

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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



CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HÙNG

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

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 4
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	5 - 6
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	7 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	10 - 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	12 - 50

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 từ trang 12 đến trang 50 kèm theo.

KHÁI QUÁT CÔNG TY

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

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

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 31/12/2021 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc

Ông Trương Thành Nhân	Tổng Giám đốc	
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Võ Thu Hà	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 08/03/2021
Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	Phó Tổng Giám đốc	

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

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

Ban Tổng Giám đốc

Bà Nguyễn Duy Lan Anh	Phó Tổng Giám đốc	Thôi nhiệm từ ngày 01/03/2021
Bà Phan Gia Mẫn	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 04/05/2021

Kế toán trưởng của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 và đến ngày lập báo cáo này là Bà Lê Thị Kim Luyến.

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 và đến ngày lập báo cáo này là Ông Trương Thành Nhân.

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THỨC 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 riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 kèm theo.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY - Chi nhánh tại TP.HCM.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng.
- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

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 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 Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

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

Công ty đang trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Người sử dụng Báo cáo tài chính nên đọc Báo cáo tài chính riêng kèm theo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập trên để có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty.

CÁC CAM KẾT KHÁC

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

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính riêng đính kèm. Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Võ Nguyễn Như Nguyễn

Phó Tổng Giám đốc

Long An, ngày 28 tháng 03 năm 2022

Số: 021/2022/UHYHCM - BCKTDL

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng, được lập ngày 28 tháng 03 năm 2022, từ trang 7 đến trang 50, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 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 riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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 riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến mục 38 của Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng: Như đã nêu trong Báo cáo soát xét Báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021 của Công ty, Ủy ban Nhân dân TPHCM đã ra quyết định hình thức xử phạt đình chỉ hoạt động kinh doanh bất động sản trong 12 tháng từ ngày 02/06/2021 theo Quyết định số 2005/QĐ-XPVPHC liên quan đến Dự án khu dân cư Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, TP.HCM.

Tại Văn bản số 876/SXD-TT ngày 21 tháng 01 năm 2022, thực hiện ý kiến chỉ đạo của Ủy ban Nhân dân Thành phố, Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận đề nghị của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng về việc không áp dụng hình thức phạt bổ sung (đình chỉ hoạt động kinh doanh bất động sản) trong 6 tháng còn lại kể từ ngày 02/12/2021 đến ngày 02/06/2022. Như vậy, kể từ sau ngày 02/12/2021 Công ty được phép hoạt động kinh doanh bất động sản đối với các dự án đủ điều kiện kinh doanh. Theo đó, Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 được lập trên cơ sở đáp ứng giả định hoạt động liên tục.

Chúng tôi cũng lưu ý người đọc đến mục số 3.2 của Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng: Công ty đang trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Người sử dụng Báo cáo tài chính nên đọc Báo cáo tài chính riêng kèm theo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất để có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty.

Các vấn đề cần nhấn mạnh và vấn đề khác không làm thay đổi ý kiến kiểm toán đã trình bày.



Phan Thanh Điền

Giám đốc

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

Thay mặt và đại diện cho

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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2022

Nguyễn Thị Tuyết Hoa

Kiểm toán viên

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2021 VND	Tại 01/01/2021 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		610.415.970.096	813.441.376.446
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	80.339.081.576	3.674.985.847
Tiền	111		80.339.081.576	3.674.985.847
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	131.688.000	131.688.000
Chứng khoán kinh doanh	121		1.440.800.000	1.440.800.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(1.309.112.000)	(1.309.112.000)
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		156.623.991.572	428.492.199.619
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	24.558.166.629	40.086.821.340
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	3.018.420.398	5.999.533.977
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	75.300.000.000	28.870.025.200
Phải thu ngắn hạn khác	136	11	53.871.669.545	353.660.084.102
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	12	(124.265.000)	(124.265.000)
Hàng tồn kho	140	13	372.641.542.281	381.100.502.980
Hàng tồn kho	141		372.641.542.281	381.100.502.980
Tài sản ngắn hạn khác	150		679.666.667	42.000.000
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	679.666.667	42.000.000
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.582.252.622.986	1.080.436.652.260
Các khoản phải thu dài hạn	210	11	2.300.746.134	2.300.746.134
Phải thu dài hạn khác	216		2.300.746.134	2.300.746.134
Tài sản cố định	220		6.222.736.439	9.528.287.966
Tài sản cố định hữu hình	221	15	6.222.736.439	9.528.287.966
- 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)
Tài sản cố định vô hình	227	16	-	-
- Nguyên giá	228		30.499.300	30.499.300
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(30.499.300)	(30.499.300)
Bất động sản đầu tư	230	17	8.601.217.297	9.295.755.421
- 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)
Tài sản dở dang dài hạn	240		48.758.876.233	50.534.785.324
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	14	48.758.876.233	49.948.876.233
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	585.909.091
Đầu tư tài chính dài hạn	250	18	1.505.652.108.000	1.000.352.108.000
Đầu tư vào công ty con	251		1.365.052.108.000	987.352.108.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		135.600.000.000	8.000.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		5.000.000.000	5.000.000.000
Tài sản dài hạn khác	260		10.716.938.883	8.424.969.415
Chi phí trả trước dài hạn	261	10	2.291.969.468	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	19	8.424.969.415	8.424.969.415
TỔNG TÀI SẢN	270		2.192.668.593.082	1.893.878.028.706

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2021	Tại 01/01/2021
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		1.143.419.562.466	815.367.046.166
Nợ ngắn hạn	310		991.207.394.466	689.445.878.166
Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	2.301.889.122	2.351.515.445
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21	127.732.358.988	124.012.315.086
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	22	10.595.394.896	19.838.727.340
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	23	62.431.968.707	60.848.275.181
Phải trả ngắn hạn khác	319	24	212.884.080.279	164.446.769.478
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	25	564.186.963.000	307.444.000.000
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		11.074.739.474	10.504.275.636
Nợ dài hạn	330		152.212.168.000	125.921.168.000
Phải trả dài hạn khác	337	24	151.700.000.000	125.400.000.000
Dự phòng phải trả dài hạn	342		512.168.000	521.168.000
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.049.249.030.616	1.078.510.982.540
Vốn chủ sở hữu	410	26	1.049.249.030.616	1.078.510.982.540
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		94.668.766.490	123.930.718.414
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		66.716.038.414	90.676.925.900
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		27.952.728.076	33.253.792.514
TỔNG NGUỒN VỐN	440		2.192.668.593.082	1.893.878.028.706

Long An, ngày 28 tháng 3 năm 2022

Người lập biểu



Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng



Lê Thị Kim Luyến

Phó Tổng Giám đốc



Võ Nguyễn Như Nguyễn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	27	77.044.780.126	273.818.705.165
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		1.920.000.000	9.078.156.889
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		75.124.780.126	264.740.548.276
Giá vốn hàng bán	11	28	41.170.493.439	157.463.493.091
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		33.954.286.687	107.277.055.185
Doanh thu hoạt động tài chính	21	29	68.374.258.690	2.199.180.148
Chi phí tài chính	22	30	33.813.996.243	30.729.129.843
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		33.809.604.612	29.533.296.343
Chi phí bán hàng	25	31	3.042.610.800	654.718.269
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	25.357.090.781	32.176.713.040
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		40.114.847.553	45.915.674.181
Thu nhập khác	31	32	2.606.887.635	2.136.391.135
Chi phí khác	32	33	7.725.645.933	2.541.313.594
Lợi nhuận khác	40		(5.118.758.298)	(404.922.459)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		34.996.089.255	45.510.751.722
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	34	6.472.897.341	11.578.310.381
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		28.523.191.914	33.932.441.341

