

## **CTY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

MB.105, Tầng 1, TTDV, Lô DV3, Đ. Long Hậu - Hiệp Phước, KCN Long Hậu  
mở rộng, X. Long Hậu, H. Cần Giuộc, T. Long An

Mã số thuế: 0 3 0 1 8 2 2 1 9 4

Từ ngày 01/10/21 đến ngày 31/12/21

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**Quý 4 /2021**

### **Hồ sơ gồm có**

- |                              |         |
|------------------------------|---------|
| - Bảng cân đối kế toán       | B01a-DN |
| - Báo cáo kết quả kinh doanh | B02a-DN |
| - Lưu chuyển tiền tệ         | B03a-DN |
| - Thuyết minh BCTC           | B09a-DN |

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

( Dạng đầy đủ )

Quý IV năm 2021

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Đơn vị tính: đồng Việt Nam)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
<b>A. Tài sản ngắn hạn (100=110+120+130+150)</b>	<b>100</b>		<b>610,596,082,136</b>	<b>813,441,376,446</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.01</b>	<b>80,339,081,576</b>	<b>3,674,985,847</b>
1. Tiền	111	V.01	80,339,081,576	3,674,985,847
2. Các khoản tương đương tiền	112			
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.02</b>	<b>131,688,000</b>	<b>131,688,000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		1,440,800,000	1,440,800,000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(1,309,112,000)	(1,309,112,000)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123			
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>156,623,991,572</b>	<b>428,492,199,619</b>
1. Phải thu của khách hàng	131		24,558,166,629	40,086,821,340
2. Trả trước cho người bán	132		3,018,420,398	5,999,533,977
3. Phải thu nội bộ	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		75,300,000,000	28,870,025,200
6. Các khoản phải thu khác	136	V.03	53,871,669,545	353,660,084,102
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(124,265,000)	(124,265,000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	V.04	<b>372,821,654,321</b>	<b>381,100,502,980</b>
1. Hàng tồn kho	141		372,821,654,321	381,100,502,980
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>679,666,667</b>	<b>42,000,000</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		679,666,667	42,000,000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà Nước	153	V.05		
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
<b>B. Tài sản dài hạn (200=210+220+240+250+260)</b>	<b>200</b>		<b>1,741,726,622,986</b>	<b>1,080,436,652,260</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>2,300,746,134</b>	<b>2,300,746,134</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu dài hạn nội bộ	214	V.06		
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.07		
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.07	2,300,746,134	2,300,746,134
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>6,222,736,439</b>	<b>9,528,287,966</b>
1. TSCĐ hữu hình	221	V.08	6,222,736,439	9,528,287,966



Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
- Nguyên giá	222		42,120,086,179	41,831,004,360
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(35,897,349,740)	(32,302,716,394)
<b>2. TSCĐ thuê tài chính</b>	<b>224</b>	<b>V.09</b>		
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế	226			
<b>3. TSCĐ vô hình</b>	<b>227</b>	<b>V.10</b>		
- Nguyên giá	228		30,499,300	30,499,300
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(30,499,300)	(30,499,300)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.12</b>	<b>8,601,217,297</b>	<b>9,295,755,421</b>
- Nguyên giá	231		15,945,571,830	15,945,571,830
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(7,344,354,533)	(6,649,816,409)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>48,732,876,233</b>	<b>50,534,785,324</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		48,732,876,233	49,948,876,233
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			585,909,091
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.13</b>	<b>1,665,152,108,000</b>	<b>1,000,352,108,000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		1,652,152,108,000	987,352,108,000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		8,000,000,000	8,000,000,000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253			
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254			
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		5,000,000,000	<b>5,000,000,000</b>
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>10,716,938,883</b>	<b>8,424,969,415</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14	2,291,969,468	
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.21	8,424,969,415	8,424,969,415
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268			
<b>Tổng cộng tài sản (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>2,352,322,705,122</b>	<b>1,893,878,028,706</b>
<b>C. Nợ phải trả (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>1,303,137,423,087</b>	<b>815,367,046,166</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1,150,925,255,087</b>	<b>689,445,878,166</b>
1. Phải trả cho người bán	311		2,301,889,122	2,351,515,445
2. Người mua trả tiền trước	312		127,732,358,988	124,012,315,086
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	V.16	10,814,556,508	19,838,727,340
4. Phải trả người lao động	314			
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	62,431,968,707	60,848,275,181
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	372,384,080,279	164,446,769,478
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15	<b>564,186,963,000</b>	307,444,000,000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		11,073,438,483	10,504,275,636
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>152,212,168,000</b>	<b>125,921,168,000</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331			

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333			
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334	V.19		
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335	V.19		
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19		
7. Phải trả dài hạn khác	337		151,700,000,000	125,400,000,000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20		
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		512,168,000	521,168,000
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			
<b>D. Vốn chủ sở hữu (400=410+430)</b>	<b>400</b>		<b>1,049,185,282,035</b>	<b>1,078,510,982,540</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.22</b>	<b>1,049,185,282,035</b>	<b>1,078,510,982,540</b>
1. 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
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1,002,264,126	1,002,264,126
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ	415			
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418			
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		94,605,017,909	123,930,718,414
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		66,716,038,414	90,676,925,900
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		27,888,979,495	33,253,792,514
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>			
1. Nguồn kinh phí	431	V.23		
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
<b>Tổng cộng nguồn vốn ( 440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>2,352,322,705,122</b>	<b>1,893,878,028,706</b>

