng

Bà Nguyễn Thị Lệ Hà - Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không có

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Tiểu ban kiểm toán nội bộ

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Trong năm 2020, Hội đồng quản trị (HDQT) đã họp 24 phiên họp chi tiết như sau:

STT	NGÀY	SỐ BIÊN BẢN	NỘI DUNG BIÊN BẢN
1	02/01/2020	01/2020/BB-VPH	HDQT thông qua việc góp vốn mua cổ phần trong đợt phát hành tăng vốn điều lệ tại Công ty CP Bất động sản Nhà Bè (Công ty con)
2	02/01/2020	01A/2020/BB-VPH	HDQT thông qua việc cho vay Bà Lý Yến Nhi số tiền 40 tỷ đồng
3	13/01/2020	2A/2020/BB-VPH	HDQT thông qua việc vay vốn Công ty CP TM DV DL C.T.C với số tiền 50 tỷ đồng.

STT	NGÀY	SỐ BIÊN BẢN	NỘI DUNG BIÊN BẢN
4	27/02/2020	02/2020/BB-VPH	HĐQT thông qua kế hoạch tổ chức và chương trình họp Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2020
5	05/03/2020	03/2020/BB-VPH	HĐQT thông qua việc thoái vốn của Công ty CP Vạn Phát Hưng tại Công ty CP Quản lý Việt Hưng
6	31/03/2020	04/2020/BB-VPH	HĐQT thông qua việc thôi nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc kiêm người đại diện pháp luật công ty của ông Võ Anh Tuấn Bổ nhiệm ông Trương Thành Nhân giữ chức vụ Tổng Giám đốc kiêm người đại diện pháp luật công ty
7	28/04/2020	06/2020/BB-VPH	Thông qua việc thôi nhiệm chức danh thành viên HĐQT Công ty CP Vạn Phát Hưng nhiệm kỳ 2016-2021 kể từ ngày 28/04/2020
8	07/05/2020	07/2020/BB-VPH	Biên bản họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2020
9	08/05/2020	07A/2020/BB-VPH	HĐQT thông qua chủ trương Công ty CP TM DV DL C.T.C nhận chuyển nhượng các quyền sử dụng đất tại xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè, TPHCM
10	12/05/2020	08/2020-BB-VPH	HĐQT thông qua việc thành lập Tiểu ban Kiểm toán nội bộ trực thuộc HĐQT
11	18/05/2020	09/2020/BB-VPH	HĐQT thông qua việc góp vốn mua cổ phần trong đợt phát hành tăng vốn điều lệ tại Công ty CP TM DV DL C.T.C (Công ty con)
12	01/06/2020	09A/2020/BB-VPH	HĐQT thông qua việc hợp tác đầu tư với Công ty CP TM DV DL C.T.C về việc phát triển dự án Nhơn Trạch
13	09/06/2020	10/2020/BB-VPH	HĐQT thông qua việc chọn CDông ty Kiểm toán thực hiện soát xét Báo cáo tài chính bán niên và kiểm toán BCTC riêng và hợp nhất năm 2020

STT	NGÀY	SỐ BIÊN BẢN	NỘI DUNG BIÊN BẢN
14	09/06/2020	11/2020/BB-VPH	HĐQT thông qua việc xin vay vốn của Công ty CP BĐS Nhà Bè tại Agribank CN Nam Sài Gòn
15	10/06/2020	11A/2020/BB-VPH	HĐQT thông qua việc vay vốn Bà Phan Tiết Hồng Hà số tiền 30 tỷ đồng
16	11/06/2020	12/2020/BB-VPH	HĐQT thông qua việc góp vốn mua cổ phần trong đợt phát hành tăng vốn điều lệ tại Công ty CP Bất động sản Nhà Bè (Công ty con)
17	14/07/2020	13/2020/BB-VPH	HĐQT thông qua việc thôi nhiệm chức danh thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2016-2021 và Người được ủy quyền công bố thông tin Công ty CP Vạn Phát Hưng của Ông Vũ Ngọc Nam kể từ ngày 14/07/2020.
18	01/10/2020	13A/2020/BB-VPH	HĐQT thông qua việc chuyển nhượng căn hộ tầng 4.2 KDC La Casa
19	08/10/2020	14/2020/BB-VPH	HĐQT thông qua việc thay đổi trụ sở Công ty về huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An
20	14/10/2020	16/2020/BB-VPH	HĐQT thông qua việc chuyển nhượng 2 thửa đất nông nghiệp khu NĐMR cho Công ty CP ĐT TM DV An Hưng
21	10/11/2020	17/2020/BB-VPH	HĐQT thành lập VPĐD của Vạn Phát Hưng tại tòa nhà Tulip
22	26/11/2020	18/2020/BB-VPH	HĐQT thông qua việc chuyển nhượng căn hộ chung cư Nhà Hà Nội
23	28/12/2020	19/2020/BB-VPH	HĐQT thông qua việc góp vốn mua thêm cổ phần phát hành thêm của Công ty CP ĐT TM DV An Hưng nhằm tăng VDL lên 290 tỷ đồng
24	30/12/2020	20/2020/BB-VPH	HĐQT thông qua việc mượn tiền từ Công ty CP BĐS Sài Gòn Mới

- d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành: Không có
- e) Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị: Không có
- f) Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty: 3 người

- Ông VÕ ANH TUẤN – Chủ tịch HĐQT
- Ông TRƯƠNG THÀNH NHÂN – Thành viên HĐQT
- Ông VŨ NGỌC NAM – Thành viên HĐQT

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm: Không

2. Ban Kiểm soát (hoạt động từ ngày 01/01/2020 đến ngày 07/05/2020):

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

- Bà Hoàng Thị Thu Thủy : Số cổ phần nắm giữ đến 31/12/2020 : 28.914 cổ phần
- Bà Trần Thanh Phương Trang : Số cổ phần nắm giữ đến 31/12/2020: 0 cổ phần
- Bà Trần Như Sương Số cổ phần nắm giữ đến 31/12/2020: 0 cổ phần

b) Hoạt động của Ban kiểm soát:

Trong năm 2020, Ban Kiểm Soát đã tiến hành hoạt động kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của Luật Doanh Nghiệp, Điều lệ Công ty trong việc quản lý, điều hành toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty, cụ thể:

- Kiểm tra và đánh giá thực tế việc thực thi và tuân thủ các quy chế, quy định và quy trình quản lý nội bộ của Công ty. Xem xét tính phù hợp của các Quyết định của Hội đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám đốc trong công tác quản lý; Kiểm soát trình tự, thủ tục ban hành các văn bản của Công ty, phù hợp với quy định của Pháp luật và Điều lệ công ty;
- Tham gia các buổi họp của Hội đồng Quản Trị, kiểm tra giám sát việc triển khai các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông đối với Hội đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám đốc;
- Tham gia các buổi làm việc về Chiến lược hoạt động của Công ty;
- Xem xét các báo cáo định kỳ do Ban Tổng Giám đốc lập;
- Kiểm tra, giám sát các báo cáo tài chính hàng quý nhằm đánh giá tính hợp lý của các số liệu tài chính. Đồng thời, phối hợp với Kiểm toán độc lập xem xét ảnh hưởng của các sai sót kế toán và kiểm toán trọng yếu đến báo cáo tài chính; giám sát ban lãnh đạo trong việc thực hiện những kiến nghị do Kiểm toán đưa ra;
- Giám sát việc thực thi pháp luật của Công ty.

Việc kiểm tra, kiểm soát được các thành viên Ban kiểm soát thực hiện một cách trực tiếp thông qua kiểm tra hồ sơ chứng từ và gián tiếp thông qua báo cáo của Ban điều hành.

3. Tiểu ban Kiểm toán nội bộ trực thuộc Hội đồng quản trị (hoạt động kể từ ngày 07/05/2020):

a) Thành viên và cơ cấu của ủy ban :

- Bà Nguyễn Thị Lệ Hà : Số cổ phần nắm giữ đến 31/12/2020 : 0 cổ phần
- Bà Trần Thanh Phương Trang : Số cổ phần nắm giữ đến 31/12/2020: 0 cổ phần

b) Hoạt động của tiểu ban kiểm toán nội bộ:

Trong năm 2020, Ủy ban Kiểm toán đã thực hiện và tiến hành các hoạt động theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cũng như tuân thủ các quy định của pháp luật, cụ thể:

- Thực hiện giám sát các hoạt động tuân thủ Pháp luật và Điều lệ hoạt động của Công ty đối với Hội đồng Quản trị, Ban Tổng giám đốc trong việc quản lý, điều hành Công ty;
- Tổ chức các buổi làm việc để kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, trung thực và mức độ cần trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty, phối hợp với Kiểm toán độc lập xem xét tính hệ thống, nhất quán và phù hợp của công tác kế toán, thống kê trong việc lập báo cáo tài chính;
- Thường xuyên đánh giá tình hình tài chính của Công ty và các Công ty con
- Tham gia các buổi họp của Hội đồng Quản Trị, kiểm tra giám sát việc triển khai các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông đối với Hội đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám đốc;
- Tham gia các buổi làm việc về Chiến lược hoạt động của Công ty;
- Giám sát việc thực thi pháp luật và tuân thủ pháp luật của Công ty.

Việc kiểm tra, kiểm soát được các thành viên Tiểu ban kiểm toán nội bộ trực thuộc Hội đồng Quản trị thực hiện một cách trực tiếp thông qua kiểm tra hồ sơ chứng từ và gián tiếp thông qua báo cáo của Ban Tổng Giám đốc.

4. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc các Tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị:

• Hội đồng Quản trị:

Hội đồng Quản trị: Các thành viên trực tiếp tham gia điều hành công việc của Công ty thường xuyên hàng ngày thì hưởng lương quản lý, điều hành theo quy chế lương của Công ty, gồm: Ông Trương Thành Nhân – Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty (từ ngày 01/04/2020) và Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn – Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty (từ ngày 01/12/2018). Các thành viên còn lại không

trực tiếp tham gia điều hành công việc của Công ty thường xuyên hàng ngày đều không hưởng lương.

- Lương của Hội Đồng Quản Trị và Ban Tổng Giám Đốc: (ĐVT : Đồng)

Ông Trương Thành Nhân	Tổng Giám Đốc kiêm TV HĐQT (1/4/2020-31/12/2020)	2.018.900.000
Ông Võ Anh Tuấn	Tổng Giám Đốc (1/1/2020-31/3/2020)	363.300.000
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	Phó Tổng Giám Đốc kiêm TV HĐQT	915.200.000
Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	Phó Tổng Giám Đốc	1.065.200.000
Bà Nguyễn Duy Lan Anh	Phó Tổng Giám Đốc	<u>905.200.000</u>
Cộng		5.267.800.000

- Trong năm 2020, Công ty không có chi trả thù lao cho các thành viên HĐQT do không hoàn thành kế hoạch lợi nhuận sau thuế năm 2019 mà Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua.

• **Các Tiểu ban trực thuộc Hội đồng Quản trị:**

Thành viên của các Tiểu ban trực thuộc Hội đồng Quản trị trong năm chỉ hưởng lương theo hợp đồng lao động đã ký kết với công ty.

a) Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ:

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Vũ Ngọc Nam	Cổ đông nội bộ	355.380	0.037%	0	0%	- Bán

b) Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ:

c) Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN :

<u>MỤC LỤC</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	51 – 53
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	54 – 55
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	56 – 58
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	59
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	60 – 61
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	62 – 106

Long An , Ngày 20 tháng 04 năm 2021

TỔNG GIÁM ĐỐC 

TRƯỞNG THÀNH NHÂN

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con (sau đây gọi tắt là “Nhóm Công ty”) đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 từ trang 7 đến trang 57 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 30 vào ngày 03 tháng 11 năm 2020 về việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính.

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

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

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

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

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

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

Ban Kiểm soát (*)

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

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



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

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

Tiểu ban Kiểm toán nội bộ

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

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

Ban Tổng Giám đốc

Ông Trương Thành Nhân	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 01/04/2020
Ông Võ Anh Tuấn	Tổng Giám đốc	Thôi nhiệm từ ngày 01/04/2020
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Võ Thu Hà	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 08/03/2021
Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Duy Lan Anh	Phó Tổng Giám đốc	Thôi nhiệm từ ngày 01/03/2021

Kế toán trưởng của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 và đến ngày lập báo cáo này là Bà Lê Thị Kim Luyện.

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/03/2020 là Ông Võ Anh Tuấn, từ ngày 01/04/2020 đến ngày 31/12/2020 và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Trương Thành Nhân.

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 kèm theo.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY - Chi nhánh tại TP.HCM.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Nhóm Công ty trong giai đoạn này.

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

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng.
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất.
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

CÁC CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin cụ thể như sau:

- Trong giai đoạn từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020, Công ty áp dụng quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; Nghị định số 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 của Chính phủ hướng dẫn về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty Đại chúng và Thông tư số 95/2017/TT-BTC ngày 22/09/2017 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định 71/2017/NĐ-CP.
- Từ ngày 01/01/2021, Công ty áp dụng quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 và Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31/12/2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

Đã ký

Trương Thành Nhân

Tổng Giám đốc

Long An, ngày 30 tháng 03 năm 2021

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và các Công ty con (sau đây gọi tắt là “Nhóm Công ty”), được lập ngày 30 tháng 03 năm 2021, từ trang 7 đến trang 57, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 của Nhóm Công ty đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác và công ty kiểm toán này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính hợp nhất này tại ngày 30/03/2020.

Vấn đề khác không làm thay đổi ý kiến kiểm toán đã trình bày.

Đã ký

Đã ký

Lương Ngô Bảo Trân

Phó Giám đốc

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

Thay mặt và đại diện cho

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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2021

Nguyễn Thị Tuyết Hoa

Kiểm toán viên

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020*

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2020 VND	Tại 01/01/2020 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.787.906.250.970	1.487.271.223.378
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	6	5.653.540.939	37.135.101.656
Tiền	111		5.653.540.939	37.135.101.656
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	7	2.131.688.000	5.131.753.500
Chứng khoán kinh doanh	121		3.440.800.000	6.440.929.839
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(1.309.112.000)	(1.309.176.339)
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.019.693.471.396	910.575.261.827
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8	40.240.414.300	41.877.109.766
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	9	157.341.897.352	72.107.890.762
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	10	19.270.025.200	2.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	11	802.965.399.544	794.714.526.299
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	12	(124.265.000)	(124.265.000)
Hàng tồn kho	140	13	760.233.544.241	533.141.502.109
Hàng tồn kho	141		760.233.544.241	533.141.502.109
Tài sản ngắn hạn khác	150		194.006.394	1.287.604.286
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	20	58.087.876	536.949.876
Thuế GTGT được khấu trừ	152		135.918.518	750.654.410

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT(TIẾP)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2020 VND	Tại 01/01/2020 VND
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		302.346.345.027	304.291.961.771
Các khoản phải thu dài hạn	210		2.300.746.134	2.146.512.762
Phải thu dài hạn khác	216	11	2.300.746.134	2.146.512.762
Tài sản cố định	220		14.021.511.216	18.905.216.039
Tài sản cố định hữu hình	221	14	14.021.511.216	18.905.216.039
- Nguyên giá	222		53.301.456.224	53.073.712.652
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(39.279.945.008)	(34.168.496.613)
Tài sản cố định vô hình	227	15	-	-
- Nguyên giá	228		30.499.300	30.499.300
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(30.499.300)	(30.499.300)
Bất động sản đầu tư	230	16	9.295.755.421	15.544.433.545
- Nguyên giá	231		15.945.571.830	21.499.711.830
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(6.649.816.409)	(5.955.278.285)
Tài sản dở dang dài hạn	240		57.472.834.043	56.734.181.834
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	17	55.138.455.726	54.416.564.990
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	18	2.334.378.317	2.317.616.844
Đầu tư tài chính dài hạn	250	19	45.150.718.120	26.809.380.765
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		40.150.718.120	26.809.380.765
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		5.000.000.000	-
Tài sản dài hạn khác	260		174.104.780.093	184.152.236.826
Chi phí trả trước dài hạn	261	20	11.918.451.693	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	21	8.424.969.415	8.424.969.415
Lợi thế thương mại	269	22	153.761.358.985	175.727.267.411
TỔNG TÀI SẢN	270		2.090.252.595.997	1.791.563.185.149

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT(TIẾP)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2020	Tại 01/01/2020
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		1.051.159.896.216	768.978.913.861
Nợ ngắn hạn	310		1.050.638.728.216	759.457.745.861
Phải trả người bán ngắn hạn	311	23	2.379.667.745	3.797.525.962
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	24	345.170.521.072	117.112.144.005
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	25	32.336.300.284	10.682.625.267
Phải trả người lao động	314		-	47.222.222
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	26	59.701.815.001	63.021.888.837
Phải trả ngắn hạn khác	319	27	165.572.148.478	280.580.137.865
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	28	434.974.000.000	274.034.404.135
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	29	10.504.275.636	10.181.797.568
Nợ dài hạn	330		521.168.000	9.521.168.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	28	-	9.000.000.000
Dự phòng phải trả dài hạn	342		521.168.000	521.168.000
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.039.092.699.781	1.022.584.271.288
Vốn chủ sở hữu	410	30	1.039.092.699.781	1.022.584.271.288
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		77.437.703.591	64.472.559.741
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		64.472.559.741	30.869.803.001
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		12.965.143.850	33.602.756.740
Lợi ích Cổ đông không kiểm soát	429		7.074.732.064	3.531.447.421
TỔNG NGUỒN VỐN	440		2.090.252.595.997	1.791.563.185.149

Long An, ngày 30 tháng 03 năm 2021

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Đã ký

Đã ký

Đã ký

Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Lê Thị Kim Luyện

Trương Thành Nhân

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	31	277.704.709.229	162.544.456.658
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	31	9.078.156.889	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		268.626.552.340	162.544.456.658
Giá vốn hàng bán	11	32	160.446.170.995	70.931.587.516
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		108.180.381.345	91.612.869.142
Doanh thu hoạt động tài chính	21	33	2.126.793.772	1.241.956.198
Chi phí tài chính	22	34	28.092.957.405	9.738.844.825
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>26.678.837.882</i>	<i>9.432.975.395</i>
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		809.623.378	171.679.789
Chi phí bán hàng	25	35	654.718.269	75.945.272
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	35	56.360.388.143	58.140.454.518
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		26.008.734.678	25.071.260.514
Thu nhập khác	31	36	2.269.713.553	28.743.703.242
Chi phí khác	32	37	2.849.577.417	2.712.666.451
Lợi nhuận khác	40		(579.863.864)	26.031.036.791
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		25.428.870.814	51.102.297.305
Chi phí thuế TNDN, hiện hành	51	38	11.781.793.494	16.250.084.048
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	232.748.928
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		13.647.077.320	34.619.464.329
Lợi nhuận kế toán sau thuế của công ty mẹ	61		13.643.792.677	34.614.096.451
Lợi nhuận kế toán sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		3.284.643	5.367.878
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	40	136	352
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	41	136	352