Long An, ngày 28 tháng 03 năm 2022

Người lập biểu

Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng

Lê Thị Kim Duyên

Phó Tổng Giám đốc



Võ Nguyễn Như Nguyễn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		34.996.089.255	45.510.751.722
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		4.289.171.470	4.973.917.724
Các khoản dự phòng	03		(9.000.000)	(64.339)
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05		(68.374.258.690)	(826.858.330)
Chi phí lãi vay	06		33.809.604.612	29.533.296.343
Lợi nhuận kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		4.711.606.647	79.191.043.120
(Tăng)/ Giảm các khoản phải thu	09		319.771.979.935	217.523.712.126
(Tăng)/ Giảm hàng tồn kho	10		12.364.301.381	88.624.720.400
Tăng/ (Giảm) các khoản phải trả	11		19.276.695.495	(404.784.040)
(Tăng)/ Giảm chi phí trả trước	12		(2.929.636.135)	462.000.000
Giảm giá chứng khoán kinh doanh	13		-	129.839
Tiền lãi vay đã trả	14		(34.435.238.806)	(31.088.847.925)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(11.590.549.180)	(6.760.719.729)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	(356.170.759)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		307.169.159.337	347.191.083.032
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(2.418.513.410)	(209.190.909)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	4.181.818.182
Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(65.700.000.000)	(53.093.954.950)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		19.270.025.200	26.223.929.750
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(645.000.000.000)	(387.956.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26		139.700.000.000	2.000.000.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		66.900.461.602	421.444.512
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(487.248.026.608)	(408.431.953.415)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP)

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		506.610.000.000	395.510.511.077
Tiền trả nợ gốc vay	34		(249.867.037.000)	(362.650.915.212)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		256.742.963.000	32.859.595.865
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		76.664.095.729	(28.381.274.518)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	5	3.674.985.847	32.056.260.365
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	5	80.339.081.576	3.674.985.847

Long An, ngày 28 tháng 03 năm 2022

Người lập biểu

Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng

Lê Thị Kim Luyến

Phó Tổng Giám đốc



Võ Nguyễn Như Nguyễn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

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

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

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

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

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

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

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH

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

1.3 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

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

1.4 CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

1.6 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

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

Công ty có 04 Công ty con và 02 Công ty liên kết như được nêu tại mục 18 của Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

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

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

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. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

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

Công ty đang trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Người sử dụng Báo cáo tài chính nên đọc Báo cáo tài chính riêng kèm theo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập trên để có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Báo cáo tài chính riêng được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền). Các chính sách kế toán được Công ty sử dụng để lập Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được áp dụng để lập Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

4.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu 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 riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt giai đoạn tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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

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

4.4 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CÁC KHOẢN PHẢI THU

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

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

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

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

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

4.5 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Chứng khoán kinh doanh

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

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh là dự phòng phần giá trị bị tổn thất có thể xảy ra do giảm giá các loại chứng khoán Công ty đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập khi 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 riêng theo phương pháp giá gốc.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

4.6 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN HÀNG TỒN KHO

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị của hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

4.7 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

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

Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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

4.10 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

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

4.11 NGUYÊN TẮC GHI NHẬN CHI PHÍ PHẢI TRẢ

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

4.12 NGUYÊN TẮC GHI NHẬN VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

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

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

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

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

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

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

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng cho từng thời kỳ.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh và giá vốn

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

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

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

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ. Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính là 20% tính trên thu nhập chịu thuế. Công ty thuộc đối tượng được giảm 30% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của kỳ tính thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2021 theo Nghị định 92/2021/NĐ-CP ngày 27/10/2021 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 406/NQ-UBTVQH15 của Quốc hội về giảm thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của năm 2021 đối với doanh nghiệp, hợp tác xã, đơn vị sự nghiệp và tổ chức khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

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

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

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

4.15 BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

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

4.16 BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Tại 31/12/2021 VND	Tại 01/01/2021 VND
Tiền mặt	552.587.511	1.296.824.647
Tiền gửi ngân hàng	79.786.494.065	2.378.161.200
Cộng	80.339.081.576	3.674.985.847

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Tại 31/12/2021 (VND)			Tại 01/01/2021 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<i>Chứng khoán kinh doanh</i>						
- Cổ phiếu NH TMCP Đông Á (*)	1.440.800.000	131.688.000	(1.309.112.000)	1.440.800.000	131.688.000	(1.309.112.000)
Cộng	1.440.800.000	131.688.000	(1.309.112.000)	1.440.800.000	131.688.000	(1.309.112.000)

(*) Tại ngày 31/12/2021, Công ty nắm giữ 42.480 cổ phiếu. Hiện nay, Công ty không thu thập được thông tin đáng tin cậy về giá giao dịch của cổ phiếu này trên thị trường chứng khoán do đây là cổ phiếu được giao dịch trên thị trường phi tập trung. Công ty cũng không thu thập được báo cáo tài chính của Ngân hàng để làm cơ sở xem xét trích lập bổ sung/ hoàn nhập dự phòng, do đó tại ngày 31/12/2021 Công ty trình bày giá trị hợp lý bằng giá gốc trừ dự phòng được xác định từ các năm trước.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại 31/12/2021	Tại 01/01/2021
	VND	VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	24.558.166.629	40.086.821.340
- Khách mua căn hộ cụm chung cư La casa	2.262.309.668	4.375.964.237
- Khách mua căn hộ cụm chung cư Phú Mỹ	-	760.386.900
- Khách mua căn hộ cụm chung cư Sài Gòn Mới	177.000.000	177.000.000
- Khách mua căn hộ chung cư Hoàng Quốc Việt	4.122.115.250	7.280.675.250
- Khách mua nền Nhơn Đức	16.178.220.000	23.897.253.226
- Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C	1.411.931.711	-
- Phải thu khách hàng khác	406.590.000	3.595.541.727
Phải thu của khách hàng dài hạn	-	-
Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	5.846.018.711	5.487.874.027
- Cty CP Xây dựng Thuận Hưng	-	976.951.727
- Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C	1.411.931.711	-
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	1.765.267.000	1.765.267.000
- Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	-	76.835.300
- Bà Phan Tiết Hồng Hà	2.668.820.000	2.668.820.000

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Tại 31/12/2021	Tại 01/01/2021
	VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	3.018.420.398	5.999.533.977
- Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng	-	3.000.000.000
- Công ty TNHH TM - DV - VT Minh Minh Khoa	-	839.083.000
- Công ty TNHH Kiến Trúc - Xây Dựng - Đào Tạo Cát Mộc	205.000.000	205.000.000
- Nguyễn Thị Ngọc Vui	462.677.000	462.677.000
- Công ty TNHH Công Nghệ & Môi Trường Rinco	678.081.600	-
- Công ty Cổ Phần Tư Vấn Đầu Tư Và Xây Dựng Việt Bách	340.900.000	340.900.000
- Trả trước cho người bán khác	1.331.761.798	1.151.873.977
Trả trước cho người bán dài hạn	-	-
Trả trước cho người bán là các bên liên quan	-	3.000.000.000
- Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng	-	3.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Tại 31/12/2021		Tại 01/01/2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	75.300.000.000	-	28.870.025.200	-
- Ông Võ Hoàng Thạnh và Bà Nguyễn Thị Kim Xuân	-	-	2.000.000.000	-
- Bà Lý Yến Nhi	-	-	17.270.025.200	-
- Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng (*)	75.300.000.000	-	9.600.000.000	-
Dài hạn	-	-	-	-

