

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

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021



CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

MỤC LỤC

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

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 soát xét cho giai đoạn từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021 từ trang 7 đến trang 48 kèm theo.

KHÁI QUÁT CÔNG TY

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

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong giai đoạn từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021 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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

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

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	
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 giai đoạn từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021 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 từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021 và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Trương Thành Nhân. Ngoài ra, từ ngày 03/06/2021, Công ty đã bổ sung người đại diện theo pháp luật là Ông Võ Anh Tuấn.

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ngoài sự kiện được nêu tại mục 36.2 của Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021 kèm theo.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021 kèm theo được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY - Chi nhánh tại TP.HCM.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021, 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 giai đoạn này.

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.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

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.

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 giai đoạn từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021 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.

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 30/06/2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021, 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

Theo Giấy ủy quyền số 19/2021/GUQ-VPH ngày 25/06/2021

Long An, ngày 30 tháng 09 năm 2021

Số: 056 /2021/UHYHCM - BCSX

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng, được lập ngày 30 tháng 09 năm 2021, từ trang 7 đến trang 48, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30/06/2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng tại ngày 30/06/2021, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như được nêu tại mục 37.1 của Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng: 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. Ban Tổng Giám đốc đánh giá Công ty có thể thu hẹp quy mô hoạt động trong 12 tháng tới. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc đã lên kế hoạch để khắc phục cũng như tiếp tục thực hiện các thủ tục pháp lý theo quy định để triển khai các dự án còn dở dang. Theo đó, Báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021 vẫn 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 giai đoạn từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021 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 vấn đề cần nhấn mạnh không làm thay đổi kết luận soát xét đã trình bày.



Lương Ngô Bảo Trân

Phó Giám đốc

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

Thay mặt và đại diện cho

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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 09 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2021

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/06/2021 VND	Tại 01/01/2021 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		826.421.710.302	813.441.376.446
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	5.951.049.853	3.674.985.847
Tiền	111		5.951.049.853	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		438.696.116.213	428.492.199.619
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	45.170.822.309	40.086.821.340
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	5.168.579.503	5.999.533.977
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	35.370.025.200	28.870.025.200
Phải thu ngắn hạn khác	136	10	353.110.954.201	353.660.084.102
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	11	(124.265.000)	(124.265.000)
Hàng tồn kho	140	12	381.337.189.569	381.100.502.980
Hàng tồn kho	141		381.337.189.569	381.100.502.980
Tài sản ngắn hạn khác	150		305.666.667	42.000.000
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	14	305.666.667	42.000.000
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.099.860.772.403	1.080.436.652.260
Các khoản phải thu dài hạn	210		2.300.746.134	2.300.746.134
Phải thu dài hạn khác	216	10	2.300.746.134	2.300.746.134
Tài sản cố định	220		7.430.727.182	9.528.287.966
Tài sản cố định hữu hình	221	15	7.430.727.182	9.528.287.966
- Nguyên giá	222		41.875.813.451	41.831.004.360
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(34.445.086.269)	(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	8.948.486.359	9.295.755.421
- Nguyên giá	231		15.945.571.830	15.945.571.830
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(6.997.085.471)	(6.649.816.409)
Tài sản dở dang dài hạn	240		49.948.876.233	50.534.785.324
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	13	49.948.876.233	49.948.876.233
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	585.909.091
Đầu tư tài chính dài hạn	250	18	1.020.152.108.000	1.000.352.108.000
Đầu tư vào công ty con	251		1.007.152.108.000	987.352.108.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		8.000.000.000	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		11.079.828.495	8.424.969.415
Chi phí trả trước dài hạn	261	14	2.654.859.080	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	19	8.424.969.415	8.424.969.415
TỔNG TÀI SẢN	270		1.926.282.482.705	1.893.878.028.706