Long An, ngày 30 tháng 03 năm 2021

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Đã ký

Đã ký

Đã ký

Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Lê Thị Kim Luyến

Trương Thành Nhân

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		25.428.870.814	51.102.297.305
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		5.845.986.519	5.706.726.772
Các khoản dự phòng	03		(64.339)	-
(Lãi)/lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	11.934
(Lãi)/ lỗ hoạt động đầu tư	05		(1.363.991.127)	(700.939.739)
Chi phí lãi vay	06		26.678.837.882	9.432.975.395
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		56.589.639.749	65.541.071.667
(Tăng)/ giảm các khoản phải thu	09		(62.415.253.156)	261.418.621.576
(Tăng)/ giảm hàng tồn kho	10		(222.005.241.562)	69.753.967.114
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		103.059.431.161	(154.069.438.399)
Giảm chi phí trả trước	12		10.526.318.733	21.510.900.974
(Tăng)/ giảm chứng khoán kinh doanh	13		(1.999.870.161)	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(36.004.143.157)	(33.910.088.101)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(8.689.839.766)	(52.282.260.934)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	2.168.651.938
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(356.170.759)	(17.930.492.658)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(161.295.128.918)	162.200.933.177
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(284.505.045)	(789.486.831)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		4.200.000.000	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(43.493.954.950)	(32.500.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		26.223.929.750	25.746.762.082
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(14.750.000.000)	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		2.000.000.000	-
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		438.502.581	1.566.060.572
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(25.666.027.664)	(5.976.664.177)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP)*(Theo phương pháp gián tiếp)**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020*

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		3.540.000.000	-
Tiền thu từ đi vay	33		365.220.511.077	277.002.204.135
Tiền trả nợ gốc vay	34		(213.280.915.212)	(382.647.894.560)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(60.682.650.700)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		155.479.595.865	(166.328.341.125)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(31.481.560.717)	(10.104.072.125)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	6	37.135.101.656	47.239.185.715
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	(11.934)
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	6	5.653.540.939	37.135.101.656

Long An, ngày 30 tháng 03 năm 2021

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Đã ký

Đã ký

Đã ký

Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Lê Thị Kim Luyến

Trương Thành Nhân

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

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

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301822194 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 04 tháng 10 năm 2006, các lần thay đổi sau đó với lần thay đổi gần nhất là lần thứ 30 vào ngày 03 tháng 11 năm 2020 về việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 30 là 953.578.000.000 đồng, được chia thành 95.357.800 cổ phần, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần.

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

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

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

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH

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

1.3 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

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

1.4 CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)***1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (TIẾP)****1.6 CÁC CÔNG TY ĐƯỢC HỢP NHẤT VÀO BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Tên công ty	Trụ sở	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết	
			31/12/2020	01/01/2020
<u>Công ty con:</u>				
Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C	89 Hoàng Quốc Việt, P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản; cho thuê kho bãi, xây dựng dân dụng	99,80%	99,80%
Cty CP DV Môi trường Đô thị Hòa Bình	Ấp 1, Xã Đa Phước, H. Bình Chánh, TP.HCM	Bán buôn đất bùn làm phân vi sinh và xử lý chất thải rắn, lỏng; Mua bán phân bón hữu cơ; Dịch vụ địa táng, hỏa táng, nhà tang lễ, trông coi nghĩa trang, xây mộ	99,00%	99,00%
Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng	15 Hoàng Quốc Việt, P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,00%	99,00%
Công ty CP Bất động sản Nhà Bè	Tầng 1, Tulip Tower, 15 Hoàng Quốc Việt, P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,00%	98,25%
CTC Investment International Inc	14794 Blossom LN, Westminster, California 92863, United States	Dịch vụ tư vấn, môi giới bất động sản, dịch vụ xây dựng nhà và dịch vụ ăn uống <i>(chưa đi vào hoạt động)</i>	99,80%	-
<u>Công ty liên kết:</u>				
Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng	89 Hoàng Quốc Việt, P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, cầu đường; kinh doanh bất động sản	40,00%	40,00%
Công ty Cổ phần Tấn Lực	89 Hoàng Quốc Việt, P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản; Xây dựng nhà các loại, công trình đường sắt và đường bộ	29,44% và 29,5%	-

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

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 của Công ty đã được kiểm toán. Một số chỉ tiêu đã được điều chỉnh hồi tố và phân loại lại cho phù hợp để so sánh với số liệu năm nay *(chi tiết tại mục 45 và 46 của Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất)*.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

2.1 KỶ KẾ TOÁN

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

2.2 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

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

3. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

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

4. CHUẨN MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

4. CHUẨN MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP)

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

Công ty tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan để lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

5.1 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

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

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

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

5.3 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN 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 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

5.4 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Chứng khoán kinh doanh

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

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh là dự phòng phần giá trị bị tổn thất có thể xảy ra do giảm giá các loại chứng khoán Công ty đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh. Dự phòng giảm chứng khoán kinh doanh được trích lập khi Ban Tổng Giám đốc cho rằng việc giảm giá này không mang tính chất tạm thời. Dự phòng được hoàn nhập nếu việc tăng giá trị có thể thu hồi sau đó có thể liên hệ một cách khách quan tới một sự kiện phát sinh sau khi khoản dự phòng này được lập. Trong trường hợp Công ty không thu thập được những bằng chứng đáng tin cậy về việc giảm giá của khoản chứng khoán kinh doanh, các khoản đầu tư này vẫn được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp giá gốc.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

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

5.5 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN 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 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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

5.8 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

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

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

5.10 LỢI THỂ THƯƠNG MẠI

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

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

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

5.11 NGUYÊN TẮC GHI NHẬN CHI PHÍ PHẢI TRẢ

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

Đối với việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn sản phẩm, hàng hoá bất động sản:

- Công ty trích trước vào giá vốn hàng bán đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng.
- Số chi phí trích trước được tạm tính và số chi phí thực tế phát sinh được ghi nhận vào giá vốn hàng bán tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hoá bất động sản được xác định là đã bán trong kỳ và đủ tiêu chuẩn ghi nhận doanh thu (được xác định theo diện tích).

1.1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

5.12 NGUYÊN TẮC GHI NHẬN VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

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

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

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

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

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

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

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

5.13 NGUYÊN TẮC 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 kỳ kế toán.

5.14 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢP NHÀ NƯỚC

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

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

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

Các Công ty con tại Việt Nam thuộc đối tượng được giảm 30% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của kỳ tính thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2020 theo Nghị định 114/2020/NĐ-CP ngày 25/09/2020 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 116/2020/QH14 của Quốc hội về giảm thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của năm 2020 đối với doanh nghiệp, hợp tác xã, đơn vị sự nghiệp và tổ chức khác.

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

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

5.15 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 trong năm bao gồm: kinh doanh bất động sản, hoạt động xây dựng, hoạt động bán thành phẩm và cung cấp dịch vụ.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

5.16 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 Nhóm Công ty là các Công ty liên kết do Nhóm Công ty đầu tư có ảnh hưởng đáng kể, các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc của Công ty và Các cổ đông nắm giữ số lượng cổ phiếu đáng kể.

6. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Tại 31/12/2020	Tại 01/01/2020
	VND	VND
Tiền mặt	1.442.433.403	2.306.985.653
Tiền gửi ngân hàng	4.211.107.536	34.828.116.003
Cộng	5.653.540.939	37.135.101.656

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

7. CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

	Tại 31/12/2020 (VND)			
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	
- Cổ phiếu NH TMCP Đông Á (1)	1.440.800.000	131.688.000	(1.309.112.000)	1.440.
- Cổ phiếu NH TMCP Sài Gòn Thương Tín	-	-	-	-
- Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Chợ Lớn (2)	-	-	-	3.000.
- Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bắc HCM (2)	-	-	-	2.000.
- Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Nam Sài Gòn (3)	2.000.000.000	2.000.000.000	-	-
Cộng	3.440.800.000	2.131.688.000	(1.309.112.000)	6.440.

- (1) Tại ngày 31/12/2020, Công ty nắm giữ 42.480 cổ phiếu. Công ty không thu thập được thông tin đáng tin cậy về giá giao dịch của cổ phiếu này trên thị trường chứng khoán do đây là cổ phiếu được giao dịch trên thị trường phi tập trung. Công ty cũng không thu thập được báo cáo tài chính của Ngân hàng để làm cơ sở xem xét trích lập bổ sung/ hoàn nhập dự phòng, do đó Công ty trình bày giá trị hợp lý bằng giá gốc trừ dự phòng.
- (2) Trong năm 2020, các trái phiếu này đã được cầm cố để đảm bảo các khoản vay nên Công ty đã phân loại sang Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

1.2.

- (3) Thông tin chi tiết trái phiếu như sau:

1.3.