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

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

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

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

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại 31/12/2021	Tại 01/01/2021
	VND	VND
Ngắn hạn	679.666.667	42.000.000
- Chi phí thuê bãi đậu xe	679.666.667	42.000.000
Dài hạn	2.291.969.468	-
- Chi phí sửa chữa văn phòng	2.291.969.468	-
Cộng	2.971.636.135	42.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

11. PHẢI THU KHÁC

	Tại 31/12/2021		Tại 01/01/2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	53.871.669.545	(124.265.000)	353.660.084.102	(124.265.000)
<i>a. Tạm ứng để thu mua quyền sử dụng đất, nhà</i>	<i>35.047.600.000</i>	<i>-</i>	<i>168.882.149.620</i>	<i>-</i>
- Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	-	-	34.237.675.000	-
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	-	-	23.384.374.620	-
- Ông Lê Minh Triều (1)	35.047.600.000	-	106.532.100.000	-
- Bà Trần Như Sương	-	-	4.338.600.000	-
- Bà Trần Thụy Bảo Trân	-	-	389.400.000	-
<i>b. Tạm ứng công tác khác</i>	<i>1.957.200.648</i>	<i>(124.265.000)</i>	<i>1.959.403.052</i>	<i>(124.265.000)</i>
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	850.000.000	-	850.000.000	-
- Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	20.000.000	-	-	-
- Ông Lê Minh Triều	442.500.000	-	-	-
- Các cá nhân khác	644.700.648	(124.265.000)	1.109.403.052	(124.265.000)
<i>c. Phải thu khác để thu mua quyền sử dụng đất, nhà</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>167.435.104.500</i>	<i>-</i>
- Bà Võ Thị Thùy Trinh	-	-	53.862.715.000	-
- Bà Dương Thị Lệ Thùy	-	-	3.925.200.000	-
- Ông Trần Hải Phương	-	-	1.962.000.000	-
- Ông Tạ Khánh Hùng	-	-	14.251.120.000	-
- Ông Châu Quang Điền	-	-	3.517.800.000	-
- Ông Lý Chí Nguyễn	-	-	10.954.640.000	-
- Bà Lý Yến Nhi	-	-	78.961.629.500	-
<i>d. Phải thu khác</i>	<i>16.866.868.897</i>	<i>-</i>	<i>15.383.426.930</i>	<i>-</i>
- Trường ĐH Sư phạm Thể dục Thể thao TP.HCM (2)	10.082.700.000	-	10.082.700.000	-
- Trường ĐH Tài nguyên và Môi trường TP.HCM (2)	1.772.300.000	-	1.772.300.000	-
- Lãi trái phiếu dự thu	97.643.835	-	97.643.835	-
- Bà Lý Yến Nhi - lãi cho vay	-	-	1.701.091.800	-
- Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng - lãi cho vay	3.264.333.333	-	89.444.445	-
- Phải thu khác	1.649.891.729	-	1.640.246.850	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

11. PHẢI THU KHÁC (TIẾP)

	Tại 31/12/2021		Tại 01/01/2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Dài hạn	2.300.746.134	-	2.300.746.134	-
- Kỳ cược, ký quỹ dài hạn	202.265.476	-	202.265.476	-
- Thuế TNDN tạm nộp	2.098.480.658	-	2.098.480.658	-
Cộng	56.172.415.679	(124.265.000)	355.960.830.236	(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 31/12/2021, các quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở nêu trên chưa được chuyển giao cho Công ty.

Trong đó, các quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở hình thành từ tạm ứng của ông Lê Minh Triều đang được dùng để thế chấp cho các khoản vay của Công ty tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Chợ Lớn (xem thêm tại Thuyết Minh số 25).

- (2) Khoản phải thu tiền bồi thường giải phóng mặt bằng theo quyết định số 6539/QĐ-UBND ngày 08/12/2015 về việc thu hồi giao đất đầu tư xây dựng trường Đại học Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh và trường Đại học Sư phạm Thể dục Thể thao tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh.

12. NỢ XẤU

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

13. HÀNG TỒN KHO

	Tại 31/12/2021		Tại 01/01/2021	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí SXKD dở dang	353.679.310.181	-	362.138.270.880	-
Hàng hóa	18.962.232.100	-	18.962.232.100	-
Cộng	372.641.542.281	-	381.100.502.980	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

13. HÀNG TỒN KHO (TIẾP)

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

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	Tại 31/12/2021		Tại 01/01/2021	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Dự án khu chung cư Phú Thuận (Lacasa)	32.566.623.346	-	32.121.045.954	-
- Dự án khu dân cư Nhơn Đức	14.299.768.273	-	14.277.307.674	-
- Dự án khu dân cư Phú Mỹ	64.850.934.363	-	64.738.308.913	-
- Dự án khu dân cư Phú Xuân	70.772.718.177	-	70.628.057.779	-
- Dự án khu dân cư Quận 2	122.440.236.639	-	120.453.870.003	-
- Dự án chung cư Hoàng Quốc Việt	3.067.025.229	-	13.546.201.083	-
- Dự án khu nhà ở Nhơn Đức mở rộng	45.303.547.761	-	45.995.023.081	-
- Các dự án khác	378.456.393	-	378.456.393	-
Cộng	353.679.310.181	-	362.138.270.880	-

14. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DỒ DANG DÀI HẠN

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	Tại 31/12/2021		Tại 01/01/2021	
	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	6.475.630.777	-	6.449.630.777	-
- Dự án khu chung cư Phú Thuận 2	-	-	1.216.000.000	-
- Nhà trẻ Phú Xuân	132.345.456	-	132.345.456	-
Cộng	48.758.876.233	-	49.948.876.233	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

15. 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 01/01/2021	1.313.317.956	22.244.606.977	15.657.255.895	1.065.476.524	1.550.347.008	41.831.004.360
- Mua trong năm	-	-	-	202.263.637	86.818.182	289.081.819
Tại 31/12/2021	<u>1.313.317.956</u>	<u>22.244.606.977</u>	<u>15.657.255.895</u>	<u>1.267.740.161</u>	<u>1.637.165.190</u>	<u>42.120.086.179</u>
HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại 01/01/2021	(1.313.317.956)	(20.547.725.352)	(8.390.924.186)	(946.304.331)	(1.104.444.569)	(32.302.716.394)
- Khấu hao trong năm	-	(1.470.881.604)	(1.838.061.061)	(60.291.595)	(225.399.086)	(3.594.633.346)
Tại 31/12/2021	<u>(1.313.317.956)</u>	<u>(22.018.606.956)</u>	<u>(10.228.985.247)</u>	<u>(1.006.595.926)</u>	<u>(1.329.843.655)</u>	<u>(35.897.349.740)</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại 01/01/2021	-	1.696.881.625	7.266.331.709	119.172.193	445.902.439	9.528.287.966
Tại 31/12/2021	-	<u>226.000.021</u>	<u>5.428.270.648</u>	<u>261.144.235</u>	<u>307.321.535</u>	<u>6.222.736.439</u>

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2021 là: 25.900.730.533 đồng.