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2021

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/06/2021	Tại 01/01/2021
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		843.562.252.094	815.367.046.166
Nợ ngắn hạn	310		709.650.084.094	689.445.878.166
Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	2.424.065.761	2.351.515.445
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21	124.638.042.249	124.012.315.086
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	22	8.829.463.536	19.838.727.340
Phải trả người lao động	314		531.437.750	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	23	64.503.674.986	60.848.275.181
Phải trả ngắn hạn khác	319	24	155.897.745.176	164.446.769.478
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	25	342.321.379.000	307.444.000.000
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.504.275.636	10.504.275.636
Nợ dài hạn	330		133.912.168.000	125.921.168.000
Phải trả dài hạn khác	337	24	133.400.000.000	125.400.000.000
Dự phòng phải trả dài hạn	342		512.168.000	521.168.000
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.082.720.230.611	1.078.510.982.540
Vốn chủ sở hữu	410	26	1.082.720.230.611	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		128.139.966.485	123.930.718.414
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		123.930.718.414	90.676.925.900
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		4.209.248.071	33.253.792.514
TỔNG NGUỒN VỐN	440		1.926.282.482.705	1.893.878.028.706

Long An, ngày 30 tháng 09 năm 2021

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2021	Từ 01/01/2020
			đến 30/06/2021	đến 30/06/2020
			VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	27	56.064.765.427	168.275.834.399
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	9.078.156.889
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		56.064.765.427	159.197.677.510
Giá vốn hàng bán	11	28	25.109.683.501	103.277.995.358
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		30.955.081.926	55.919.682.152
Doanh thu hoạt động tài chính	21	29	1.626.553.788	844.538.477
Chi phí tài chính	22	30	16.888.623.855	13.527.645.911
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>16.884.232.224</i>	<i>13.527.580.411</i>
Chi phí bán hàng	25		-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	10.370.909.740	14.285.435.266
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		5.322.102.119	28.951.139.452
Thu nhập khác	31	32	1.297.293.764	801.908.565
Chi phí khác	32	33	634.731.752	1.836.935.464
Lợi nhuận khác	40		662.562.012	(1.035.026.899)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		5.984.664.131	27.916.112.553
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	34	1.775.416.060	6.852.067.398
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		4.209.248.071	21.064.045.155

Long An, ngày 30 tháng 09 năm 2021

Người lập biểu

Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng

Lê Thị Kim Luyến

Phó Tổng Giám đốc



Võ Nguyễn Như Nguyễn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2021	Từ 01/01/2020
			đến 30/06/2021	đến 30/06/2020
			VND	VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		5.984.664.131	27.916.112.553
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2.489.638.937	2.488.016.920
Các khoản dự phòng	03		-	(64.339)
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05		(1.626.553.788)	(844.538.477)
Chi phí lãi vay	06		16.884.232.224	13.527.580.411
Lợi nhuận kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		23.731.981.504	43.087.107.068
(Tăng)/ Giảm các khoản phải thu	09		(2.081.708.669)	142.097.511.817
(Tăng)/ Giảm hàng tồn kho	10		(236.686.589)	79.406.238.994
Tăng/ (Giảm) các khoản phải trả	11		234.117.593	(98.294.169.767)
(Tăng)/ Giảm chi phí trả trước	12		(2.332.616.656)	219.800.000
Giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	129.839
Tiền lãi vay đã trả	14		(13.988.628.569)	(14.565.505.996)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(11.578.310.380)	(1.919.619.088)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(9.000.000)	(352.922.304)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(6.260.851.766)	149.678.570.563
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(44.809.091)	(53.300.000)
Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(8.500.000.000)	(24.138.371.100)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		2.000.000.000	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(19.800.000.000)	(176.456.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26		-	2.000.000.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.345.863	9.383.709
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(26.340.463.228)	(198.638.287.391)

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2021	Từ 01/01/2020
			đến 30/06/2021	đến 30/06/2020
			VND	VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		109.110.000.000	217.572.511.077
Tiền trả nợ gốc vay	34		(74.232.621.000)	(169.021.383.212)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		34.877.379.000	48.551.127.865
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		2.276.064.006	(408.588.963)
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 kỳ	70	5	5.951.049.853	31.647.671.402

Long An, ngày 30 tháng 09 năm 2021

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

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

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301822194 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 04 tháng 10 năm 2006, các lần thay đổi sau đó với lần thay đổi gần nhất là lần thứ 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 KỲ KẾ TOÁN CÓ ẢNH HƯỞNG ĐẾN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

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

1.6 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

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

Công ty có 05 Công ty con và 01 Công ty liên kết như được nêu tại mục 17 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 trên Bảng cân đối kế toán 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. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020 của Công ty đã được soát xét.