	Số lượng TrP	Mệnh giá đồng/TrP	Ngày phát hành
Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Nam Sài Gòn	2.000	1.000.000	24/12/2020

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

8. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

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

	Tại 31/12/2020 VND	Tại 01/01/2020 VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	40.240.414.300	41.877.109.766
- Khách mua căn hộ cụm chung cư La casa	4.375.964.237	9.392.817.117
- Khách mua căn hộ cụm chung cư Phú Mỹ	760.386.900	760.386.900
- Khách mua căn hộ cụm chung cư Sài Gòn Mới	177.000.000	177.000.000
- Khách mua căn hộ chung cư Hoàng Quốc Việt	7.280.675.250	14.505.822.260
- Khách mua nền Nhơn Đức	23.897.253.226	14.125.045.226
- Phải thu khách hàng khác	3.749.134.687	2.916.038.263
Phải thu của khách hàng dài hạn	-	-
Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	5.487.874.027	4.717.379.100
- Cty CP Xây dựng Thuận Hưng	976.951.727	52.800.000
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	1.765.267.000	1.765.267.000
- Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	76.835.300	230.492.100
- Bà Phan Tiết Hồng Hà	2.668.820.000	2.668.820.000
Cộng	40.240.414.300	41.877.109.766

9. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Tại 31/12/2020 VND	Tại 01/01/2020 VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	157.341.897.352	72.107.890.762
- Cty CP Xây dựng Thuận Hưng	14.495.836.275	69.350.289.905
- Công ty Cổ Phần Quản Lý Việt Hưng	47.100.000.000	-
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn (1)	20.849.400.000	-
- Bà Lý Yến Nhi (2)	71.132.760.000	-
- Trả trước cho người bán khác	3.763.901.077	2.757.600.857
Trả trước cho người bán dài hạn	-	-
Trả trước cho người bán là các bên liên quan	35.345.236.275	69.350.289.905
- Cty CP Xây dựng Thuận Hưng	14.495.836.275	69.350.289.905
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	20.849.400.000	-

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)***10. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	Tại 31/12/2020		Tại 01/01/2020	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	19.270.025.200	-	2.000.000.000	-
- Ông Võ Hoàng Thanh và bà Nguyễn Thị Kim Xuân (1)	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
- Bà Lý Yến Nhi (2)	17.270.025.200	-	-	-
Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	19.270.025.200	-	2.000.000.000	-

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

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

11. PHẢI THU KHÁC

	Tại 31/12/2020		Tại 01/01/2020	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	802.965.399.544	(124.265.000)	794.714.526.299	(124.265.000)
a. Tạm ứng để thu mua quyền sử dụng đất, nhà (1)	179.102.389.620	-	252.028.288.087	-
- Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	34.237.675.000	-	51.706.475.000	-
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	23.384.374.620	-	35.384.374.620	-
- Ông Lê Minh Triều	106.532.100.000	-	102.821.000.000	-
- Bà Trần Như Sương	4.338.600.000	-	4.338.600.000	-
- Bà Trần Thụy Bảo Trân	389.400.000	-	57.777.838.467	-
- Bà Võ Thúy Anh	10.220.240.000	-	-	-
b. Tạm ứng công tác khác	1.989.903.052	(124.265.000)	3.909.194.002	(124.265.000)
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	850.000.000	-	2.984.468.000	-
- Các cá nhân khác	1.139.903.052	(124.265.000)	924.726.002	(124.265.000)
c. Phải thu khác để thu mua quyền sử dụng đất, nhà (1)	167.435.104.500	-	93.437.375.850	-
- Bà Võ Thị Thùy Trinh	53.862.715.000	-	49.309.800.000	-
- Bà Dương Thị Lệ Thùy	3.925.200.000	-	3.925.200.000	-
- Ông Trần Hải Phương	1.962.000.000	-	1.962.000.000	-
- Ông Tạ Khánh Hùng	14.251.120.000	-	14.251.120.000	-
- Ông Châu Quang Điền	3.517.800.000	-	3.517.800.000	-
- Ông Lý Chí Nguyễn	10.954.640.000	-	10.954.640.000	-
- Bà Lý Yến Nhi	78.961.629.500	-	9.516.815.850	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)***11. PHẢI THU KHÁC (TIẾP)**

	Tại 31/12/2020		Tại 01/01/2020	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
d. Phải thu khác	17.507.844.372	-	14.123.718.360	-
- 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	-
- Công ty CP Phát triển Hạ tầng Sài Gòn	342.727.600	-	508.653.600	-
- Lãi trái phiếu dự thu	97.643.835	-	110.444.444	-
- Bà Lý Yến Nhi - lãi cho vay	1.701.091.800	-	-	-
- Thuế TNDN tạm nộp	2.131.052.548	-	-	-
- Phải thu khác	1.380.328.589	-	1.649.620.316	-
e. Cầm cố, thế chấp, ký cược, ký quỹ ngắn hạn	436.930.158.000	-	431.215.950.000	-
- Công ty CP Phát triển Hạ tầng Sài Gòn (3)	-	-	187.500.000.000	-
- Bà Võ Thị Thùy Trinh (4)	105.577.120.000	-	179.510.950.000	-
- Bà Nguyễn Thị Hương Thảo (5)	76.526.540.000	-	64.200.000.000	-
- Bà Trần Thụy Bảo Trân (5)	81.257.048.000	-	-	-
- Ông Lê Minh Triều (5)	5.625.000.000	-	-	-
- Bà Nguyễn Thị Thùy Linh (5)	18.142.300.000	-	-	-
- Ông Trương Thanh Tâm (5)	48.860.000.000	-	-	-
- Bà Lý Yến Nhi (5)	100.937.150.000	-	-	-
- Các khoản ký quỹ khác	5.000.000	-	5.000.000	-
Dài hạn	2.300.746.134	-	2.146.512.762	-
- Ký cược, ký quỹ dài hạn	202.265.476	-	48.032.104	-
- Thuế TNDN tạm nộp	2.098.480.658	-	2.098.480.658	-
Cộng	805.266.145.678	(124.265.000)	796.861.039.061	(124.265.000)

(1) Các khoản tạm ứng cho nhân viên và cho các cá nhân khác để mua quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở được Ban Tổng Giám đốc, Chủ tịch HĐQT của Công ty phê duyệt và bảo lãnh thanh toán trong trường hợp giá trị thu hồi thấp hơn giá trị tạm ứng. Tại ngày 31/12/2020, các quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở nêu trên chưa được chuyển giao cho Công ty.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

11. PHẢI THU KHÁC (TIẾP)

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

- (2) Các khoản phải thu tiền bồi thường giải phóng mặt bằng tại dự án khu dân cư tại Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè, TP.HCM.
- (3) Khoản đặt cọc cho Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/01/2016 để thực hiện việc nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè, TP.HCM. Trong năm 2020, Công ty đã chỉ định các cá nhân thay mặt Công ty để ký hợp đồng nhận chuyển nhượng trực tiếp với Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn. Ngày 14/05/2020, hai bên đã ký Phụ lục số 03 về việc điều chỉnh diện tích khu đất chuyển nhượng từ 180.000 m² giảm còn 145.720 m². Đến ngày 31/12/2020, việc nhận chuyển nhượng đã hoàn tất.
- (4) Số dư đầu năm là khoản Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 17/09/2018. Trong năm 2020, Công ty đã thanh lý hợp đồng này do thực trạng vị trí, diện tích các thửa đất không phù hợp với quy hoạch dự kiến dự án khu dân cư Xã Nhơn Đức – Huyện Nhà Bè. Theo đó, Công ty đã tiến hành thu hồi giá trị khoản đặt cọc trong năm 2020.

Số dư cuối năm là khoản đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất sau khi đã xác định được vị trí phù hợp.

- (5) Là các khoản đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất trong năm 2020.

12. NỢ XẤU

	Tại 31/12/2020		Tại 01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:	124.265.000	-	124.265.000	-
- Trên 03 năm	124.265.000	-	124.265.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)***13. HÀNG TỒN KHO**

	Tại 31/12/2020		Tại 01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí SXKD dở dang (*)	734.214.947.859	-	526.458.785.788	-
Thành phẩm	7.056.364.282	-	5.960.222.221	-
Hàng hóa	18.962.232.100	-	722.494.100	-
Cộng	760.233.544.241	-	533.141.502.109	-

(*) Trong đó, chi phí đi vay tại Công ty con được vốn hóa trong năm là 5.808.691.306 đồng. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	Tại 31/12/2020		Tại 01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Dự án khu chung cư Phú Thuận (Lacasa)	32.121.045.954	-	122.437.492.897	-
Dự án khu dân cư Nhơn Đức	14.277.307.674	-	33.067.296.167	-
Dự án khu dân cư Phú Mỹ	64.738.308.913	-	64.501.616.717	-
Dự án khu dân cư Phú Xuân	70.628.057.779	-	69.908.057.779	-
Dự án khu dân cư Quận 2	120.453.870.003	-	118.408.201.361	-
Dự án chung cư Hoàng Quốc Việt	13.546.201.083	-	24.402.987.376	-
Dự án khu nhà ở Nhơn Đức mở rộng	45.995.023.081	-	36.132.315.146	-
Dự án khu dân cư Phường Long Trường, Quận 9 (công ty con)	97.923.072.373	-	57.278.872.299	-
Dự án khu dân cư Nhơn Đức (công ty con)	274.153.604.606	-	124.838.753	-
Các dự án khác	378.456.393	-	197.107.293	-
Cộng	734.214.947.859	-	526.458.785.788	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	TSCĐ khác VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ						
Tại 01/01/2020	9.873.051.906	23.344.799.771	17.234.029.261	1.101.784.706	1.520.047.008	53.073.712.652
- Mua trong năm	-	-	-	87.981.818	179.761.754	267.743.572
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(40.000.000)	-	-	(40.000.000)
Tại 31/12/2020	9.873.051.906	23.344.799.771	17.194.029.261	1.189.766.524	1.699.808.762	53.301.456.224
HAO MÓN LŨY KẾ						
Tại 01/01/2020	(5.199.603.085)	(19.275.414.115)	(7.856.314.981)	(952.437.697)	(884.726.735)	(34.168.496.613)
- Khấu hao trong năm	(713.311.155)	(2.215.359.807)	(1.931.690.877)	(63.895.634)	(227.190.922)	(5.151.448.395)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	40.000.000	-	-	40.000.000
Tại 31/12/2020	(5.912.914.240)	(21.490.773.922)	(9.748.005.858)	(1.016.333.331)	(1.111.917.657)	(39.279.945.008)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại 01/01/2020	4.673.448.821	4.069.385.656	9.377.714.280	149.347.009	635.320.273	18.905.216.039
Tại 31/12/2020	3.960.137.666	1.854.025.849	7.446.023.403	173.433.193	587.891.105	14.021.511.216

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2020 là: 9.944.027.662 đồng.