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

16. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HÙNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

17. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Tại 31/12/2021 (VND)			Tại 01/01/2021 (VND)		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
a. Đầu tư vào công ty con	1.365.052.108.000	-	1.365.052.108.000	987.352.108.000	-	987.352.108.000
+ Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C	179.867.808.000	-	179.867.808.000	179.867.808.000	-	179.867.808.000
+ Công ty CP DV Môi trường Đô thị Hòa Bình	144.640.000.000	-	144.640.000.000	144.640.000.000	-	144.640.000.000
+ Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng (1)	-	-	-	267.300.000.000	-	267.300.000.000
+ Công ty CP Bất động sản Nhà Bè (2)	989.544.300.000	-	989.544.300.000	395.544.300.000	-	395.544.300.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Định An	51.000.000.000	-	51.000.000.000	-	-	-
b. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	135.600.000.000	-	135.600.000.000	8.000.000.000	-	8.000.000.000
+ Cty CP Xây dựng Thuận Hưng	8.000.000.000	-	8.000.000.000	8.000.000.000	-	8.000.000.000
+ Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng (1)	127.600.000.000	-	127.600.000.000	-	-	-
c. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.000.000.000	-	5.000.000.000	5.000.000.000	-	5.000.000.000
+ Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Chợ Lớn (3)	3.000.000.000	-	3.000.000.000	3.000.000.000	-	3.000.000.000
+ Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bắc HCM (3)	2.000.000.000	-	2.000.000.000	2.000.000.000	-	2.000.000.000
Cộng	1.505.652.108.000	-	1.505.652.108.000	1.000.352.108.000	-	1.000.352.108.000

Tại ngày 01/01/2021 và 31/12/2021, Công ty không tiến hành đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư, do đó Công ty trình bày giá trị hợp lý bằng giá gốc trừ các khoản dự phòng.

Thông tin bổ sung về các khoản đầu tư tài chính dài hạn như sau:

- (1) Công ty đã thực hiện hoàn tất các thủ tục để chuyển nhượng 55% cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng cho đối tác là Công ty TNHH Lotte Land, tỷ lệ sở hữu sau chuyển nhượng chỉ còn là 44% cổ phần tương đương với 127,6 tỷ đồng. Do đó, từ sau ngày chuyển nhượng đến ngày 31/12/2021, Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng chỉ còn là Công ty liên kết với Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP)

(2) Tháng 12/2021, Công ty CP Bất động sản Nhà Bè đã hoàn tất tăng vốn điều lệ từ 400 tỷ đồng lên 1.000 tỷ đồng theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 03/2021/NQ-NB ngày 16/08/2021, trong đó Công ty đăng ký mua 59.400.000 cổ phần, trị giá 594.000.000.000 đồng. Đến ngày 31/12/2021, Công ty đã thanh toán toàn bộ 594.000.000.000 đồng, nâng tổng số cổ phần sở hữu lên 99.000.000 cổ phần, tương đương 99% vốn điều lệ.

(3) 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%

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



CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP)

Thông tin bổ sung về công ty con, công ty liên kết	Tại 31/12/2021			Tại 01/01/2021		
	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C	8.982.000	99,80%	99,80%	8.982.000	99,80%	99,80%
Cty CP DV Môi trường Đô thị Hòa Bình	1.980.000	99,00%	99,00%	1.980.000	99,00%	99,00%
Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng	12.760.000	44,00%	99,00%	26.730.000	99,00%	99,00%
Công ty CP Bất động sản Nhà Bè	99.000.000	99,00%	99,00%	39.600.000	99,00%	99,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Định An	5.100.000	99,61%	99,61%	-	-	-
Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng	1.600.000	40,00%	40,00%	1.600.000	40,00%	40,00%

Thông tin bổ sung về công ty con, công ty liên kết (tiếp)	Vốn điều lệ tại 31/12/2021 (VND)	Vốn thực góp tại 31/12/2021 (VND)	Trụ sở	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C	90.000.000.000	90.000.000.000	15 Hoàng Quốc Việt, P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản; cho thuê kho bãi, xây dựng dân dụng
Cty CP DV Môi trường Đô thị Hòa Bình	20.000.000.000	20.000.000.000	Áp 1, Xã Đa Phước, H. Bình Chánh, TP.HCM	Bán buôn đất bùn làm phân vi sinh và xử lý chất thải rắn, lỏng; Mua bán phân bón hữu cơ; Dịch vụ địa táng, hỏa táng, nhà tang lễ, trông coi nghĩa trang, xây mộ
Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng	290.000.000.000	290.000.000.000	15 Hoàng Quốc Việt, P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản
Công ty CP Bất động sản Nhà Bè	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000	Tầng 1, Tulip Tower, 15 Hoàng Quốc Việt, P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Định An	300.000.000.000	51.000.000.000	Tầng trệt, Tòa nhà Tulip, 15 Hoàng Quốc Việt, P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản, y tế
Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng	40.000.000.000	40.000.000.000	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

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HUNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

19. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

	Tại 31/12/2021	Tại 01/01/2021
	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 2021	Năm 2020
	VND	VND
Số dư đầu năm	8.424.969.415	8.424.969.415
Tăng trong năm	-	-
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong năm	-	-
Số dư cuối năm	8.424.969.415	8.424.969.415

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Tại 31/12/2021		Tại 01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	2.301.889.122	2.301.889.122	2.351.515.445	2.351.515.445
- 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
- Phải trả người bán khác	596.889.122	596.889.122	646.515.445	646.515.445
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

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HUNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Tại 31/12/2021	Tại 01/01/2021
	VND	VND
Khách mua nền Nhơn Đức	3.465.995.229	917.133.037
Khách mua nền Phú Mỹ	7.766.363.645	7.766.363.644
Khách mua nền Phú Thuận	5.090.909.096	5.363.636.369
Khách mua nền Phú Xuân	101.227.272.826	98.006.727.368
Khách mua nền Phú Xuân 2	10.181.818.192	9.818.181.828
Khách mua dự án Hoàng Quốc Việt	-	2.140.272.840
Cộng	127.732.358.988	124.012.315.086

22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại 01/01/2021	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Tại 31/12/2021
	VND	trong năm	trong năm	VND
		VND	VND	
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước				
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	5.117.599.017	7.881.595.006	12.195.112.266	804.081.757
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.578.310.380	6.472.897.341	11.590.549.180	6.460.658.541
- Thuế thu nhập cá nhân	339.336.504	5.274.062.204	5.086.225.549	527.173.159
- Các khoản lệ phí, phạt thuế	2.803.481.439	659.133.472	659.133.472	2.803.481.439
Cộng	19.838.727.340	20.287.688.023	29.531.020.467	10.595.394.896

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Tại 31/12/2021 VND	Tại 01/01/2021 VND
Chi phí dự án phải trả	56.125.727.924	56.125.274.136
- Chi phí phải trả dự án Nhơn Đức	18.386.973.662	18.386.973.662
- Chi phí phải trả dự án dân cư Phú Xuân 2	25.321.810.128	25.321.810.128
- Chi phí phải trả dự án dân cư Phú Mỹ	5.430.339.517	5.430.339.517
- Chi phí phải trả dự án dân cư Phú Xuân	6.522.507.182	6.522.507.182
- Chi phí phải trả dự án khác	464.097.435	463.643.647
Chi phí lãi vay, lãi phạt chậm thanh toán	4.589.935.383	4.528.001.045
- Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng	-	1.488.180.833
- Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C	-	1.154.461.112
- Công ty CP Bất động sản Nhà Bè	1.403.388.889	218.493.057
- Công ty CP Quản lý Việt Hưng	1.208.394.583	901.481.944
- Ông Trần Ngọc Nam	245.614.035	245.614.035
- Công ty CP Tấn Lực	533.683.057	199.473.334
- Công ty CP DV Môi trường Đô thị Hòa Bình	-	71.738.888
- Công ty CP Bất động sản Sài Gòn Mới	209.229.167	-
- Chi phí lãi vay phải trả khác	989.625.652	248.557.842
Chi phí phải trả khác	1.716.305.400	195.000.000
- Công ty TNHH DV Địa ốc Gland	1.521.305.400	-
- Chi phí khác	195.000.000	195.000.000
Cộng	62.431.968.707	60.848.275.181

24. PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại 31/12/2021 VND	Tại 01/01/2021 VND
Ngắn hạn	212.884.080.279	164.446.769.478
- Kinh phí công đoàn	-	15.120.000
- Bảo hiểm xã hội, BHYT, BH thất nghiệp	1.490.000	1.490.000
- Phải trả tiền mượn	53.900.000.000	30.900.000.000
+ Cty CP Xây dựng Thuận Hưng	20.000.000.000	20.000.000.000
+ Bà Võ Thúy Anh	-	5.900.000.000
+ Cty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	-	5.000.000.000
+ Cty Cổ Phần Quản lý Việt Hưng (1)	33.900.000.000	-
- Quỹ học bổng giáo dục Mekong	-	474.230.650
- Phải trả, phải nộp khác	1.117.417.182	818.425.731
- Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	157.865.173.097	132.237.503.097
+ Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh (2)	131.277.003.097	131.277.003.097
+ Công ty CP Bất động sản Nhà Bè (3)	25.667.670.000	-
+ Các đối tượng khác	920.500.000	960.500.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

24. PHẢI TRẢ KHÁC (TIẾP)

	Tại 31/12/2021	Tại 01/01/2021
	VND	VND
Dài hạn	151.700.000.000	125.400.000.000
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	11.700.000.000	11.700.000.000
+ Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C (4)	11.700.000.000	11.700.000.000
- Phải trả theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	140.000.000.000	113.700.000.000
+ Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C (5)	140.000.000.000	113.700.000.000
Số nợ quá hạn chưa thanh toán	-	-
Cộng	364.584.080.279	289.846.769.478

- (1) Trong năm 2021, Công ty CP Vạn Phát Hưng đã nhận tiền mượn Công ty CP Quản lý Việt Hưng mới theo hợp đồng ký ngày 28/07/2021 với giá trị hợp đồng là 33.900.000.000 đồng, thời hạn mượn 12 tháng.
- (2) Đây là khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh để chuyển nhượng quyền sử dụng đất xây dựng khu đất có chức năng Y tế (Khu đất Bệnh viện) thuộc Khu dân cư Phường Phú Thuận (La Casa), tọa lạc tại Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng số 01/HĐĐCCTVPH-AG ký ngày 24 tháng 01 năm 2019.
- (3) Đây là khoản đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất theo HĐ đặt cọc số 07/2021/HĐĐC giữa Công ty CP Vạn Phát Hưng và Công ty CP Bất Động Sản Nhà Bè.
- (4) Theo Hợp đồng đặt cọc mượn tài sản số 001-2020/HĐMTS ký ngày 18/05/2020 giữa Công ty và Công ty Cổ phần TM DV Du lịch C.T.C, Công ty cho mượn các Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất với tổng giá trị do hai bên thỏa thuận là 39 tỷ đồng để Công ty Cổ phần TM DV Du lịch C.T.C dùng vào mục đích vay vốn lưu động để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh trong thời gian 02 năm. Giá trị nhận ký quỹ ký cược tại ngày 31/12/2021 là khoản đặt cọc đảm bảo cho việc mượn tài sản nêu trên.
- (5) Đây là khoản vốn góp đợt 1 theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2020/HĐHT-CTC-VPH ngày 01/06/2020 với Công ty Cổ phần TM DV Du lịch C.T.C về việc hợp tác đầu tư khu đất 4,1 ha tại Xã Long Tân, H. Nhơn Trạch, Đồng Nai.

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HÙNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

25. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN/

	Tại 31/12/2021		Trong kỳ		Tại 01/01/2021	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ (VND)	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ (VND)
a. Vay ngắn hạn ngân hàng	107.400.000.000	107.400.000.000	-	12.600.000.000	120.000.000.000	120.000.000.000
- Ngân Hàng Nông nghiệp & Phát triển nông thôn - Chi nhánh Chợ Lớn (1)	107.400.000.000	107.400.000.000	-	12.600.000.000	120.000.000.000	120.000.000.000
b. Vay ngắn hạn tổ chức (2)	344.262.000.000	344.262.000.000	447.894.000.000	193.010.000.000	89.378.000.000	89.378.000.000
- Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Nhà Bè	246.000.000.000	246.000.000.000	295.900.000.000	49.950.000.000	50.000.000	50.000.000
- Công Ty Cổ Phần Tấn Lực	52.029.000.000	52.029.000.000	47.894.000.000	4.000.000.000	8.135.000.000	8.135.000.000
- Công ty Cổ phần quản lý Việt Hưng	33.793.000.000	33.793.000.000	33.750.000.000	38.700.000.000	38.743.000.000	38.743.000.000
- Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	12.100.000.000	12.100.000.000	30.000.000.000	17.900.000.000	-	-
- Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Hòa Bình	340.000.000	340.000.000	-	1.790.000.000	2.130.000.000	2.130.000.000
- Công ty cổ phần TM DV DL C.T.C	-	-	-	3.150.000.000	3.150.000.000	3.150.000.000
- Công ty cổ phần xây dựng Thuận Hưng	-	-	40.350.000.000	77.520.000.000	37.170.000.000	37.170.000.000
c. Vay ngắn hạn cá nhân (3)	112.524.963.000	112.524.963.000	58.716.000.000	44.257.037.000	98.066.000.000	98.066.000.000
- Phan Tiết Hồng Hà	42.463.963.000	42.463.963.000	35.171.000.000	19.421.037.000	26.714.000.000	26.714.000.000
- Trần Ngọc Nam	40.000.000.000	40.000.000.000	-	-	40.000.000.000	40.000.000.000
- Trương Thị Ngọc Lành	8.000.000.000	8.000.000.000	-	1.700.000.000	9.700.000.000	9.700.000.000
- Nguyễn Tấn Bền	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000
- Hoàng Thị Thu Thủy	4.511.000.000	4.511.000.000	6.320.000.000	8.555.000.000	6.746.000.000	6.746.000.000
- Phạm Nguyễn Anh Thư	3.200.000.000	3.200.000.000	4.800.000.000	3.386.000.000	1.786.000.000	1.786.000.000
- Phạm Thị Ngọc Thúy	1.700.000.000	1.700.000.000	-	300.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
- Cá nhân khác	7.650.000.000	7.650.000.000	12.425.000.000	10.895.000.000	6.120.000.000	6.120.000.000
Cộng	564.186.963.000	564.186.963.000	506.610.000.000	249.867.037.000	307.444.000.000	307.444.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HUNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

(1) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng Số 6220-LAV-201900966/HĐTD ký ngày 26/11/2019 và văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng Số 6220-LAV-201900966/1 ký ngày 26/11/2019, hạn mức 120.000.000.000 đồng. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động. Lãi suất: 8,5% và được điều chỉnh cụ thể theo từng Giấy nhận nợ. Kỳ hạn trả nợ: 12 tháng theo từng giấy nhận nợ. Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp Số 6220-LCL-201800482, Số 6220-LCL-201901045, Số 6220-LCL_201901049, Số 6220-LCL-201901038, Số 6220-LCL-201901052.