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

2.1 KỲ KẾ TOÁN

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

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được lập cho giai đoạn từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021.

2.2 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

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

3 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

Công ty tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan để lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021.

Công ty đang trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho giai đoạn từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Báo cáo tài chính riêng được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền). Các chính sách kế toán được Công ty sử dụng để lập Báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021 được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được áp dụng để lập Báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

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

4.5 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Chứng khoán kinh doanh

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

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh là dự phòng phần giá trị bị tổn thất có thể xảy ra do giảm giá các loại chứng khoán Công ty đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh. Dự phòng giảm 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

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

4.6 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN HÀNG TỒN KHO

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

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

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

4.7 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

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

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

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

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

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

Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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

4.10 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

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

4.11 NGUYÊN TẮC GHI NHẬN CHI PHÍ PHẢI TRẢ

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

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

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

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

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

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

4.12 NGUYÊN TẮC GHI NHẬN VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

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

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

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

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

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

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

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

Chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh và giá vốn

Chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh phát sinh, có liên quan đến việc hình thành doanh thu trong kỳ được tập hợp theo thực tế và ước tính đúng 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 kỳ kế toán là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

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

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

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

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

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

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

4.15 BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

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

4.16 BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT 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 giai đoạn từ ngày 01/01/2021
 đến ngày 30/06/2021

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Tại 30/06/2021	Tại 01/01/2021
	VND	VND
Tiền mặt	507.341.707	1.296.824.647
Tiền gửi ngân hàng	5.443.708.146	2.378.161.200
Cộng	5.951.049.853	3.674.985.847

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Tại 30/06/2021 (VND)		Tại 01/01/2021 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
<i>Chứng khoán kinh doanh</i>				
- Cổ phiếu NH TMCP Đông Á (*)	1.440.800.000	(1.309.112.000)	1.440.800.000	(1.309.112.000)
Cộng	1.440.800.000	(1.309.112.000)	1.440.800.000	(1.309.112.000)

(*) Tại ngày 30/06/2021, Công ty nắm giữ 42.480 cổ phiếu. Công ty không thu thập được thông tin đáng tin cậy về giá giao dịch của cổ phiếu này trên thị trường chứng khoán do đây là cổ phiếu được giao dịch trên thị trường phi tập trung. Công ty cũng không thu thập được báo cáo tài chính của Ngân hàng để làm cơ sở xem xét trích lập dự phòng, do đó Công ty trình bày giá trị hợp lý bằng giá gốc trừ dự phòng.

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

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

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại 30/06/2021 VND	Tại 01/01/2021 VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	45.170.822.309	40.086.821.340
- Khách mua căn hộ cụm chung cư La casa	2.930.309.068	4.375.964.237
- Khách mua căn hộ cụm chung cư Phú Mỹ	760.386.900	760.386.900
- Khách mua căn hộ cụm chung cư Sài Gòn Mới	177.000.000	177.000.000
- Khách mua căn hộ chung cư Hoàng Quốc Việt	11.210.197.250	7.280.675.250
- Khách mua nền Nhơn Đức	18.465.781.500	23.897.253.226
- Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C	7.282.300.150	-
- Phải thu khách hàng khác	4.344.847.441	3.595.541.727
Phải thu của khách hàng dài hạn	-	-
Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	13.541.166.195	5.487.874.027
- Cty CP Xây dựng Thuận Hưng	1.824.779.045	976.951.727
- Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C	7.282.300.150	-
- 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
Cộng	45.170.822.309	40.086.821.340

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Tại 30/06/2021 VND	Tại 01/01/2021 VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.168.579.503	5.999.533.977
- Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng	3.000.000.000	3.000.000.000
- Công ty TNHH TM - DV - VT Minh Minh Khoa	-	839.083.000
- Trả trước cho người bán khác	2.168.579.503	2.160.450.977
Trả trước cho người bán dài hạn	-	-
Trả trước cho người bán là các bên liên quan	3.000.000.000	3.000.000.000
- Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng	3.000.000.000	3.000.000.000