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

15. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Tại ngày 01/01/2020	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Tại ngày 31/12/2020
	VND	VND	VND	VND
<u>A) BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ</u>				
Nguyên Giá	10.418.071.830	-	-	10.418.071.830
- Cơ sở hạ tầng	10.418.071.830	-	-	10.418.071.830
Giá trị hao mòn lũy kế	(5.955.278.285)	(694.538.124)	-	(6.649.816.409)
- Cơ sở hạ tầng	(5.955.278.285)	(694.538.124)	-	(6.649.816.409)
Giá trị còn lại	4.462.793.545	(694.538.124)	-	3.768.255.421
- Cơ sở hạ tầng	4.462.793.545	(694.538.124)	-	3.768.255.421
<u>B) BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ NẪM GIỮ CHỜ TĂNG GIÁ</u>				
Nguyên Giá	11.081.640.000	-	(5.554.140.000)	5.527.500.000
- Nhà và quyền sử dụng đất	11.081.640.000	-	(5.554.140.000)	5.527.500.000
Giá trị hao mòn lũy kế	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Giá trị còn lại	11.081.640.000	-	(5.554.140.000)	5.527.500.000
- Nhà và quyền sử dụng đất	11.081.640.000	-	(5.554.140.000)	5.527.500.000
<u>TỔNG BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ</u>				
Nguyên Giá	21.499.711.830	-	(5.554.140.000)	15.945.571.830
Giá trị hao mòn lũy kế	(5.955.278.285)	(694.538.124)	-	(6.649.816.409)
Giá trị còn lại	15.544.433.545	(694.538.124)	(5.554.140.000)	9.295.755.421

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)***17. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DỒ DANG DÀI HẠN**

	Tại 31/12/2020		Tại 01/01/2020	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Dự án khu dân cư Hiệp Phước	42.150.900.000	-	42.150.900.000	-
Dự án Quận 9	6.449.630.777	-	6.449.630.777	-
Dự án khu chung cư Phú Thuận 2	1.216.000.000	-	1.216.000.000	-
Dự án công viên nghĩa trang Hòa Bình	5.189.579.493	-	4.520.034.213	-
Nhà trẻ Phú Xuân	132.345.456	-	80.000.000	-
Cộng	55.138.455.726	-	54.416.564.990	-

18. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	Tại 31/12/2020 VND	Tại 01/01/2020 VND
Nhà máy xử lý bốn hầm cầu	1.748.469.226	1.673.155.090
Các dự án khác	585.909.091	644.461.754
Cộng	2.334.378.317	2.317.616.844

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***19. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	Tại 31/12/2020		Tại 01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ
a. Đầu tư vào công ty liên kết				
- Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng (1)	8.000.000.000	25.113.476.938	8.000.000.000	24.591.094.742
- Công ty CP Quản lý Việt Hưng (2)	-	-	2.000.000.000	2.218.286.023
- Công ty Cổ phần Tấn Lực (3)	14.750.000.000	15.037.241.182	-	-
Cộng	22.750.000.000	40.150.718.120	10.000.000.000	26.809.380.765

	Tại 31/12/2020 (VND)			Tại 01/01/2020 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn						
- Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Chợ Lớn (4)	3.000.000.000	3.000.000.000	-	-	-	-
- Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bắc HCM (4)	2.000.000.000	2.000.000.000	-	-	-	-
Cộng	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-	-	-

(1) Khoản đầu tư vào Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng với 1.600.000 cổ phần, tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết là 40%. Công ty xác định giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu căn cứ vào Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 đã được kiểm toán của Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng, sau khi đã loại trừ lợi ích cổ đông không kiểm soát và lãi giao dịch mua rẻ trong Lợi nhuận chưa phân phối trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất của Công ty này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

- (2) Ngày 05/03/2020, Công ty đã bán toàn bộ cổ phần tại Công ty CP Quản lý Việt Hưng cho Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn với giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng. Việc thoái vốn đã được Hội đồng Quản trị thông qua theo Nghị quyết số 02/2020/NQ-VPH ngày 05/03/2020.
- (3) Ngày 09/03/2020, Công ty CP Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Tấn Lực thông qua nhận chuyển nhượng cổ phần của 2 cổ đông là ông Võ Anh Tuấn và ông Võ Nguyễn Như Nguyễn, tổng số cổ phần nhận chuyển nhượng là 1.475.000 cổ phần với giá trị là 14.750.000.000 đồng, tương ứng với tỷ lệ sở hữu 29,5% và tỷ lệ biểu quyết 29,5%. Theo đó, tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Công ty mẹ tại Công ty Cổ phần Tấn Lực là 29,44% và 29,5%.
- (4) Các trái phiếu này đã được cầm cố để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Nam Sài Gòn. 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%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***20. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Tại 31/12/2020	Tại 01/01/2020
	VND	VND
Ngắn hạn	58.087.876	536.949.876
- Công cụ, dụng cụ	16.087.876	20.874.876
- Chi phí thuê bãi đậu xe	42.000.000	504.000.000
- Chi phí khác	-	12.075.000
Dài hạn	11.918.451.693	-
- Phí môi giới bán nền	7.867.929.092	-
- Chiết khấu thanh toán bán nền	4.010.371.086	-
- Công cụ, dụng cụ	12.151.515	-
- Chi phí khác	28.000.000	-
Cộng	11.976.539.569	536.949.876

21. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI

	Tại 31/12/2020	Tại 01/01/2020
	VND	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**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Số dư đầu năm	8.424.969.415	8.657.718.343
Tăng trong năm	-	-
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong năm	-	(232.748.928)
Số dư cuối năm	8.424.969.415	8.424.969.415

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***22. LỢI THỂ THƯƠNG MẠI**

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Số đầu năm	175.727.267.411	197.693.175.837
- Tăng trong năm	-	-
- Phân bổ lợi thể thương mại	(21.965.908.426)	(21.965.908.426)
Số cuối năm	153.761.358.985	175.727.267.411

23. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Tại 31/12/2020		Tại 01/01/2020	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	2.379.667.745	2.379.667.745	3.797.525.962	3.797.525.962
- Ông bà Hồ Văn Xuân và Phạm Thị Hoa	605.000.000	605.000.000	605.000.000	605.000.000
- Ông bà Lê Văn Nhiều và Võ Thị Còn	550.000.000	550.000.000	550.000.000	550.000.000
- Ông bà Phạm Văn Nghiệp và Võ Thị Hết	550.000.000	550.000.000	550.000.000	550.000.000
- Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh	-	-	1.353.495.000	1.353.495.000
- Phải trả người bán khác	674.667.745	674.667.745	739.030.962	739.030.962
Các khoản phải trả người bán dài hạn	-	-	-	-
Phải trả người bán là các bên liên quan	17.938.000	17.938.000	17.938.000	17.938.000
- Cty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	17.938.000	17.938.000	17.938.000	17.938.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***24. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	Tại 31/12/2020	Tại 01/01/2020
	VND	VND
Khách mua nền Nhơn Đức	917.133.037	1.453.405.283
Khách mua nền Phú Mỹ	7.766.363.644	8.311.818.190
Khách mua nền Phú Thuận	5.363.636.369	5.636.363.642
Khách mua nền Phú Xuân	98.006.727.368	91.954.545.544
Khách mua nền Phú Xuân 2	9.818.181.828	9.636.363.646
Khách mua dự án khu dân cư Phường Long Trường, Quận 9	218.097.336.341	-
Khách mua dự án Hoàng Quốc Việt	2.140.272.840	-
Khách hàng khác	3.060.869.645	119.647.700
Cộng	345.170.521.072	117.112.144.005

25. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại 01/01/2020	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Tại 31/12/2020
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước				
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	566.094.483	33.080.908.501	17.059.946.179	16.587.056.805
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.953.373.027	11.781.793.494	7.112.121.017	11.623.045.504
- Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	-	2.131.052.548	1.577.718.749	553.333.799
- Thuế thu nhập cá nhân	359.676.318	2.729.847.488	2.626.724.892	462.798.914
- Các khoản lệ phí, phạt thuế	2.803.481.439	1.128.815.696	822.231.873	3.110.065.262
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	23.934.227	23.934.227	-
Cộng	10.682.625.267	50.876.351.954	29.222.676.937	32.336.300.284

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)***26. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	Tại 31/12/2020	Tại 01/01/2020
	VND	VND
Chi phí dự án phải trả	56.125.274.136	57.055.646.008
- Chi phí phải trả dự án Nhơn Đức	18.386.973.662	17.326.206.186
- Chi phí phải trả dự án dân cư Phú Xuân 2	25.321.810.128	25.321.810.128
- Chi phí phải trả dự án dân cư Phú Mỹ	5.430.339.517	5.430.339.517
- Chi phí phải trả dự án dân cư Phú Xuân	6.522.507.182	6.522.507.182
- Chi phí phải trả dự án dân cư P. Long Trường Quận 9	-	1.109.041.096
- Chi phí phải trả dự án khác	463.643.647	1.345.741.899
Chi phí lãi vay, lãi phạt chậm thanh toán	3.306.540.865	5.714.113.738
- Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng	1.488.180.833	4.227.121.396
- Công ty CP Quản lý Việt Hưng	901.481.944	531.607.222
- Ông Trần Ngọc Nam	245.614.035	245.614.035
- Công ty CP Tấn Lực	199.473.334	-
- Chi phí lãi vay phải trả khác	471.790.719	709.771.085
Chi phí phải trả khác	270.000.000	252.129.091
Cộng	59.701.815.001	63.021.888.837

27. PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại 31/12/2020	Tại 01/01/2020
	VND	VND
Ngắn hạn	165.572.148.478	280.580.137.865
- Kinh phí công đoàn	35.499.000	47.781.500
- Bảo hiểm xã hội, BHYT, BH thất nghiệp	1.490.000	3.220.953
- Phải trả tiền mượn	25.900.000.000	3.200.000.000
+ Cty CP Xây dựng Thuận Hưng	20.000.000.000	-
+ Cty CP Quản lý Việt Hưng	-	3.200.000.000
+ Bà Võ Thúy Anh	5.900.000.000	-
+ Cty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	5.950.000.000	-
- Tiền đặt chỗ mua nền dự án khu dân cư Long Trường	-	4.100.000.000
- Quỹ học bổng giáo dục Mekong	474.230.650	1.531.730.650
- Phải trả, phải nộp khác	818.425.731	1.788.031.225
- Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	132.392.503.097	269.909.373.537
+ Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh	131.277.003.097	268.678.873.537
+ Các đối tượng khác	1.115.500.000	1.230.500.000
Dài hạn	-	-
Số nợ quá hạn chưa thanh toán	-	-
Cộng	165.572.148.478	280.580.137.865