Người lập biểu



Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng

Ngày 26 tháng 01 năm 2022  
P.TỔNG GIÁM ĐỐC



Lê Thị Kim Luyện

VÕ NGUYỄN NHƯ NGUYỄN



## BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ ( RIÊNG )

( Dạng đầy đủ )  
 Quý IV năm 2021

(Đơn vị tính: đồng Việt Nam)

Chỉ tiêu	Mã	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	V.22	17,649,072,208	78,990,466,358	75,820,900,126	264,740,548,276
2. Các khoản giảm trừ	02		1,920,000,000		1,920,000,000	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		15,729,072,208	78,990,466,358	73,900,900,126	264,740,548,276
4. Giá vốn hàng bán	11	V.25	13,160,208,112	46,464,698,801	39,946,613,439	157,463,493,091
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		2,568,864,096	32,525,767,557	33,954,286,687	107,277,055,185
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	V.26	65,637,165,798	611,098,401	68,374,258,690	2,199,180,148
7. Chi phí tài chính	22	V.27	10,216,768,288	11,973,814,949	33,813,996,243	30,729,129,843
- Trong đó: Lãi vay phải trả	23		10,216,768,288	10,778,046,949	33,809,604,612	29,533,296,343
8. Chi phí bán hàng	24		3,042,610,800	654,718,269	3,042,610,800	654,718,269
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		8,225,142,900	10,736,836,675	25,202,978,741	32,176,713,040
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)]	30		46,721,507,906	9,771,496,065	40,268,959,593	45,915,674,181
11. Thu nhập khác	31		2,507,829,871	918,457,560	3,830,767,635	2,136,391,135
12. Chi phí khác	32		8,314,794,181	704,378,130	8,949,525,933	2,541,313,594
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(5,806,964,310)	214,079,430	(5,118,758,298)	(404,922,459)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		40,914,543,596	9,985,575,495	35,150,201,295	45,510,751,722
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	V.28	6,692,058,953	3,040,133,833	6,692,058,953	11,578,310,381
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	V.29				
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		34,222,484,643	6,945,441,662	28,458,142,342	33,932,441,341

Người lập biểu



Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng



Lê Thị Kim Duyên

Ngày 26 tháng 01 năm 2022

P. Tổng Giám Đốc



VÕ NGUYỄN NHƯ NGUYỄN

## LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ ( RIÊNG )

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý IV năm 2021

(ĐVT: đồng)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		100,219,103,080	138,588,600,578
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(33,892,365,541)	(37,733,161,745)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(15,252,198,482)	(13,185,706,729)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(33,039,253,606)	(32,893,983,983)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(11,590,549,180)	(6,760,719,729)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		679,144,454,666	508,588,860,578
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(99,933,157,915)	(185,701,674,800)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>585,656,033,022</b>	<b>370,902,214,170</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(146,064,545)	(118,281,818)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(65,700,000,000)	(43,577,139,100)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		19,270,025,200	26,223,929,750
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(664,800,000,000)	(387,956,000,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			2,000,000,000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		108,700,572	108,777,846
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(711,267,338,773)</b>	<b>(403,318,713,322)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		506,610,000,000	366,689,039,846
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(249,867,037,000)	(362,650,915,212)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(54,467,561,520)	(2,900,000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>202,275,401,480</b>	<b>4,035,224,634</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>76,664,095,729</b>	<b>(28,381,274,518)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>3,674,985,847</b>	<b>32,056,260,365</b>
ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>VII.31</b>	<b>80,339,081,576</b>	<b>3,674,985,847</b>