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

STT	Bên cho vay (tổ chức)	Số hợp đồng/Phụ lục	Ngày hợp đồng	Hạn mức cho vay	Lãi suất (%) / năm	Kỳ hạn
1	Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Nhà Bè	01/HĐVV/2021	05/01/2021	50.000.000.000	10%	12 tháng
		05/HĐVV/2021	08/09/2021	250.000.000.000	1,5%	12 tháng
2	Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	12/HĐVV/2021	03/11/2021	30.000.000.000	7,5%	12 tháng
3	Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Hòa Bình	10/HĐVV/2017	08/11/2017	5.800.000.000	10%	12 tháng
		05/10/PLHĐVV/2017	08/11/2021			12 tháng
4	Công Ty Cổ Phần Tấn Lực	01/2021/HĐCV/TL-VPH	07/09/2021	50.000.000.000	7,5%	12 tháng
		01/HĐCV/2020-TL	18/03/2020	8.135.000.000	2,5%	12 tháng
		02/01/PLHĐCV/2020-TL	18/03/2021			12 tháng
		03/01/PLHĐCV/2020-TL	07/01/2021			12 tháng
		04/01/PHĐCV/2020-TL	10/01/2021			12 tháng
5	Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	08/HĐVV/2019	19/11/2019	50.000.000.000	10%	12 tháng
		03/08/PLHĐVV/2019	19/11/2021			12 tháng
		02/08/PLHĐVV/2019	31/12/2021			12 tháng
		01/08/PLHĐVV/2019	10/01/2021			12 tháng

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

(3) Thông tin chi tiết các khoản vay cá nhân như sau:

STT	Bên cho vay (cá nhân)	Số hợp đồng	Ngày vay	Hạn mức	Lãi suất (%) / năm	Kỳ hạn
1	Hoàng Thị Thu Thủy	15/HĐVV/2020	31/12/2020	8.000.000.000	12%	12 tháng
		01/15/PLHĐVV/2020	31/12/2021			12 tháng
		16/HĐVV/2020	31/12/2020	8.000.000.000	12%	12 tháng
		01/16/PLHĐVV/2020	31/12/2021			12 tháng
2	Phạm Nguyễn Anh Thư	10/HĐVV/2021	04/11/2021	3.500.000.000	12%	12 tháng
3	Phạm Thị Ngọc Thúy	09/HĐVV/2015	07/12/2015	3.000.000.000	12%	12 tháng
		06/PLHĐVV/2015	30/06/2021			12 tháng
4	Phan Tiết Hồng Hà	11/HĐVV/2020	07/12/2020	3.480.000.000	12%	12 tháng
		01/11/PLHĐVV/2020	07/12/2021			12 tháng
		06/HĐVV/2021	21/09/2021	13.080.000.000	12%	12 tháng
		08/HĐVV/2021	03/11/2021	17.591.000.000	12%	12 tháng
		07/HĐVV/2021	13/10/2021	500.000.000	12%	12 tháng
		07/HĐVV/2020	10/06/2020	30.000.000.000	12%	12 tháng
		01/07/PLHĐVV/2020	10/06/2021			12 tháng
5	Trương Thị Ngọc Lành	06/HĐVV/2020	30/03/2020	10.000.000.000	12%	12 tháng
		01/06/HĐVV/2020	30/03/2021			12 tháng

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

STT	Bên cho vay (cá nhân)	Số hợp đồng	Ngày vay	Hạn mức	Lãi suất (%) / năm	Kỳ hạn
6	Trần Ngọc Nam (*)	10/HĐVV/2015	18/12/2015	70.000.000.000	15%	12 tháng
		07PL/10/HĐVV/2015	31/03/2021			12 tháng
7	Nguyễn Tấn Bền	03/HĐVV/2019	05/03/2019	5.000.000.000	12%	12 tháng
		02/03/HĐVV/2019	05/03/2021			12 tháng
8	Cá nhân khác: Trần Thị Thu Tiên	13/HĐVV/2018	13/11/2018	500.000.000	12%	12 tháng
		01/13/PLHĐVV/2018	13/11/2019			12 tháng
		02/13/PLHĐVV/2018	13/11/2020			12 tháng
		03/13/PLHĐVV/2018	13/11/2021			12 tháng
Võ Thanh Tùng		14/HĐVV/2020	31/12/2020	2.000.000.000	12%	12 tháng
		01PL/14/HĐVV/2020	31/12/2021			12 tháng
	Nguyễn Tấn Đạt	09/HĐVV/2021	11/04/2021	600.000.000	12%	12 tháng
	Nguyễn Đức Hiếu	10/HĐVV/2020	11/02/2020	1.000.000.000	12%	12 tháng
		01/10/PLHĐVV/2020	11/02/2021			12 tháng
	Lê Thị Kim Huệ	04/HĐVV/2021	07/09/2021	3.000.000.000	12%	12 tháng
	Lê Thị Ngọc Lan	08/HĐVV/2020	30/06/2020	1.000.000.000	12%	12 tháng
		02/08/PLHĐVV/2020	30/06/2021			12 tháng

(*) Khoản vay Ông Trần Ngọc Nam có mục đích để bổ sung vốn lưu động và có tài sản đảm bảo là 3 nền đất thuộc dự án Khu phức hợp La Casa và 34 nền đất thuộc dự án Khu dân cư Nhơn Đức do Công ty CP Vạn Phát Hưng làm chủ đầu tư theo các hợp đồng mua bán từ số 15/VHTĐT/ND-LCS đến số 17/VHTĐT/ND-LCS ký ngày 18/12/2015 và từ số 01/VHTĐT/ND-ND đến số 34/VHTĐT/ND-ND ký ngày 17/03/2016. Đến thời điểm lập báo cáo, Công ty đã tất toán hết khoản vay này.

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HÙNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU**26.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU**

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại 01/01/2020	953.578.000.000	1.002.264.126	90.676.925.900	1.045.257.190.026
- Lợi nhuận trong năm	-	-	33.932.441.341	33.932.441.341
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2020	-	-	(678.648.827)	(678.648.827)
Tại 31/12/2020	953.578.000.000	1.002.264.126	123.930.718.414	1.078.510.982.540
Tại 01/01/2021	953.578.000.000	1.002.264.126	123.930.718.414	1.078.510.982.540
- Lợi nhuận năm nay	-	-	28.523.191.914	28.523.191.914
- Trích quỹ Khen thưởng phúc lợi năm 2021(*)	-	-	(570.463.838)	(570.463.838)
- Chia cổ tức bằng tiền cho nhà đầu tư (*)	-	-	(57.214.680.000)	(57.214.680.000)
Tại 31/12/2021	953.578.000.000	1.002.264.126	94.668.766.490	1.049.249.030.616

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

26.2 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Chủ sở hữu	Tại 31/12/2021		Tại 01/01/2021	
	Tỷ lệ	Giá trị (VND)	Tỷ lệ	Giá trị (VND)
Ông Võ Anh Tuấn	11,01%	105.034.630.000	11,01%	105.034.630.000
PYN ELITE FUND (NON-UCITS)	0,00%	-	10,72%	102.213.560.000
Bà Phan Tiết Hồng Minh	6,94%	66.191.380.000	6,94%	66.191.380.000
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	8,20%	78.208.810.000	5,14%	48.969.810.000
Bà Võ Phan Hồng Ngọc	8,16%	77.806.560.000	5,09%	48.556.560.000
Ông Võ Phan Khôi Nguyễn	8,16%	77.806.560.000	5,09%	48.556.560.000
Các cổ đông khác	57,52%	548.530.060.000	56,01%	534.055.500.000
Cộng	100%	953.578.000.000	100%	953.578.000.000