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***28. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	Tại 31/12/2020		Trong năm		Tại 01/01/2020	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ (VND)	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ (VND)
<u>Vay ngắn hạn</u>	<u>434.974.000.000</u>	<u>434.974.000.000</u>	<u>374.220.511.077</u>	<u>213.280.915.212</u>	<u>274.034.404.135</u>	<u>274.034.404.135</u>
a. Vay ngắn hạn ngân hàng	196.100.000.000	196.100.000.000	89.256.895.865	45.500.000.000	152.343.104.135	152.343.104.135
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Chợ Lớn (1)	120.000.000.000	120.000.000.000	33.156.895.865	10.500.000.000	97.343.104.135	97.343.104.135
- NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Nam Sài Gòn (2)	47.100.000.000	47.100.000.000	47.100.000.000	-	-	-
- Vay dài hạn đến hạn trả - Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - CN Chợ Lớn (3)	29.000.000.000	29.000.000.000	9.000.000.000	35.000.000.000	55.000.000.000	55.000.000.000
b. Vay ngắn hạn tổ chức (4)	84.048.000.000	84.048.000.000	153.285.000.000	133.030.000.000	63.793.000.000	63.793.000.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	37.170.000.000	37.170.000.000	81.950.000.000	61.680.000.000	16.900.000.000	16.900.000.000
- Công ty CP Tấn Lực	8.135.000.000	8.135.000.000	8.135.000.000	-	-	-
- Công ty CP Quản lý Việt Hưng	38.743.000.000	38.743.000.000	63.200.000.000	71.350.000.000	46.893.000.000	46.893.000.000
c. Vay ngắn hạn cá nhân (5)	154.826.000.000	154.826.000.000	131.678.615.212	34.750.915.212	57.898.300.000	57.898.300.000
- Bà Phan Tiết Hồng Hà	34.474.000.000	34.474.000.000	41.480.000.000	7.906.000.000	900.000.000	900.000.000
- Ông Trần Ngọc Nam	40.000.000.000	40.000.000.000	-	-	40.000.000.000	40.000.000.000
- Bà Trương Thị Ngọc Lành	9.700.000.000	9.700.000.000	10.000.000.000	300.000.000	-	-
- Ông Nguyễn Tấn Bền	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000
- Bà Hoàng Thị Thu Thủy	6.746.000.000	6.746.000.000	14.291.615.212	8.220.615.212	675.000.000	675.000.000
- Ông Vũ Ngọc Nam	17.000.000.000	17.000.000.000	17.000.000.000	-	-	-
- Ông Trương Thanh Tâm	32.000.000.000	32.000.000.000	32.000.000.000	-	-	-
- Các cá nhân khác	9.906.000.000	9.906.000.000	16.907.000.000	18.324.300.000	11.323.300.000	11.323.300.000
<u>Vay dài hạn</u>	-	-	-	<u>9.000.000.000</u>	<u>9.000.000.000</u>	<u>9.000.000.000</u>
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Chợ Lớn (3)	-	-	-	9.000.000.000	9.000.000.000	9.000.000.000
Cộng	<u>434.974.000.000</u>	<u>434.974.000.000</u>	<u>374.220.511.077</u>	<u>222.280.915.212</u>	<u>283.034.404.135</u>	<u>283.034.404.135</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

28. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- (1) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng Số 6220-LAV-201900966/HĐTD, hạn mức 120.000.000.000 đồng. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động. Lãi suất: 8,5% và được điều chỉnh cụ thể theo từng Giấy nhận nợ. Kỳ hạn trả nợ: 12 tháng theo từng giấy nhận nợ. Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp Số 6220-LCL-201800482, Số 6220-LCL-201901045, Số 6220-LCL_201901049, Số 6220-LCL-201901038, Số 6220-LCL-201901052.
- (2) Hợp đồng vay số 6160-LAV-202000814/HĐTD ngày 13/08/2020 và Phụ lục hợp đồng số 01,02 kèm theo với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam Chi nhánh Nam Sài Gòn: hạn mức 50 tỷ đồng, lãi suất vay 8%/năm, thời hạn cho vay là không quá 11 tháng theo từng giấy nhận nợ. Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất theo tờ bản đồ số 23, 25 tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè. Mục đích sử dụng vốn vay: bổ sung vốn lưu động.

1.4.

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

- (4) 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:

1.5.

STT	Bên cho vay (tổ chức)	Số hợp đồng	Ngày vay	Hạn mức	Lãi suất/năm	Kỳ hạn
1	Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	06/HĐVV/2019	26/06/2019	45.000.000.000	9,00%	12 tháng
		01/HĐVV/TH-2020	02/11/2020	30.000.000.000	6,00%	12 tháng
2	Công ty CP Quản lý Việt Hưng	08/HĐVV/2019	19/11/2019	50.000.000.000	10,00%	12 tháng
3	Công ty CP Tấn Lực	01/HĐCV/2020-TL	18/03/2020	8.135.000.000	6,00%	12 tháng

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

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

STT	Bên cho vay (cá nhân)	Số hợp đồng	Ngày vay	Hạn mức	Lãi suất/năm	Kỳ hạn
1	Bà Phạm Nguyễn Anh Thư	04/HĐVV/2019 & PL 01, 02	06/03/2019	2.000.000.000	12,00%	12 tháng
2	Bà Trần Thị Thu Tiên	13/HĐVV/2018	13/11/2018	500.000.000	12,00%	12 tháng
3	Bà Hoàng Thị Thu Thủy	15/HĐVV/2020	31/12/2020	8.000.000.000	12,00%	12 tháng
		16/HĐVV/2020	31/12/2020	8.000.000.000	12,00%	12 tháng

28. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

STT	Bên cho vay (cá nhân) (tiếp)	Số hợp đồng	Ngày vay	Hạn mức	Lãi suất/năm	Kỳ hạn
4	Bà Lê Thị Ngọc Lan	08/HĐVV/2020	30/06/2020	1.000.000.000	12,00%	12 tháng
5	Bà Võ Thị Hồng Phước	12/HĐVV/2020	08/12/2020	300.000.000	12,00%	12 tháng
6	Bà Phan Tiết Hồng Hà	07/HĐVV/2018	23/07/2018	900.000.000	12,00%	12 tháng
		07/HĐVV/2020	10/06/2020	30.000.000.000	12,00%	12 tháng
		11/HĐVV/2020	07/12/2020	3.480.000.000	12,00%	12 tháng
		02/HĐVV/2020-CTC	22/05/2020	8.000.000.000	12,50%	12 tháng
7	Ông Nguyễn Tấn Bền	03/HĐVV/2019	05/03/2019	5.000.000.000	12,00%	12 tháng
8	Bà Phạm Thị Ngọc Thúy	09/HĐVV/2015	07/12/2015	1.500.000.000	12,00%	12 tháng
9	Ông Trần Ngọc Nam	10/HĐVV/2015	18/12/2015	70.000.000.000	15,00%	12 tháng
10	Bà Trương Thị Ngọc Lành	06/HĐVV/2020	30/03/2020	10.000.000.000	12,00%	12 tháng
11	Bà Chế Thị Lưu	13/HĐVV/2020	31/12/2020	3.000.000.000	12,00%	12 tháng
12	Ông Nguyễn Đức Hiếu	10/HĐVV/2020	02/11/2020	1.000.000.000	12,00%	12 tháng
13	Ông Võ Thanh Tùng	14/HĐVV/2020	31/12/2020	2.000.000.000	12,00%	12 tháng
14	Ông Vũ Ngọc Nam	01/HĐVV/2020-CTC	12/05/2020	17.000.000.000	10,00%	12 tháng
15	Ông Trương Thanh Tâm	01/HĐVV-AH/2020	01/10/2020	32.000.000.000	12,00%	12 tháng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***29. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Số đầu năm	10.181.797.568	10.361.862.857
- Tăng trong năm	678.648.827	1.011.339.711
- Chi quỹ trong năm	(356.170.759)	(1.191.405.000)
Số cuối năm	10.504.275.636	10.181.797.568

30. VỐN CHỦ SỞ HỮU**30.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU**

- Tăng vốn công ty con của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	3.540.000.000	3.540.000.000
Tại 31/12/2020	953.578.000.000	1.002.264.126	77.437.703.591	7.074.732.064	1.039.092.699.781

(*) Công ty trích Quỹ khen thưởng phúc lợi theo tỷ lệ 2% lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2020 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2020 số 05/2020/NQ-VPH ngày 07/05/2020.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)***30. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)****30.2 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU**

Chủ sở hữu	Tại 30/06/2020		Tại 01/01/2020	
	Tỷ lệ	Giá trị (VND)	Tỷ lệ	Giá trị (VND)
Ông Võ Anh Tuấn	11,01%	105.034.630.000	11,01%	105.034.630.000
PYN ELITE FUND (NON-UCITS)	10,72%	102.213.560.000	10,72%	102.213.560.000
Bà Phan Tiết Hồng Minh	6,94%	66.191.380.000	6,94%	66.191.380.000
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	5,14%	48.969.810.000	5,14%	48.969.810.000
Bà Võ Phan Hồng Ngọc	5,09%	48.556.560.000	5,09%	48.556.560.000
Ông Võ Phan Khôi Nguyên	5,09%	48.556.560.000	5,09%	48.556.560.000
Các cổ đông khác	56,01%	534.055.500.000	56,01%	534.055.500.000
Cộng	100%	953.578.000.000	100%	953.578.000.000