Người Lập Biểu

Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế Toán Trưởng

Lê Thị Kim Luyện

Ngày 26 tháng 01 năm 2022  
 Tổng Giám Đốc  

 VŨ NGUYỄN NHƯ NGUYỄN



## BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý IV năm 2021

### **I- Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp:**

**1- Hình thức sở hữu vốn:** Công ty cổ phần

**2- Lĩnh vực kinh doanh:** Xây dựng - Thương mại - Địa ốc

**3- Ngành nghề kinh doanh:** Xây dựng dân dụng. San lấp mặt bằng. Mua bán vật liệu xây dựng hàng trang trí nội thất. Kinh doanh nhà. Lắp đặt cống thoát nước. Xây dựng đường giao thông. Sản xuất ống cống bê tông cốt thép. Đo đạc địa chính. Xây lắp điện dưới 35 KV. Môi giới bất động sản. Dịch vụ nhà đất - tư vấn bất động sản. Cho thuê kho, bãi đỗ xe. Cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh. Dịch vụ quản lý bất động sản (cao ốc, chung cư). Xây dựng công trình công nghiệp, cầu cảng. Tư vấn quản lý dự án. Lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống cơ điện lạnh. Chế tạo, lắp ráp, mua bán máy móc thiết bị xử lý rác và xử lý môi trường. Trang trí nội thất Sản xuất bê tông - tấm bê tông đúc sẵn - ống - cột bê tông - cọc bê tông cốt thép - gôm sứ - vật liệu chịu lửa - gạch - bột ma tít (không sản xuất tại trụ sở). Trộn bê tông khô ướt. Trồng rừng,.. Dịch vụ phòng chống cháy rừng. Dịch vụ cung cấp giống cây trồng rừng (không hoạt động tại TP HCM). Khai thác, sơ chế gỗ - thu lượm lâm sản (không hoạt động tại TP. HCM). Sản xuất đồ gỗ - đồ sơn mài - đồ chạm khắc trang trí (trừ tái chế phế thải, sản xuất gôm sứ thủy tinh - xi mạ điện). Lắp đặt, mua bán hệ thống báo cháy - báo trộm. Dịch vụ giới thiệu việc làm. Dịch vụ dọn dẹp, trang trí phong cảnh. Vệ sinh bên ngoài hồ bơi, cống rãnh. Xây dựng hạ tầng khu dân cư. Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản. Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan. Giáo dục mầm non. Giáo dục tiểu học. Giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông. Giáo dục nghề nghiệp. Đào tạo cao đẳng (không hoạt động tại trụ sở). Đào tạo đại học và sau đại học (không hoạt động tại trụ sở). Giáo dục thể thao và giải trí. Giáo dục văn hóa nghệ thuật, Giáo dục khác chưa phân đầu vào đầu: đào tạo kỹ năng nói trước công chúng; dạy máy tính; giáo dục dự bị; dạy ngoại ngữ và dạy kỹ năng đàm thoại. Dịch vụ hỗ trợ giáo dục./.

### **4- Đặc điểm hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính.**

#### **II- Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:**

1- Kỳ kế toán năm: bắt đầu từ ngày 01/01/2021 kết thúc vào ngày 31/12/2021

2- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: đồng Việt Nam

#### **III- Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng:**

**1- Chế độ kế toán áp dụng:** Chế độ kế toán doanh nghiệp (theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính ).

**2- Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán:** Báo cáo tài chính được lập và trình bày phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt nam

**3- Hình thức kế toán áp dụng:** Chứng từ ghi sổ

#### **IV- Các chính sách kế toán áp dụng:**

**1- Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền:** Các nghiệp vụ kinh tế được ghi nhận và lập báo cáo theo tiền đồng Việt Nam

Phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán: tỷ giá thực tế

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ.  
Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá tại ngày cuối kỳ.

## **2- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:**

- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: theo giá gốc
- Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Bình quân gia quyền
- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên
- Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: theo thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng của Bộ tài chính.

## **3- Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư:**

- Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ (hữu hình, vô hình, thuê tài chính); theo nguyên giá, thể hiện trong bảng cân đối kế toán theo 3 chỉ tiêu: Nguyên giá, hao mòn lũy kế, giá trị còn lại.
- Phương pháp khấu hao TSCĐ (hữu hình, vô hình, thuê tài chính): đường thẳng

## **4- Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư**

- Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư: theo nguyên giá
- Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư: đường thẳng

## **5- Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính:**

- Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, vốn góp vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát;
  - + Các khoản đầu tư được gọi là đầu tư vào công ty con khi khoản đầu tư này chiếm hơn 50% vốn chủ sở hữu ( hơn 50% quyền biểu quyết) và được phản ánh theo giá gốc.
  - + Các khoản đầu tư được gọi là đầu tư vào công ty liên kết khi khoản đầu tư này chiếm từ 20% đến 50% vốn điều lệ (20% đến 50% quyền biểu quyết) và được phản ánh theo giá gốc.
- Các khoản đầu tư chứng khoán ngắn hạn phản ánh tình hình mua bán chứng khoán có thời hạn thu hồi không quá 1 năm.
  - Các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác phản ánh tình hình đầu tư vào các đơn vị khác mà công ty chỉ nắm giữ dưới 20% vốn chủ sở hữu, và các khoản đầu tư khác có thời hạn trên 2 năm.
  - Phương pháp lập dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn, dài hạn: theo thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng của Bộ tài chính.

## **6- Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay:**

- Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay: chi phí đi vay được vốn hóa theo quy định của chuẩn mực kế toán 16 " Chi phí đi vay".

## **7- Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí khác:**

## **8- Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:**

- Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ sử dụng trong kỳ và theo kế hoạch phải thực hiện

## **9- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả:**

## **10- Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:**

- Nguyên tắc ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, vốn khác của chủ sở hữu: Vốn 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.
- Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch đánh giá lại tài sản:



- Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá:

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được ghi nhận vào thu nhập hoặc chi phí trong kỳ.

- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

### **11- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu:**

- Doanh thu bán hàng: việc ghi nhận doanh thu tuân thủ đầy đủ 5 điều kiện ghi nhận doanh thu quy định tại chuẩn mực 14 "Doanh Thu và thu nhập khác".