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

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

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Tại 30/06/2021		Tại 01/01/2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	35.370.025.200	-	28.870.025.200	-
- Ông Võ Hoàng Thanh và bà Nguyễn Thị Kim Xuân	-	-	2.000.000.000	-
- Bà Lý Yến Nhi (1)	17.270.025.200	-	17.270.025.200	-
- Cty CP Đầu tư TM DV An Hưng (2)	18.100.000.000	-	9.600.000.000	-
Dài hạn	-	-	-	-

- (1) Khoản cho vay theo Hợp đồng cho vay số 01/HĐCV/2020 ngày 02/01/2020, hạn mức 40 tỷ đồng, thời hạn 12 tháng, lãi suất 10%/năm.
- (2) Khoản cho vay theo Hợp đồng cho vay số 02/HĐVV-AH/2020, hạn mức 15 tỷ đồng và các phụ lục với hạn mức 72 tỷ đồng, thời hạn 12 tháng, lãi suất 10%/năm.

10. PHẢI THU KHÁC

	Tại 30/06/2021		Tại 01/01/2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	353.110.954.201	(124.265.000)	353.660.084.102	(124.265.000)
a. Tạm ứng để thu mua quyền sử dụng đất, nhà (1)	168.882.149.620	-	168.882.149.620	-
- Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	34.237.675.000	-	34.237.675.000	-
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	23.384.374.620	-	23.384.374.620	-
- Ông Lê Minh Triều	106.532.100.000	-	106.532.100.000	-
- Bà Trần Như Sương	4.338.600.000	-	4.338.600.000	-
- Bà Trần Thụy Bảo Trân	389.400.000	-	389.400.000	-
b. Tạm ứng công tác khác	2.274.118.552	(124.265.000)	1.959.403.052	(124.265.000)
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	850.000.000	-	850.000.000	-
- Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	20.000.000	-	-	-
- Các cá nhân khác	1.404.118.552	(124.265.000)	1.109.403.052	(124.265.000)
c. Phải thu khác để thu mua quyền sử dụng đất, nhà (1)	162.796.484.500	-	167.435.104.500	-
- Bà Võ Thị Thùy Trinh	54.224.095.000	-	53.862.715.000	-
- Bà Dương Thị Lệ Thùy	3.925.200.000	-	3.925.200.000	-
- Ông Trần Hải Phương	1.962.000.000	-	1.962.000.000	-
- Ông Tạ Khánh Hùng	14.251.120.000	-	14.251.120.000	-
- Ông Châu Quang Điền	3.517.800.000	-	3.517.800.000	-
- Ông Lý Chí Nguyễn	10.954.640.000	-	10.954.640.000	-
- Bà Lý Yến Nhi	73.961.629.500	-	78.961.629.500	-

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

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

10. PHẢI THU KHÁC (TIẾP)

	Tại 30/06/2021		Tại 01/01/2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
d. Phải thu khác	19.158.201.529	-	15.383.426.930	-
- Trường ĐH Sư phạm Thể dục Thể thao TP.HCM (2)	10.082.700.000	-	10.082.700.000	-
- Trường ĐH Tài nguyên và Môi trường TP.HCM (2)	1.772.300.000	-	1.772.300.000	-
- Công ty CP Phát triển Hạ tầng Sài Gòn	455.845.600	-	342.727.600	-
- Lãi trái phiếu dự thu	276.164.383	-	97.643.835	-
- Bà Lý Yến Nhi - lãi cho vay	2.569.390.289	-	1.701.091.800	-
- Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng - lãi cho vay	664.833.333	-	89.444.445	-
- Ông Trần Minh Hòa	2.000.000.000	-	-	-
- Phải thu khác	1.336.967.924	-	1.297.519.250	-
Dài hạn	2.300.746.134	-	2.300.746.134	-
- Ký cược, ký quỹ dài hạn	202.265.476	-	202.265.476	-
- Thuế TNDN tạm nộp	2.098.480.658	-	2.098.480.658	-
Cộng	355.411.700.335	(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 30/06/2021, 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 24).

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

- (2) Các khoản phải thu tiền bồi thường giải phóng mặt bằng tại dự án khu dân cư tại Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè, TP.HCM.