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

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	953.578.000.000	768.787.220.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	184.790.780.000
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	953.578.000.000	953.578.000.000
Cổ tức đã chia bằng tiền	-	60.682.650.700
Cổ tức đã chia bằng cổ phiếu	-	92.247.270.000

30.4 CỔ PHIẾU

	Tại 31/12/2020 Cổ phiếu	Tại 01/01/2020 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	95.357.800	95.357.800
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	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 HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)***31. DOANH THU VÀ CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
a. Tổng Doanh thu	277.704.709.229	162.544.456.658
- Doanh thu bán thành phẩm	1.623.289.000	1.137.219.000
- Doanh thu bán bất động sản	242.331.830.140	124.960.011.975
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.546.308.723	6.149.561.590
- Doanh thu hoạt động xây dựng	26.203.281.366	30.297.664.093
b. Doanh thu với các bên liên quan	960.137.934	88.909.091
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	960.137.934	88.909.091
c. Các khoản giảm trừ doanh thu	9.078.156.889	-
- Hàng bán bị trả lại	9.078.156.889	

32. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Giá vốn bán thành phẩm	1.292.277.493	823.499.094
Giá vốn bán bất động sản	128.901.931.322	35.613.488.183
Giá vốn cung cấp dịch vụ	4.048.680.816	4.196.936.146
Giá vốn hoạt động xây dựng	26.203.281.364	30.297.664.093
Cộng	160.446.170.995	70.931.587.516

33. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lãi tiền gửi	33.502.581	591.006.395
Lãi cho vay	1.701.091.800	-
Lãi trái phiếu	392.199.391	110.444.444
Doanh thu tài chính khác	-	540.505.359
Cộng	2.126.793.772	1.241.956.198

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)***34. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí lãi vay	26.678.837.882	9.432.975.395
Chiết khấu thanh toán	1.195.768.000	-
Lỗ thanh lý đầu tư	218.286.023	-
Lỗ thanh lý chứng khoán kinh doanh	129.839	-
Hoàn nhập dự phòng đầu tư	(64.339)	(107.863.380)
Chi phí tài chính khác	-	413.732.810
Cộng	28.092.957.405	9.738.844.825

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

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp	56.360.388.143	58.140.454.518
- Chi phí nhân viên quản lý	19.835.224.254	20.550.924.516
- Chi phí công cụ, đồ dùng văn phòng	1.040.789.189	1.052.491.789
- Chi phí khấu hao TSCĐ	4.141.946.141	4.067.021.931
- Thuế, phí và lệ phí	15.933.320	16.108.000
- Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	21.965.908.426	21.965.908.426
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.342.876.385	6.191.901.340
- Chi phí bằng tiền khác	5.017.710.428	4.296.098.516
Chi phí bán hàng	654.718.269	75.945.272
- Chi phí hoa hồng môi giới	654.718.269	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	75.945.272

36. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lãi thanh lý hợp đồng mua QSD đất	-	14.913.882.943
Tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng	1.969.356.600	3.023.045.000
Lãi thanh lý tài sản cố định	18.181.818	-
Lãi giao dịch mua rẻ	-	94.325.119
Thu nhập khác	282.175.135	10.712.450.180
Cộng	2.269.713.553	28.743.703.242

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)***37. CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Tiền phạt vi phạm hành chính	306.583.823	-
Tiền phạt thanh lý hợp đồng	1.770.200.000	-
Tiền phạt thuế, chậm nộp thuế	771.113.594	2.357.605.302
Chi phí khác	1.680.000	355.061.149
Cộng	2.849.577.417	2.712.666.451

38. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	25.428.870.814	51.102.297.305
Điều chỉnh lợi nhuận kế toán trước thuế	34.246.101.375	30.703.393.666
- Các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận tính thuế	35.065.775.662	31.759.465.207
+ Chi phí không được trừ	9.691.244.113	9.793.556.781
+ Chi phí lãi vay theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	3.190.337.100	-
+ Lỗ thanh lý công ty liên kết	218.286.023	-
+ Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	21.965.908.426	21.965.908.426
- Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận tính thuế	819.674.287	1.056.071.541
+ Phần lãi trong công ty liên kết	809.623.378	171.679.789
+ Lỗ tại công ty con	-	(216.075.346)
+ Lợi nhuận hợp nhất không tính thuế	-	526.967.098
+ Điều chỉnh giảm khác	10.050.909	573.500.000
Chuyển lỗ	(79.943.816)	-
Tổng thu nhập tính thuế trong năm	59.595.028.373	81.805.690.971
Thu nhập tính thuế với thuế suất 20%	59.094.977.051	80.695.149.518
Thu nhập tính thuế với thuế suất 10%	500.051.322	1.110.541.453
Chi phí thuế TNDN hiện hành	11.869.000.543	16.250.084.048
Thuế TNDN được giảm 30% theo Nghị định 114/2020/NĐ-CP	(87.207.049)	-
Cộng thuế TNDN hiện hành	11.781.793.494	16.250.084.048

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)***39. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí nguyên vật liệu	29.896.535.937	11.277.073.160
Chi phí nhân công	21.442.669.806	22.959.550.757
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.845.986.519	5.706.726.772
Thuế, phí và lệ phí	23.194.715	88.310.174
Chi phí nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan	274.028.765.853	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.859.847.034	9.694.897.225
Chi phí bằng tiền khác	3.410.669.267	6.055.962.039
Cộng	343.507.669.131	55.782.520.127

40. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2020	Năm 2019
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND) (1)	13.643.792.677	34.614.096.451
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND)	(678.648.827)	(1.011.339.711)
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ (CP) (2)	95.357.800	95.357.800
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	136	352

(1) Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông năm 2019 đã được điều chỉnh hồi tố như được nêu tại mục 45 của Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

(2) Trong năm 2019, Công ty đã phát hành cổ phiếu để trả thù lao Hội đồng Quản trị, Trưởng Ban Kiểm soát và 02 đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, với tổng số lượng cổ phiếu tăng thêm là 18.479.078 cổ phiếu, nâng tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành lên 95.357.800 cổ phiếu. Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành tăng lên mà không có sự gia tăng nguồn vốn, nên theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30, Công ty đã điều chỉnh hồi tố Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 khi so sánh với số liệu năm nay.

41. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***42. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

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

Năm 2020	Kinh doanh bất động sản	Hoạt động xây dựng	Hoạt động bán thành phẩm và cung cấp dịch vụ	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	233.253.673.251	26.203.281.366	9.169.597.723	268.626.552.340
Giá vốn bộ phận	(128.901.931.322)	(26.203.281.364)	(5.340.958.309)	(160.446.170.995)
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	104.351.741.929	2	3.828.639.414	108.180.381.345
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(57.015.106.412)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				51.165.274.933
Doanh thu hoạt động tài chính				2.126.793.772
Chi phí tài chính				(28.092.957.405)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				809.623.378
Thu nhập khác				2.269.713.553
Chi phí khác				(2.849.577.417)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(11.781.793.494)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				13.647.077.320
Tổng Tài sản				2.090.252.595.997
Tổng Nợ phải trả				1.051.159.896.216

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***42. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)**

Năm 2019	Kinh doanh bất động sản	Hoạt động xây dựng	Hoạt động bán thành phẩm và cung cấp dịch vụ	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	124.960.011.975	30.297.664.093	7.286.780.590	162.544.456.658
Giá vốn bộ phận	(35.613.488.183)	(30.297.664.093)	(5.020.435.240)	(70.931.587.516)
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	89.346.523.792	-	2.266.345.350	91.612.869.142
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(58.216.399.790)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				33.396.469.352
Doanh thu hoạt động tài chính				1.241.956.198
Chi phí tài chính				(9.738.844.825)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				171.679.789
Thu nhập khác				28.743.703.242
Chi phí khác				(2.712.666.451)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(16.250.084.048)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				(232.748.928)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				34.619.464.329
Tổng Tài sản				1.791.563.185.149
Tổng Nợ phải trả				768.978.913.861

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

43. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng	Công ty liên kết
Công ty CP Tấn Lực	Công ty liên kết
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	Cty liên quan thành viên quản lý chủ chốt
Ông Võ Anh Tuấn	Nhân sự quản lý chủ chốt
Ông Trương Thành Nhân	Nhân sự quản lý chủ chốt
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	Nhân sự quản lý chủ chốt
Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	Nhân sự quản lý chủ chốt
Bà Hoàng Thị Thu Thủy	Nhân sự quản lý chủ chốt
Bà Phan Tiết Hồng Hà	Cá nhân liên quan thành viên quản lý chủ chốt

Trong năm, 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>	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
1. Cty CP Xây dựng Thuận Hưng		
- Cung ứng dịch vụ	960.137.934	136.909.091
- Mua dịch vụ	64.664.072.525	4.021.565.449
- Thanh toán dịch vụ	10.159.908.800	-
- Trả trước tiền mua dịch vụ	-	49.000.000.000
- Thu hoàn trả tiền dịch vụ đã ứng	350.289.905	-
- Lãi tiền đi vay	2.115.789.166	7.008.454.730
- Mượn tiền	20.000.000.000	46.520.000.000
- Trả tiền mượn	-	10.000.000.000
- Vay tiền	81.950.000.000	26.000.000.000
- Trả tiền gốc vay	61.680.000.000	-
- Trả tiền lãi vay	4.854.729.729	-
- Thu hộ và chi hộ	19.968.000	-
2. Công ty CP Tấn Lực		
- Vay tiền	8.135.000.000	-
- Lãi tiền đi vay	391.835.834	-
- Trả tiền lãi vay	192.362.500	-
3. Cty CP Bất động sản Sài Gòn Mới		
- Mượn tiền	950.000.000	-
- Cho mượn tiền	50.000.000	200.000.000
- Thu lại tiền cho mượn	50.000.000	1.790.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)***43. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)****Giao dịch với các bên liên quan (tiếp)**