Doanh thu được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với việc sở hữu hàng hóa đó được chuyển giao cho người mua và không còn tồn tại yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến khoản thanh toán tiền, chi phí kèm theo hoặc khả năng hàng bán trả lại.

Riêng đối với doanh thu Bất động Sản - Các khu dân cư, công ty thực hiện ký hợp đồng Hợp tác đầu tư với khách hàng chia làm 2 giai đoạn:

+ Giai đoạn 1: Sẽ bàn giao cho khách hàng quyền được quy định trong hợp đồng về việc sử dụng nền đất để xây nhà với giá thỏa thuận. Công ty cho phép khách hàng chuyển nhượng quyền được quy định trong hợp đồng phụ lục chuyển nhượng cho người khác để hưởng lợi và chịu rủi ro gắn liền với nền đất. Doanh thu trong giai đoạn này ***có thể*** được ghi nhận khi chuyển giao nền đất cho khách hàng thông qua "Biên bản giao nền".

+ Giai đoạn 2: Sẽ xây dựng nhà cho khách hàng: Khách hàng được quyền chọn nhà thầu phụ, giám sát quá trình xây dựng và giá trị xây dựng được thỏa thuận và quy định trong một hợp đồng riêng biệt. Doanh thu giai đoạn này được ghi nhận theo phương pháp tỷ lệ phần trăm hoàn thành.

### **12- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính:**

### **13- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hoãn lại.**

- Chi phí thuế thu nhập hiện hành được xác định trên cơ sở: Thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN

- Thuế suất thuế TNDN là 20%

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng cho những chênh lệch tạm thời khấu trừ này.

- Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại sử dụng

- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận trong Báo cáo kết quả kinh doanh trừ khi liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu khi đó thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

### **14- Các nghiệp vụ dự phòng rủi ro hối đoái: không phát sinh**

### **15- Trích lập quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm:**

Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, Công ty và các nhân viên phải đóng vào quỹ bảo hiểm thất nghiệp. Mức đóng bởi mỗi bên được tính bằng 1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của nhân viên và 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ quy định trong từng thời kỳ. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp, Công ty không phải lập dự phòng trợ cấp thôi việc cho thời gian làm việc của nhân viên sau ngày 1 tháng 1 năm 2009. Tuy nhiên, trợ cấp thôi việc phải trả cho các nhân viên đủ điều kiện hiện có tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2008 sẽ được xác định dựa trên số năm làm việc của nhân viên được tính đến 31 tháng 12 năm 2008 và mức lương bình quân của họ trong vòng sáu tháng trước thời điểm thôi việc.

#### 16- Các 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

#### V- Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

01- Tiền	Số cuối quý	Số đầu năm
- Tiền mặt	552,587,511	1,296,824,647
- Tiền gửi ngân hàng	79,786,494,065	2,378,161,200
<b>Cộng</b>	<b>80,339,081,576</b>	<b>3,674,985,847</b>

02- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn:	Số cuối quý	Số đầu năm
- Chứng khoán đầu tư ngắn hạn	1,440,800,000	1,440,800,000
Cổ phiếu	1,440,800,000	1,440,929,839
Trái phiếu		
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(1,309,112,000)	(1,309,112,000)
<b>Cộng</b>	<b>131,688,000</b>	<b>131,688,000</b>

03- Các khoản phải thu ngắn hạn khác	Số cuối quý	Số đầu năm
- Phải thu người lao động	37,004,800,648	170,841,552,672
- Cho mượn	687,006,305	687,006,305
- Các khoản chi hộ	12,682,626,122	12,588,407,022
- Phải thu khác	3,497,236,470	169,543,118,103
<b>Cộng</b>	<b>53,871,669,545</b>	<b>353,660,084,102</b>

04- Hàng tồn kho	Số cuối quý	Số đầu năm
- Chi phí SX, KD dở dang các dự án	353,859,422,221	362,138,270,880



- Hàng hóa	18,962,232,100	18,962,232,100
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>372,821,654,321</b>	<b>381,100,502,980</b>

\* Các trường hợp hoặc sự kiện dẫn đến phải trích thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Không

\* Giá trị hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong năm: Không

\* Các trường hợp hoặc sự kiện dẫn đến phải trích thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Không

<b>05- Thuế và các khoản phải thu Nhà nước</b>	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Thuế TNDN tạm tính 1% đã ghi nhận	0	0
<b>Cộng</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**06- Phải thu dài hạn nội bộ:** không phát sinh