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

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

26.4 CỔ PHIẾU

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

27. DOANH THU VÀ CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
a. Tổng Doanh thu	77.044.780.126	273.818.705.165
- Doanh thu bán bất động sản	15.513.635.956	242.331.830.140
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.824.327.624	5.283.593.659
- Doanh thu hoạt động xây dựng	10.353.823.636	26.203.281.366
- Doanh thu liên kết triển khai bán hàng	45.352.992.910	-
Trong đó doanh thu với các bên liên quan	48.219.762.950	960.137.934
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	1.642.890.040	960.137.934
- Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C	45.352.992.910	-
- Công ty CP DT TM DV An Hưng	1.223.880.000	-
b. Các khoản giảm trừ doanh thu	1.920.000.000	9.078.156.889
- Hàng bán bị trả lại	1.920.000.000	9.078.156.889

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Giá vốn bán bất động sản	11.717.380.292	128.901.931.322
Giá vốn cung cấp dịch vụ	3.356.348.131	2.358.280.405
Giá vốn hoạt động xây dựng	10.353.823.636	26.203.281.364
Giá vốn liên kết triển khai bán hàng	15.742.941.380	-
Cộng	41.170.493.439	157.463.493.091

29. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền gửi	24.864.955	16.444.512
Lãi cho vay	4.364.601.735	1.790.536.245
Lãi trái phiếu	360.000.000	392.199.391
Lãi hoạt động chuyển nhượng vốn cổ phần	63.624.792.000	-
Cộng	68.374.258.690	2.199.180.148

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí lãi vay	33.809.604.612	29.533.296.343
Chiết khấu thanh toán	4.391.631	1.195.768.000
Lỗ thanh lý đầu tư	-	129.839
Hoàn nhập dự phòng đầu tư	-	(64.339)
Cộng	33.813.996.243	30.729.129.843

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25.357.090.781	32.176.713.040
Chi phí nhân viên quản lý	12.898.928.465	18.230.730.961
Chi phí công cụ, đồ dùng văn phòng	945.704.547	965.280.825
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.856.723.708	4.109.615.053
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.887.220
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.301.073.577	4.162.532.894
Chi phí bằng tiền khác	5.351.660.484	4.704.666.087
Chi phí bán hàng	3.042.610.800	654.718.269
Chi phí hoa hồng môi giới	3.042.610.800	654.718.269

32. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng	1.567.244.000	1.854.356.600
Thu nhập khác	255.643.635	282.034.535
Thu nhập chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*)	784.000.000	-
Cộng	2.606.887.635	2.136.391.135

(*) Ngày 25/10/2021, Công ty đã thanh lý hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với các cá nhân của Thửa đất số 1038 với phần diện tích sử dụng là 152 m². Giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 1.216.000.000 đồng. Giá trị thanh lý hợp đồng là 2.000.000.000 đồng.

33. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí bồi hoàn quyền sử dụng đất (*)	7.000.000.000	-
Tiền phạt thanh lý hợp đồng	-	1.770.200.000
Tiền phạt thuế	635.072.933	771.113.594
Chi phí khác	90.573.000	-
Cộng	7.725.645.933	2.541.313.594

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

33. CHI PHÍ KHÁC (TIẾP)

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

34. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	34.996.089.255	45.510.751.722
Điều chỉnh lợi nhuận kế toán trước thuế	11.238.891.751	12.380.800.183
- Các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận tính thuế	11.238.891.751	12.380.800.183
+ Chi phí không được trừ	4.615.957.051	9.190.463.083
+ Chi phí lãi vay theo Nghị định 132	6.622.934.700	3.190.337.100
- Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận tính thuế	-	-
Tổng thu nhập tính thuế trong kỳ	46.234.981.006	57.891.551.905
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN trong năm	9.246.996.202	11.578.310.381
Thuế TNDN được giảm 30%	(2.774.098.861)	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	6.472.897.341	11.578.310.381

35. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí nguyên vật liệu	18.605.100.181	28.821.391.163
Chi phí nhân công	12.898.928.465	17.409.847.537
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.856.723.708	4.973.917.724
Thuế, phí và lệ phí	24.060.539	14.168.615
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.869.331.266	8.589.876.894
Chi phí bằng tiền khác	5.370.335.277	2.703.569.423
Cộng	52.624.479.436	62.512.771.356

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

36. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C	Công ty con
Công ty CP DV Môi trường Đô thị Hòa Bình	Công ty con
Công ty CP Bất động sản Nhà Bè	Công ty con
Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng	Công ty liên kết
Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng	Công ty liên kết
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	Cty liên quan thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Tấn Lực	Công ty liên kết của Công ty C.T.C
Ông Võ Anh Tuấn	Nhân sự quản lý chủ chốt
Ông Trương Thành Nhân	Nhân sự quản lý chủ chốt
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	Nhân sự quản lý chủ chốt
Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	Nhân sự quản lý chủ chốt
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 2021	Năm 2020
	VND	VND
1. Cty CP TM DV Du lịch C.T.C		
- Lãi tiền đi vay	7.916.666	1.778.027.764
- Trả tiền lãi vay	1.162.377.778	858.005.541
- Cung cấp dịch vụ	45.352.992.910	-
- Thu tiền cung cấp dịch vụ	51.476.360.490	-
- Mượn tiền	-	3.000.000.000
- Vay tiền	-	49.900.000.000
- Trả tiền gốc vay	3.150.000.000	56.400.000.000
- Thu từ hợp tác kinh doanh	26.300.000.000	113.700.000.000
- Góp vốn	-	19.960.000.000
- Thu tiền ký quỹ	-	11.700.000.000
- Trả tiền mượn	2.200.000.000	3.000.000.000
- Cho mượn tiền	2.200.000.000	-
- Thu lại tiền cho mượn	9.887.622.222	-
- Thu hộ và chi hộ	7.306.816	13.918.396
2. Cty CP DV Môi trường Đô thị Hòa Bình		
- Lãi tiền đi vay	92.322.222	292.486.111
- Trả tiền gốc vay	1.790.000.000	1.270.000.000
- Trả tiền lãi vay	164.061.110	220.747.223
- Thu hộ và chi hộ	74.330.617	77.077.246
- Mua hàng	12.400.000	-
- Chi trả tiền mua hàng	12.400.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

Giao dịch với các bên liên quan

	<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2020</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
3. Cty CP Đầu tư TM DV An Hưng		
- Cho vay	65.700.000.000	-
- Trả lại tiền mượn	-	25.750.000.000
- Góp vốn	19.800.000.000	-
- Cho mượn tiền	-	12.079.148.000
- Thu lại tiền cho mượn	-	12.079.148.000
- Vay tiền	-	59.990.000.000
- Trả tiền gốc vay	-	59.990.000.000
- Lãi tiền đi vay	-	1.483.686.305
- Trả tiền lãi vay	-	1.483.686.305
- Cấn trừ tiền nhận cọc với tiền chuyển nhượng QSD đất dự án Nhơn Đức	1.223.880.000	-
- Lãi tiền cho vay	3.174.888.888	89.444.445
- Nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng QSD đất	2.449.380.000	-
- Chi trả lại tiền đặt cọc với tiền chuyển nhượng QSD đất dự án Nhơn Đức	1.225.500.000	-
4. Cty CP Bất động sản Nhà Bè		
- Vay tiền	295.900.000.000	24.500.000.000
- Trả tiền gốc vay	49.950.000.000	51.950.000.000
- Lãi tiền đi vay	4.129.361.112	1.459.673.612
- Trả tiền lãi vay	2.944.465.280	1.376.180.555
- Góp vốn	594.000.000.000	367.996.000.000
- Thu tiền đặt cọc	25.667.670.000	-
5. Cty CP Xây dựng Thuận Hưng		
- Cung ứng dịch vụ	-	960.137.934
- Nhận thanh toán dịch vụ	-	-
- Mua dịch vụ	16.200.000	27.159.908.800
- Thanh toán dịch vụ	-	10.159.908.800
- Thu hoàn trả tiền dịch vụ đã ứng	3.000.000.000	350.289.905
- Lãi tiền đi vay	2.095.618.889	2.115.789.166
- Mượn tiền	-	20.000.000.000
- Vay tiền	40.350.000.000	81.950.000.000
- Trả tiền gốc vay	77.520.000.000	61.680.000.000
- Trả tiền lãi vay	3.583.799.722	4.854.729.729
- Thu hộ và chi hộ	-	19.968.000
6. Công ty CP Tấn Lực		
- Vay tiền	47.894.000.000	8.135.000.000
- Lãi tiền đi vay	1.018.017.709	391.835.834
- Trả tiền lãi vay	683.807.986	192.362.500
- Trả tiền gốc vay	4.000.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