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
4. Ông Võ Anh Tuấn		
- Nhận tiền chuyển nhượng khoản đầu tư	12.500.000.000	-
- Mượn tiền	-	10.482.820.000
- Trả lại tiền mượn	-	10.482.820.000
5. Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn		
- Tạm ứng	900.000.000	38.208.438.000
- Hoàn tạm ứng	15.034.468.000	44.397.270.000
- Cho mượn tiền	8.000.000.000	1.300.000.000
- Cung cấp dịch vụ	-	912.691.818
- Thu lại tiền mượn	8.000.000.000	1.200.000.000
- Trả trước tiền đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất	20.849.400.000	-
- Chuyển nhượng khoản đầu tư	2.000.000.000	-
- Nhận tiền chuyển nhượng khoản đầu tư	4.250.000.000	-
- Thu tiền mua cổ phần	1.750.000.000	600.000.000
6. Bà Nguyễn Thị Hương Thảo		
- Thu tiền bán hàng	153.656.800	-
- Cho mượn tiền	6.960.000.000	-
- Thu lại tiền mượn	6.960.000.000	-
- Hoàn tạm ứng	17.468.800.000	66.217.731.642
- Chi tiền đặt cọc	2.259.330.000	49.200.000.000
- Thu lại tiền đặt cọc	64.200.000.000	-
- Thu tiền mua cổ phần	1.750.000.000	-
7. Bà Hoàng Thị Thu Thủy		
- Vay tiền	14.291.615.212	3.445.000.000
- Trả tiền gốc vay	8.220.615.212	4.475.000.000
- Lãi tiền đi vay	386.151.702	238.560.726
- Trả tiền lãi vay	438.483.813	238.560.726
8. Bà Phan Tiết Hồng Hà		
- Vay tiền	41.480.000.000	-
- Trả tiền gốc vay	7.906.000.000	-
- Lãi tiền đi vay	2.626.406.087	-
- Trả tiền lãi vay	2.577.130.805	-
9. Ông Trương Thành Nhân		
- Hoàn tạm ứng	-	1.707.582.264
- Cho mượn tiền	-	600.000.000
- Thu tiền mua cổ phần	-	600.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

<u>Số dư với các bên liên quan</u>	<u>Tại 31/12/2020</u>	<u>Tại 01/01/2020</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
1. Cty CP Xây dựng Thuận Hưng		
- Ứng trước tiền hàng	14.495.836.275	69.350.289.905
- Lãi vay phải trả	1.488.180.833	4.227.121.396
- Phải trả tiền mượn	20.000.000.000	-
- Phải trả tiền vay	37.170.000.000	16.900.000.000
- Phải thu tiền hàng	976.951.727	52.800.000
- Nhận ứng trước tiền mua hàng	3.000.000.000	-
2. Công ty CP Tấn Lực		
- Lãi vay phải trả	199.473.334	-
- Phải trả tiền vay	8.135.000.000	-
- Phải thu khác	-	5.056.448
3. Công ty CP Bất động sản Sài Gòn Mới		
- Phải trả tiền hàng	17.938.000	17.938.000
- Phải trả tiền mượn	5.950.000.000	-
4. Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn		
- Phải thu tiền hàng	1.765.267.000	1.765.267.000
- Tạm ứng	24.234.374.620	38.368.842.620
- Trả trước tiền mua hàng	20.849.400.000	-
5. Bà Nguyễn Thị Hương Thảo		
- Phải thu tiền hàng	76.835.300	230.492.100
- Tạm ứng	34.237.675.000	51.706.475.000
- Tiền đặt cọc mua quyền sử dụng đất	76.526.540.000	64.200.000.000
6. Bà Hoàng Thị Thu Thủy		
- Lãi vay phải trả	2.367.017	54.699.128
- Phải trả tiền vay	6.746.000.000	675.000.000
7. Bà Phan Tiết Hồng Hà		
- Phải thu tiền hàng	2.668.820.000	2.668.820.000
- Phải trả tiền vay	34.474.000.000	900.000.000
- Lãi vay phải trả	79.837.788	30.562.506

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và thù lao Hội đồng Quản trị

	Năm 2020		Năm 2019	
	Bảng tiền VND	Bảng tiền VND	Bảng tiền VND	Bảng cổ phiếu VND
a. Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	5.267.800.000	3.478.113.648		
- Ông Trương Thành Nhân	2.018.900.000	-		
- Ông Võ Anh Tuấn	363.300.000	1.747.600.000		
- Bà Trần Thu Oanh	-	252.250.000		
- Bà Đặng Thanh Huyền	-	181.900.000		
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	915.200.000	805.100.000		
- Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	1.065.200.000	391.243.478		
- Bà Nguyễn Duy Lan Anh	905.200.000	100.020.170		
b. Thù lao của Hội đồng Quản trị		5.500.520.000	5.500.520.000	
- Ông Võ Anh Tuấn	-	2.030.260.000	2.030.260.000	2.030.260.000
- Ông Trương Thành Nhân	-	2.030.260.000	2.030.260.000	2.030.260.000
- Bà Trần Thu Oanh	-	360.000.000	360.000.000	360.000.000
- Bà Đặng Thanh Huyền	-	360.000.000	360.000.000	360.000.000
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	-	360.000.000	360.000.000	360.000.000
- Ông Vũ Ngọc Nam	-	360.000.000	360.000.000	360.000.000
Tổng cộng	5.267.800.000	8.978.633.648	5.500.520.000	5.500.520.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

44. THÔNG TIN KHÁC

44.1 NHỮNG KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

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

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

44.3 THÔNG TIN HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

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

45. ĐIỀU CHỈNH HỒI TỐ

Theo Biên bản thanh tra thuế ngày 10/09/2020 cho năm tài chính 2017, 2018, 2019 của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng, và Quyết định về việc xử phạt vi phạm hành chính về thuế số 3717/QĐ-CT do Cục Thuế Tp. Hồ Chí Minh ban hành ngày 29/09/2020, số tiền truy thu thuế GTGT là 522.984.489 đồng và thuế TNDN là 1.884.100. 641 đồng, do điều chỉnh giảm giá vốn dự án Nhơn Đức 9,33 ha năm 2018 và 2019 với giá trị lần lượt là 5.926.293.858 đồng và 4.032.229.556 đồng, Công ty đã thực hiện điều chỉnh hồi tố báo cáo tài chính năm 2018 và 2019.

Ảnh hưởng của việc điều chỉnh hồi tố đến Báo cáo tài chính năm 2019 như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***45. ĐIỀU CHỈNH HỒI TỐ**

Chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019	Mã số	Số kiểm toán 31/12/2019 VND	Số điều chỉnh hồi tố năm 2019 VND	Ảnh hưởng điều chỉnh hồi tố năm 2018 VND	Số sau điều chỉnh 31/12/2019 VND
Bảng cân đối kế toán hợp nhất					
Hàng tồn kho	141	523.182.978.695	5.926.293.858	4.032.229.556	533.141.502.109
Thuế GTGT được khấu trừ	152	765.690.129	(15.035.719)	-	750.654.410
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	8.275.540.137	1.194.812.761	1.212.272.369	10.682.625.267
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	56.936.157.176	4.716.445.378	2.819.957.187	64.472.559.741
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a	28.049.845.814	-	2.819.957.187	30.869.803.001
- LNST chưa phân phối năm nay	421b	28.886.311.362	4.716.445.378	-	33.602.756.740

Chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019	Mã số	Số kiểm toán năm 2019 VND	Số điều chỉnh hồi tố năm 2019 VND	Số sau điều chỉnh năm 2019 VND
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất				
Giá vốn hàng bán	11	76.857.881.374	(5.926.293.858)	70.931.587.516
Chi phí khác		2.681.929.315	30.737.136	2.712.666.451
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	45.206.740.583	5.895.556.722	51.102.297.305
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	15.070.972.704	1.179.111.344	16.250.084.048
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	29.903.018.951	4.716.445.378	34.619.464.329
Lợi nhuận kế toán sau thuế của công ty mẹ	61	29.897.651.073	4.716.445.378	34.614.096.451
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		321	352
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		321	352

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

45. ĐIỀU CHỈNH HỒI TỔ (TIẾP)

Chi tiêu trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019	Mã số	Số kiểm toán năm 2019 VND	Số phân loại lại tại công ty con VND	Ảnh hưởng điều chỉnh hồi tố năm 2018, 2019 VND	Số sau điều chỉnh năm 2019 VND
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất					
Lợi nhuận trước thuế	01	45.206.740.583	-	5.895.556.722	51.102.297.305
Lợi nhuận kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	59.645.514.945	-	5.895.556.722	65.541.071.667
Tăng/(giảm) các khoản phải thu	09	262.244.151.134	(840.565.277)	15.035.719	261.418.621.576
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	71.648.031.416	-	(1.894.064.302)	69.753.967.114
Tăng/(giảm) các khoản phải trả	11	(150.052.910.260)	-	(4.016.528.139)	(154.069.438.399)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	725.495.295	840.565.277	-	1.566.060.572

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***46. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2019 của Công ty đã được kiểm toán. Ngoài việc điều chỉnh hồi tố như được nêu ở mục 45 của Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, một số chỉ tiêu đã được phân loại lại cho phù hợp với nội dung tài khoản, chi tiết như sau:

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

*Long An, ngày 30 tháng 03 năm 2021***Người lập biểu****Kế toán trưởng****Tổng Giám đốc**

Đã ký

Đã ký

Đã ký

Nguyễn Thị Mỹ Hoa**Lê Thị Kim Luyện****Trương Thành Nhân**