**07- Phải thu dài hạn khác:** không phát sinh

**8 - Tăng giảm tài sản cố định hữu hình:**

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>						
Số dư đầu năm	1 313 317 956	22 244 606 977	15 657 255 895	1 141 149 251	1 550 347 008	41,906,677,087
- Mua trong kỳ				126 590 910	86 818 182	213,409,092
- Đầu tư XDCB hoàn thành						
- Tăng khác						
- Chuyển sang bất động sản đầu tư						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối quý	1,313,317,956	22,244,606,977	15,657,255,895	1,267,740,161	1,637,165,190	42,120,086,179
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số đầu năm	1 313 317 956	21 996 006 956	9 780 019 214	984 712 992	1 273 493 882	35,347,551,000
- Khấu hao phát sinh		22 599 999	448 966 034	21 882 935	56 349 771	549,798,739
- Tăng khác						
- Chuyển sang bất động sản đầu tư						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
Số cuối quý	1,313,317,956	22,018,606,955	10,228,985,248	1,006,595,927	1,329,843,653	35,897,349,739
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình</b>						
- Tại ngày đầu năm		248,600,021	5,877,236,681	156,436,259	276,853,126	6,559,126,087
- Tại ngày cuối quý		226,000,022	5,428,270,647	261,144,234	307,321,537	6,222,736,440
* Giá trị còn lại cuối quý của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo						
* Nguyên giá TSCĐ cuối quý đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:	1 313 317 956	21 521 406 977	1 944 691 408	908 211 716	213 102 476	25,900,730,533
* Nguyên giá TSCĐ cuối quý chờ thanh lý:						
* Các cam kết về việc mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai:						

**9 - Tăng giảm tài sản cố định thuê tài chính: không phát sinh**



10 - Tăng giảm tài sản cố định vô hình

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Bản quyền, bằng sáng chế	Nhãn hiệu hàng hóa	Phần mềm máy vi tính	Giấy phép và giấy phép nhượng quyền	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ vô hình</b>							
Số dư đầu năm				30,499,300			30,499,300
- Mua trong kỳ							
- Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp							
- Tăng do hợp nhất kinh doanh							
- Tăng khác							
- Thanh lý, nhượng bán							
- Giảm khác							
Số dư cuối quý				30,499,300			30,499,300
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>							
Số đầu năm				30,499,300			30,499,300
- Khấu hao phát sinh							
- Tăng khác							
- Thanh lý, nhượng bán							
- Giảm khác							
Số dư cuối quý				30,499,300			30,499,300
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình</b>							
- Tại ngày đầu năm							
- Tại ngày cuối quý							
* Thuyết minh số liệu và giải trình khác:							
Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối quý đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng				30,499,300			30,499,300

11- Tài sản dở dang dài hạn :	Số cuối quý	Số đầu năm
<b>Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn</b>	<b>48,732,876,233</b>	<b>49,948,876,233</b>
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước</i>	42,150,900,000	42,150,900,000
<i>Dự án Nhà Trẻ Phú Xuân</i>	132,345,456	132,345,456
<i>Dự án Quận 9</i>	6,449,630,777	6,449,630,777
<i>Dự án Khu Chung Cư Phú Thuận 2</i>		1,216,000,000
<b>Chi phí XD CB dở dang</b>		
<b>Cộng</b>	<b>48,732,876,233</b>	<b>49,948,876,233</b>

**12- Tăng giảm bất động sản đầu tư:**

Chỉ tiêu	Đầu kỳ	Tăng	Giảm	Cuối kỳ
<b>Nguyên giá bất động sản đầu tư</b>	<b>15,945,571,830</b>			<b>15,945,571,830</b>
- Quyền sử dụng đất	7,174,284,586			7,174,284,586
- Nhà	5,527,500,000			5,527,500,000
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng	3,243,787,244			3,243,787,244
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>7,170,720,002</b>	<b>173,634,531</b>		<b>7,344,354,533</b>
- Quyền sử dụng đất	5,819,142,002	119,571,411		5,938,713,413
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng	1,351,578,000	54,063,120		1,405,641,120
<b>Giá trị còn lại BĐS đầu tư</b>	<b>8,774,851,828</b>	<b>(173,634,531)</b>		<b>8,601,217,297</b>
- Quyền sử dụng đất	1,355,142,584	(119,571,411)		1,235,571,173
- Nhà	5,527,500,000			5,527,500,000
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng	1,892,209,244	(54,063,120)		1,838,146,124



<b>13- Đầu tư tài chính dài hạn:</b>	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Đầu tư vào công ty con	1,652,152,108,000	987,352,108,000
- Đầu tư vào công ty liên kết	8,000,000,000	8,000,000,000
<i>Công ty cổ phần xây dựng Thuận Hưng (40% Vốn điều lệ)</i>	<i>8,000,000,000</i>	<i>8,000,000,000</i>
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5,000,000,000	5,000,000,000
<b>Cộng</b>	<b>1,665,152,108,000</b>	<b>1,000,352,108,000</b>

<b>14- Chi phí trả trước</b>	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Chi phí trả trước dài hạn - Khác	2,291,969,468	
<b>Cộng</b>	<b>2,291,969,468</b>	

<b>15- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Vay ngắn hạn	564,186,963,000	307,444,000,000
+ Vay ngân hàng	107,400,000,000	120,000,000,000
<i>Ngân Hàng No &amp; PTNT - Chi nhánh Chợ Lớn</i>	<i>107,400,000,000</i>	<i>120,000,000,000</i>
+ Vay cá nhân, công ty khác	456,786,963,000	187,444,000,000
- Nợ dài hạn đến hạn trả		
<i>Ngân Hàng No &amp; PTNT - Chi nhánh Chợ Lớn</i>		
<b>Cộng</b>	<b>564,186,963,000</b>	<b>307,444,000,000</b>