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

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

11. NỢ XẤU

	Tại 30/06/2021		Tại 01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:	124.265.000	-	124.265.000	-
- Trên 03 năm	124.265.000	-	124.265.000	-

12. HÀNG TỒN KHO

	Tại 30/06/2021		Tại 01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí SXKD dở dang	362.374.957.469	-	362.138.270.880	-
Hàng hóa	18.962.232.100	-	18.962.232.100	-
Cộng	381.337.189.569	-	381.100.502.980	-

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

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	Tại 30/06/2021		Tại 01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Dự án khu chung cư Phú Thuận (Lacasa)	32.201.292.968	-	32.121.045.954	-
Dự án khu dân cư Nhơn Đức	21.309.891.175	-	14.277.307.674	-
Dự án khu dân cư Phú Mỹ	64.843.602.363	-	64.738.308.913	-
Dự án khu dân cư Phú Xuân	70.694.248.177	-	70.628.057.779	-
Dự án khu dân cư Quận 2	122.306.359.548	-	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	47.574.081.616	-	45.995.023.081	-
Các dự án khác	378.456.393	-	378.456.393	-
Cộng	362.374.957.469	-	362.138.270.880	-

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

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

13. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DỞ DANG DÀI HẠN

	Tại 30/06/2021		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	6.449.630.777	-	6.449.630.777	-
Dự án khu chung cư Phú Thuận 2	1.216.000.000	-	1.216.000.000	-
Nhà trẻ Phú Xuân	132.345.456	-	132.345.456	-
Cộng	49.948.876.233	-	49.948.876.233	-

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại 30/06/2021 VND	Tại 01/01/2021 VND
Ngắn hạn	305.666.667	42.000.000
- Chi phí thuê bãi đậu xe	305.666.667	42.000.000
Dài hạn	2.654.859.080	-
- Chi phí sửa chữa văn phòng	2.654.859.080	-
Cộng	2.960.525.747	42.000.000

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

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

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

15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYỄN 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 kỳ	-	-	-	44.809.091	-	44.809.091
Tại 30/06/2021	1.313.317.956	22.244.606.977	15.657.255.895	1.110.285.615	1.550.347.008	41.875.813.451

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 kỳ	-	(1.081.790.348)	(926.063.352)	(21.816.633)	(112.699.542)	(2.142.369.875)
Tại 30/06/2021	(1.313.317.956)	(21.629.515.700)	(9.316.987.538)	(968.120.964)	(1.217.144.111)	(34.445.086.269)

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 30/06/2021	-	615.091.277	6.340.268.357	142.164.651	333.202.897	7.430.727.182

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2021 là: 4.308.382.799 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 CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

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

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

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

17. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Tại ngày 01/01/2021	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Tại ngày 30/06/2021
	VND	VND	VND	VND
A) BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ				
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)	(347.269.062)	-	(6.997.085.471)
- Cơ sở hạ tầng	(6.649.816.409)	(347.269.062)	-	(6.997.085.471)
Giá trị còn lại	3.768.255.421	(347.269.062)	-	3.420.986.359
- Cơ sở hạ tầng	3.768.255.421	(347.269.062)	-	3.420.986.359
B) BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ NĂM GIỮ CHỜ TĂNG GIÁ				
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
TỔNG BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ	15.945.571.830	-	-	15.945.571.830
Nguyên Giá	(6.649.816.409)	(347.269.062)	-	(6.997.085.471)
Giá trị hao mòn lũy kế	9.295.755.421	(347.269.062)	-	8.948.486.359
Giá trị còn lại				

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

Bất động sản đầu tư năm 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 giai đoạn từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021

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

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

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Tại 30/06/2021 (VND)		Tại 01/01/2021 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý
a. Đầu tư vào công ty con	1.007.152.108.000	-	1.007.152.108.000	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
+ Công ty CP DV Môi trường Đô thị Hòa Bình	144.640.000.000	-	144.640.000.000	144.640.000.000
+ Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng (1)	287.100.000.000	-	287.100.000.000	267.300.000.000
+ Công ty CP Bất động sản Nhà Bè (2)	395.544.300.000	-	395.544.300.000	395.544.300.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Định An (3)	-	-	-	-
b. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	8.000.000.000	-	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
c. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	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 (4)	3.000.000.000	-	3.000.000.000	3.000.000.000
+ Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bắc HCM (4)	2.000.000.000	-	2.000.000.000	2.000.000.000
Cộng	1.020.152.108.000	-	1.020.152.108.000	1.000.352.108.000

(1) Trong kỳ, Công ty đã chuyển 19.800.000.000 đồng để mua bổ sung 1.980.000 cổ phần của Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng, nâng số cổ phần sở hữu lên 28.710.000 cổ phần, tương đương 99% vốn điều lệ. Công ty đang trong quá trình thực hiện 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.