Giao dịch với các bên liên quan

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
7. Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới		
- Mượn tiền	27.750.000.000	5.000.000.000
- Trả tiền mượn	32.750.000.000	-
- Vay tiền	30.000.000.000	-
- Trả tiền gốc vay	17.900.000.000	-
- Lãi tiền đi vay	209.229.167	-
8. Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn		
- Tạm ứng	-	900.000.000
- Hoàn tạm ứng	23.384.374.620	15.034.468.000
- Cho mượn tiền	-	8.000.000.000
- Thu lại tiền mượn	-	8.000.000.000
- Chuyển nhượng khoản đầu tư	-	2.000.000.000
- Nhận tiền chuyển nhượng khoản đầu tư	-	2.000.000.000
9. 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
- Tạm ứng	20.000.000	-
- Hoàn tạm ứng	34.237.675.000	17.468.800.000
10. Bà Phan Tiết Hồng Hà		
- Vay tiền	35.171.000.000	33.480.000.000
- Trả tiền gốc vay	19.421.037.000	7.666.000.000
- Lãi tiền đi vay	3.284.140.981	1.982.621.973
- Trả tiền lãi vay	2.327.478.074	1.933.346.691
11. Ông Trương Thành Nhân		
- Phải trả khác	59.580.002	-

Số dư với các bên liên quan

	Tại 31/12/2021	Tại 01/01/2021
	VND	VND
1. Cty CP TM DV Du lịch C.T.C		
- Lãi vay phải trả	-	1.154.461.112
- Phải trả hợp tác kinh doanh	140.000.000.000	113.700.000.000
- Phải trả tiền gốc vay	-	3.150.000.000
- Nhận ký quỹ ký cược	11.700.000.000	11.700.000.000
- Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	1.411.931.711	-
- Phải thu khác	5.064.300	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

<u>Số dư với các bên liên quan</u>	<u>Tại 31/12/2021</u> <u>VND</u>	<u>Tại 01/01/2021</u> <u>VND</u>
2. Cty CP DV Môi trường Đô thị Hòa Bình		
- Phải trả tiền gốc vay	340.000.000	2.130.000.000
3. Cty CP Đầu tư TM DV An Hưng		
- Phải thu gốc cho vay	75.300.000.000	9.600.000.000
- Phải thu lãi cho vay	3.264.333.333	89.444.445
4. Cty CP Bất động sản Nhà Bè		
- Lãi vay phải trả	1.403.388.889	218.493.057
- Phải trả tiền gốc vay	246.000.000.000	50.000.000
- Ký quỹ	25.667.670.000	-
5. Cty CP Xây dựng Thuận Hưng		
- Ứng trước tiền hàng	-	3.000.000.000
- Lãi vay phải trả	-	1.488.180.833
- Phải trả tiền mượn	20.000.000.000	20.000.000.000
- Phải trả tiền gốc vay	-	37.170.000.000
- Phải thu tiền hàng	-	976.951.727
- Phải thu khác	10.077.500	-
6. Công ty CP Tấn Lực		
- Lãi vay phải trả	533.683.057	199.473.334
- Phải trả tiền gốc vay	52.029.000.000	8.135.000.000
7. Công ty CP Bất động sản Sài Gòn Mới		
- Phải trả tiền hàng	17.938.000	17.938.000
- Phải trả tiền mượn	-	5.000.000.000
- Phải trả tiền gốc vay	12.100.000.000	-
- Lãi vay phải trả	209.229.167	-
8. Ông Võ Anh Tuấn		
- Phải trả khác	57.616.350	-
9. Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn		
- Phải thu tiền hàng	1.765.267.000	1.765.267.000
- Tạm ứng	850.000.000	24.234.374.620
10. Bà Nguyễn Thị Hương Thảo		
- Phải thu tiền hàng	-	76.835.300
- Tạm ứng	20.000.000	34.237.675.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

Số dư với các bên liên quan

11. Bà Phan Tiết Hồng Hà

	Tại 31/12/2021 VND	Tại 01/01/2021 VND
- Phải thu tiền hàng	2.668.820.000	2.668.820.000
- Phải trả tiền gốc vay	42.463.963.000	26.714.000.000
- Lãi vay phải trả	876.991.744	79.837.788

12. Ông Trương Thành Nhân

- Phải trả khác	59.580.002	-
-----------------	------------	---

Thu nhập của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
- Ông Trương Thành Nhân	2.625.200.000	2.018.900.000
- Ông Võ Anh Tuấn	-	363.300.000
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	1.265.200.000	915.200.000
- Bà Võ Thu Hà	785.500.000	-
- Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	1.065.200.000	1.065.200.000
- Bà Nguyễn Duy Lan Anh	186.200.000	905.200.000
- Bà Phan Gia Mẫn	615.764.192	-

37. THÔNG TIN KHÁC

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

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

37.3 THÔNG TIN HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

Liên quan đến Dự án Khu dân cư Nhơn Đức, xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, TP.HCM, Ủy ban Nhân dân TP.HCM đã quyết định hình thức xử phạt bổ sung là đình chỉ hoạt động kinh doanh bất động sản trong 12 tháng từ ngày 02/06/2021 theo Quyết định số 2005/QĐ-XPVPHC. Tại Văn bản số 876/SXD-TT ngày 21 tháng 01 năm 2022, thực hiện ý kiến chỉ đạo của Ủy ban Nhân dân Thành phố, Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận đề nghị của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng về việc không áp dụng hình thức phạt bổ sung (đình chỉ hoạt động kinh doanh bất động sản) trong 6 tháng còn lại kể từ ngày 02/12/2021 đến ngày 02/06/2022. Ban Tổng Giám đốc đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh trong năm 2021 của Công ty không bị ảnh hưởng tác động bởi quyết định xử phạt của Ủy ban nhân dân thành phố.

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho năm tài chính
kết thúc ngày
31/12/2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

37. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

37.3 THÔNG TIN HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC (TIẾP)

Đồng thời Công ty cũng đang đẩy nhanh tiến độ, hoàn thiện dự án theo đúng thiết kế, quy hoạch được duyệt, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của khách hàng đã đầu tư tại các Dự án của Công ty.

Theo đó, Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 được lập trên cơ sở đáp ứng giả định hoạt động liên tục.

38. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Long An, ngày 28 tháng 03 năm 2022

Người lập biểu



Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng



Lê Thị Kim Luyến

Phó Tổng Giám đốc



Võ Nguyễn Như Nguyễn