<b>16- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước</b>	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Thuế giá trị gia tăng	804,081,757	5,117,599,017
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	6,679,820,153	11,578,310,380
- Thuế thu nhập cá nhân	527,173,159	339,336,504
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2,803,481,439	2,803,481,439
<b>Cộng</b>	<b>10,814,556,508</b>	<b>19,838,727,340</b>

<b>17- Chi phí phải trả</b>	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Trích trước chi phí của dự án	56,125,727,924	56,125,274,136
- Trích trước chi phí khác	1,716,305,400	195,000,000
- Trích trước chi phí lãi vay	4,589,935,383	4,528,001,045
<b>Cộng</b>	<b>62,431,968,707</b>	<b>60,848,275,181</b>

<b>18- Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác</b>	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Kinh phí công đoàn		15,120,000
- Bảo hiểm y tế	1,350,000	1,350,000
- Bảo hiểm thất nghiệp	140,000	140,000
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	157,865,173,097	132,237,503,097
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	214,517,417,182	32,192,656,381
+ <i>Cổ tức còn phải trả cho cổ đông</i>	<i>182,963,300</i>	<i>152,039,900</i>
+ <i>Phí bảo trì phải trả</i>	<i>2,455,000</i>	

+ Phải trả các công ty liên kết	20,000,000,000	20,000,000,000
+ Phải trả do thanh lý HĐ La casa	245,995,430	245,995,430
+ Các khoản phải trả phải nộp khác	194,086,003,452	11,794,621,051
<b>Cộng</b>	<b>372,384,080,279</b>	<b>164,446,769,478</b>

<b>19- Phải trả dài hạn nội bộ</b>	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Vay dài hạn nội bộ		
- Phải trả dài hạn nội bộ khác		
<b>Cộng</b>		

<b>20- Vay và nợ dài hạn</b>	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
a - Vay dài hạn		
b - Nợ dài hạn		
<b>Cộng</b>		

**21- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

<b>a - Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:</b>	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng	8,424,969,415	8,424,969,415
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>8,424,969,415</b>	<b>8,424,969,415</b>
<b>b - Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>		



**VI-Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**

	Quý IV/2021	Quý IV/2020
<b>22 - Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số 01)</b>	<b>17,649,072,208</b>	<b>78,990,466,358</b>
Trong đó:		
- Doanh thu dự án Nhơn Đức bán nền		51,261,817,291
- Doanh thu dự án Chung cư Hoàng Quốc Việt		16,642,248,406
- Doanh thu Căn hộ Ngọc Khánh Hà Nội		4,181,818,182
- Doanh thu môi giới, khác	12,803,794,027	3,600,691,569
- Doanh thu của hợp đồng xây dựng	4,845,278,181	3,303,890,910
+ Doanh thu dự án Phú Mỹ xây dựng	3,915,278,181	1,397,272,728
+ Doanh thu dự án Phú Xuân xây dựng	763,636,364	454,545,455
+ Doanh thu dự án đất nền La Casa xây dựng	166,363,636	1,452,072,727
<b>23 - Các khoản giảm trừ doanh thu (Mã số 02)</b>		
+ Doanh thu dịch vụ	<b>1,920,000,000</b>	
<i>Chung cư Phú Mỹ</i>	1,920,000,000	
<b>24 - Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số 10)</b>	<b>15,729,072,208</b>	<b>78,990,466,358</b>
Trong đó:		
- Doanh thu dự án Nhơn Đức bán nền		51,261,817,291
- Doanh thu dự án Chung cư Hoàng Quốc Việt		16,642,248,406
- Doanh thu Căn hộ Ngọc Khánh Hà Nội		4,181,818,182
- Doanh thu môi giới, khác	10,883,794,027	3,600,691,569
- Doanh thu của hợp đồng xây dựng	4,845,278,181	3,303,890,910
+ Doanh thu dự án Phú Mỹ xây dựng	3,915,278,181	1,397,272,728
+ Doanh thu dự án Phú Xuân xây dựng	763,636,364	454,545,455
+ Doanh thu dự án đất nền La Casa xây dựng	166,363,636	1,452,072,727
<b>25 - Giá vốn hàng bán (Mã số 11)</b>	<b>Quý IV/2021</b>	<b>Quý IV/2020</b>
- Giá vốn sản phẩm dự án Nhơn Đức -nền		25,062,393,414
- Giá vốn dự án Chung cư Hoàng Quốc Việt		11,471,425,044
- Giá vốn căn hộ Hà Nội		5,554,140,000
- Giá vốn của hợp đồng xây dựng	4,845,278,182	3,303,890,910
+ Giá vốn sản phẩm dự án Phú Mỹ- xây dựng	3,915,278,182	1,397,272,728
+ Giá vốn sản phẩm dự án Phú Xuân- xây dựng	763,636,364	454,545,455
+ Giá vốn sản phẩm dự án đất nền La Casa - xây dựng	166,363,636	1,452,072,727
- Giá vốn khác	8,314,929,930	1,072,849,433