(2) Ngày 29/06/2021, Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng 55% cổ phần của Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè cho Công ty TNHH Lotte Land. Việc chuyển nhượng sẽ được thực hiện từng bước theo các điều khoản thỏa thuận đến chậm nhất là ngày 30/06/2022.

Ngoài ra, theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 14/2021/NQ-VPH ngày 16/08/2021, HĐQT đã thông qua việc góp vốn mua cổ phần trong đợt phát hành thêm để tăng vốn điều lệ Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè từ 400 tỷ đồng lên 1000 tỷ đồng. Sau khi góp vốn, Công ty sẽ sở hữu 99.000.000 cổ phần, tương đương 99% vốn điều lệ của Công ty này.

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021

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

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

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP)

(3) Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 04/NQ-VPH ngày 23/03/2021 đã thông qua việc góp vốn thành lập Công ty con – Công ty Cổ phần Đầu tư Định An với vốn điều lệ là 300 tỷ đồng, tỷ lệ góp vốn của Công ty là 99% vốn điều lệ, tương ứng số tiền góp vốn là 297 tỷ đồng. Công ty Cổ phần Đầu tư Định An được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp ngày 26/03/2021. Đến thời điểm kết thúc kỳ kế toán, Công ty chưa thực hiện việc góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Định An.

Tại ngày 01/01/2021 và 30/06/2021, Công ty không tiến hành đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, do đó Công ty trình bày giá trị hợp lý bằng giá gốc trừ các khoản dự phòng.

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

	Số lượng Trp	Mệnh giá đồng/Trp	Ngày phát hành	Kỳ hạn	Lãi suất
- Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Chợ Lớn	3.000	1.000.000	24/09/2019	7 năm	lãi suất tham chiếu + 1,2%
- Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bắc HCM	2.000	1.000.000	24/09/2019	7 năm	lãi suất tham chiếu + 1,2%

Thông tin bổ sung về công ty con, công ty liên kết

	Tại 30/06/2021		Tại 01/01/2021	
	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C	8.982.000	99,80%	8.982.000	99,80%
Cty CP DV Môi trường Đô thị Hòa Bình	1.980.000	99,00%	1.980.000	99,00%
Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng	28.710.000	99,00%	26.730.000	99,00%
Công ty CP Bất động sản Nhà Bè	39.600.000	99,00%	39.600.000	99,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Định An	-	99,00%	-	-
Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng	1.600.000	40,00%	1.600.000	40,00%

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

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

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

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP)

Thông tin bổ sung về công ty con, công ty liên kết (tiếp)	Vốn điều lệ tại 30/06/2021 (VND)	Vốn thực góp tại 30/06/2021 (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	89 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	400.000.000.000	400.000.000.000	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	100.000.000	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 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 giai đoạn từ ngày 01/01/2021
đến ngày 30/06/2021

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

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

19. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI

Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoàn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ

Cộng

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

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

Số dư đầu năm

Tăng trong kỳ

Ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong kỳ

Số dư cuối kỳ

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

Các khoản phải trả người bán ngắn hạn

- Ông bà Hồ Văn Xuân và Phạm Thị Hoa
- Ông bà Lê Văn Nhiều và Võ Thị Còn
- Ông bà Phạm Văn Nghiệp và Võ Thị Hết
- Phải trả người bán khác

Các khoản phải trả người bán dài hạn

Phải trả người bán là các bên liên quan

- Cty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới

Tại 30/06/2021	Tại 01/01/2021
VND	VND

8.424.969.415	8.424.969.415
---------------	---------------

8.424.969.415	8.424.969.415
----------------------	----------------------

Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020
VND	VND

8.424.969.415	8.424.969.415
---------------	---------------

-	-
---	---

-	-
---	---

8.424.969.415	8.424.969.415
----------------------	----------------------

Tại 30/06/2021		Tại 01/01/2021	
Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
VND	VND	VND	VND