<b>Cộng</b>	<b>13,160,208,112</b>	<b>46,464,698,801</b>
-------------	-----------------------	-----------------------

<b>26 - Doanh thu hoạt động tài chính (Mã số 21)</b>	<b>Quý IV/2021</b>	<b>Quý IV/2020</b>
- Lãi tiền gửi	6,813,297	513,454,566
- Lãi cho vay vốn	1,907,916,666	
- Lãi trái phiếu	63,722,435,835	97,643,835
<b>Cộng</b>	<b>65,637,165,798</b>	<b>611,098,401</b>

<b>27 - Chi phí tài chính (Mã số 22)</b>	<b>Quý IV/2021</b>	<b>Quý IV/2020</b>
- Lãi tiền vay	10,216,768,288	10,778,046,949
- Chi phí tài chính khác		1,195,768,000
<b>Cộng</b>	<b>10,216,768,288</b>	<b>11,973,814,949</b>

<b>28 - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Mã số 51)</b>	<b>Quý IV/2021</b>	<b>Quý IV/2020</b>
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế phát sinh	6,692,058,953	3,040,133,833
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	<b>6,692,058,953</b>	<b>3,040,133,833</b>

<b>29 - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (Mã số 52)</b>		

<b>30 - Chi phí sản xuất, kinh doanh</b>	<b>Quý IV/2021</b>	<b>Quý IV/2020</b>
- Chi phí bán hàng	3,042,610,800	654,718,269
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	8,225,142,900	10,736,836,675
<b>Cộng</b>	<b>11,267,753,700</b>	<b>11,391,554,944</b>

**VII- Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ:**

<b>31- Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
+ Tiền mặt	552,587,511	1,296,824,647
+ Tiền gửi ngân hàng	79,786,494,065	2,378,161,200
<b>Cộng</b>	<b>80,339,081,576</b>	<b>3,674,985,847</b>

**VIII- Những thông tin khác:**

**32. Thuyết minh về giao dịch các bên liên quan:**

**a. Số dư các bên liên quan:**

<b>Nội dung</b>	<b>Quý IV/2021</b>	<b>Quý IV/2020</b>
<b>Phải thu của khách hàng</b>		
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Thuận Hưng - Công ty liên kết		976,951,727
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn - Thành viên HĐQT kiêm P. TGD	1,765,267,000	1,765,267,000



<b>Các khoản phải thu khác</b>		
Công ty Cổ Phần Phú Mỹ Thuận - Công ty liên quan	15,339,022	10,308,222
Công ty Cổ phần TM DV DL CTC- Công ty con	1,416,996,011	
Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Hòa Bình - Công ty con	74,330,617	77,077,246
Công ty Cổ Phần Đầu Tư TM DV An Hưng - Công ty con	3,264,333,333	89 444 445
<b>Tạm ứng</b>		
Bà Nguyễn Thị Hương Thảo - Phó Tổng Giám Đốc	20,000,000	34,237,675,000
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn - Thành viên HĐQT kiêm P. TGD	850,000,000	24,234,374,620
<b>Các khoản cho vay</b>		
Công ty Cổ Phần Đầu Tư TM DV An Hưng	75,300,000,000	9,600,000,000
<b>Phải trả cho người bán</b>		
Công ty CP BĐS Sài Gòn Mới - Công ty liên quan	17,938,000	17,938,000
<b>Trả trước cho người bán</b>		
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Thuận Hưng - Công ty liên kết		3,000,000,000
<b>Đầu tư vào Công ty liên kết</b>		
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Thuận Hưng	8,000,000,000	8,000,000,000
<b>Đầu tư vào Công ty con</b>		
Công ty Cổ phần TM DV DL C.T.C	179,867,808,000	179,867,808,000
Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Hòa Bình	144,640,000,000	144,640,000,000
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Nhà Bè	989,544,300,000	395,544,300,000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư TM DV An Hưng	287,100,000,000	267,300,000,000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Định An	51,000,000,000	
<b>Các khoản đi vay</b>		
Công ty CP BĐS Sài Gòn Mới - Công ty liên quan	12,100,000,000	
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Thuận Hưng - Công ty liên kết		37,170,000,000
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Nhà Bè - Công ty con	246,000,000,000	50,000,000
Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Hòa Bình - Công ty con	340,000,000	2,130,000,000
Công ty Cổ phần TM DV DL C.T.C - Công ty con		3,150,000,000
<b>Khóan phải trả khác</b>		
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Thuận Hưng - Công ty liên kết	20,000,000,000	20 000 000 000
Công ty Cổ phần TM DV DL CTC- Công ty con	140,000,000,000	113,700,000,000
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Nhà Bè - Công ty con	27,271,058,889	

b. Các giao dịch phát sinh của các bên liên quan trong kỳ:

Các bên liên quan	Tính chất giao dịch	Quý IV/2021	Quý IV/2020
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn - Thành viên HĐQT kiêm P. TGĐ	Mượn tiền từ Công ty		8,000,000,000
	Hoàn trả tiền mượn cho Công ty		8,000,000,000
	Cho Công ty mượn tiền	650,000,000	
	Công ty hoàn trả tiền mượn	650,000,000	
	Hoàn trả tạm ứng cho Công ty		12,000,000,000
Công ty Cổ phần XD Thuận Hưng - Công ty liên kết	Công ty trả tiền vay	57,220,000,000	12,840,000,000
	Cho Công ty vay tiền	17,860,000,000	9,900,000,000
	Tiền thi công phải trả	16,200,000	
	Chi trả tiền thi công	16,200,000	
	Công ty cho mượn tiền	3,000,000,000	
	Hoàn trả tiền mượn cho Công ty	3,000,000,000	
	Tiền lãi vay phải trả	206,976,111	755,483,611
	Công ty trả tiền lãi vay	1,713,799,722	
	Công ty thu lại tiền tạm ứng thi công	3,000,000,000	350,289,905
	Công ty thu tiền phí chăm sóc khách hàng TuLip	1,807,179,045	
	Tiền phí chăm sóc khách hàng TuLip Công ty phải thu		950,551,737
	Tiền cho thuê văn phòng LCS Công ty phải thu		26,400,000
	Công ty thu tiền thuê văn phòng	17,600,000	
	Các khoản chi hộ phải thu	10,077,500	
	Cty CP TM DV DL CTC - Công ty con	Tiền lãi vay Công ty phải trả	
Công ty nhận góp vốn hợp tác đầu tư		18 300 000 000	21,700,000,000
Công ty trả tiền vay			6,500,000,000
Các khoản chi hộ phải thu		5,064,300	
Công ty thu tiền các khoản chi hộ		7,306,816	
Hoàn trả tiền mượn cho Công ty		9,887,622,222	
Phí dịch vụ triển khai bán hàng Công ty phải thu		15,615,954,960	
Công ty thu tiền phí dịch vụ triển khai bán hàng		22,976,360,490	
Cty Cổ Phần Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Hòa Bình - Công ty con	Công ty thu tiền các khoản chi hộ	74,330,617	77 077 246
	Công ty trả tiền lãi vay	12,363,888	
	Tiền lãi vay Công ty phải trả	12,363,888	71,738,888
	Công ty trả tiền phân bón	12,400,000	
	Tiền mua phân bón Công ty phải trả	12,400,000	
	Công ty trả tiền vay	150,000,000	700,000,000



Công ty CP Đầu Tư TM DV An Hưng - Công ty con	Công ty trả tiền lãi vay		1,194,102,972
	Công ty trả tiền vay		30,500,000,000
	Công ty chuyển nhượng 55% cổ phần	159,500,000,000	
	Công ty cho vay tiền	1,100,000,000	9,600,000,000
	Tiền lãi vay Công ty phải thu	1,907,916,666	89,444,445
	Hoàn trả tiền chuyển nhượng đất	1,225,500,000	
Công ty CP BĐS Sài Gòn Mới - Công ty liên quan	Cho Công ty vay tiền	30,000,000,000	
	Công ty trả tiền vay	17,900,000,000	
	Tiền lãi vay Công ty phải trả	209,229,167	
	Công ty trả tiền mượn	7,750,000,000	
Công ty Cổ Phần Phú Mỹ Thuận - Công ty liên quan	Các khoản chi hộ phải thu	5,030,800	
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Nhà Bè - Công ty con	Công ty trả tiền vay	3,000,000,000	2,950,000,000
	Cho Công ty vay tiền	6,000,000,000	
	Công ty trả tiền lãi vay	579,611,110	25,000,000
	Tiền lãi vay Công ty phải trả	977,444,444	62,500,001
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Định An - Công ty con	Công ty góp vốn theo quyết định góp vốn điều lệ Cty Định An	51,000,000,000	
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám Đốc	Tiền lương và thù lao	2,318,300,000	1,705,200,000

### 33. Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh trong Quý IV/2021 :

Kết quả hoạt động kinh doanh quý IV/2021 tăng gần 5 lần so với năm 2021 (đạt 34 tỷ đồng) là do trong kỳ Công ty ghi nhận thu nhập hoạt động tài chính từ việc chuyển nhượng 55% cổ phần tại Công ty con là Công ty CP Đầu Tư TM DV An Hưng. Trong khi đó lợi nhuận sau thuế năm 2021 giảm 16% so với năm 2020 (đạt 28,4 tỷ đồng) là do với mô hình mới, Công ty mẹ nắm giữ cổ phần điều hành và các công ty con, công ty liên kết trực tiếp thực hiện dự án. Vì thế, doanh thu bất động sản từ quý III năm 2021 ở Công ty CP Vạn Phát Hưng phần lớn đều thuộc ở Công ty con, công ty liên kết. Điều này dẫn đến lợi nhuận sau thuế ở Công ty mẹ là Công ty CP Vạn Phát Hưng năm nay không cao hơn so với cùng kỳ năm trước.

Người lập biểu  
  
 Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng  
  
 Lê Thị Kim Luyến

Ngày 26 tháng 01 năm 2022  
 P. Tổng Giám Đốc  
  
 VÕ NGUYỄN NHƯ NGUYỄN