2.424.065.761	2.424.065.761	2.351.515.445	2.351.515.445
----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

605.000.000	605.000.000	605.000.000	605.000.000
-------------	-------------	-------------	-------------

550.000.000	550.000.000	550.000.000	550.000.000
-------------	-------------	-------------	-------------

550.000.000	550.000.000	550.000.000	550.000.000
-------------	-------------	-------------	-------------

719.065.761	719.065.761	646.515.445	646.515.445
-------------	-------------	-------------	-------------

17.938.000	17.938.000	17.938.000	17.938.000
-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

17.938.000	17.938.000	17.938.000	17.938.000
------------	------------	------------	------------

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2021
đến ngày 30/06/2021

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

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

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÂN HẠN

	Tại 30/06/2021	Tại 01/01/2021
	VND	VND
Khách mua nền Nhơn Đức	917.133.037	917.133.037
Khách mua nền Phú Mỹ	8.130.000.008	7.766.363.644
Khách mua nền Phú Thuận	5.090.909.096	5.363.636.369
Khách mua nền Phú Xuân	100.318.181.916	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	124.638.042.249	124.012.315.086

22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại 01/01/2021	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Tại 30/06/2021
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước				
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	5.117.599.017	4.066.015.102	5.117.599.017	4.066.015.102
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.578.310.380	1.775.416.060	11.578.310.380	1.775.416.060
- Thuế thu nhập cá nhân	339.336.504	954.541.777	1.109.327.346	184.550.935
- Các khoản lệ phí, phạt thuế	2.803.481.439	3.000.000	3.000.000	2.803.481.439
Cộng	19.838.727.340	6.798.972.939	17.808.236.743	8.829.463.536

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

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

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Tại 30/06/2021	Tại 01/01/2021
	VND	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	8.377.947.062	4.528.001.045
- Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng	2.979.015.833	1.488.180.833
- Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C	1.161.757.639	1.154.461.112
- Công ty CP Bất động sản Nhà Bè	799.388.889	218.493.057
- Công ty CP Quản lý Việt Hưng	1.185.530.137	901.481.944
- Ông Trần Ngọc Nam	228.070.175	245.614.035
- Công ty CP Tấn Lực	226.989.098	199.473.334
- Công ty CP DV Môi trường Đô thị Hòa Bình	-	71.738.888
- Chi phí lãi vay phải trả khác	1.797.195.291	248.557.842
Chi phí phải trả khác	-	195.000.000
Cộng	64.503.674.986	60.848.275.181

24. PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại 30/06/2021	Tại 01/01/2021
	VND	VND
Ngắn hạn	155.897.745.176	164.446.769.478
- Kinh phí công đoàn	15.544.000	15.120.000
- Bảo hiểm xã hội, BHYT, BH thất nghiệp	255.677.453	1.490.000
- Phải trả tiền mượn	20.000.000.000	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
- Quỹ học bổng giáo dục Mekong	-	474.230.650
- Phải trả, phải nộp khác	999.640.626	818.425.731
- Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	134.626.883.097	132.237.503.097
+ Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh	131.277.003.097	131.277.003.097
+ Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng	2.449.380.000	-
+ Các đối tượng khác	900.500.000	960.500.000

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

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

24. PHẢI TRẢ KHÁC (TIẾP)

	Tại 30/06/2021	Tại 01/01/2021
	VND	VND
Dài hạn	133.400.000.000	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 (1)	11.700.000.000	11.700.000.000
- Phải trả theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	121.700.000.000	113.700.000.000
+ Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C (2)	121.700.000.000	113.700.000.000
Số nợ quá hạn chưa thanh toán	-	-
Cộng	289.297.745.176	289.846.769.478

(1) 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 30/06/2021 là khoản đặt cọc đảm bảo cho việc mượn tài sản nêu trên.

(2) Đây là khoản vốn góp 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 để xây dựng kinh doanh Dự án Khu dân cư tại Xã Long Tân, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai. Tổng giá trị đầu tư là 412 tỷ đồng, mỗi bên góp 50%, lợi nhuận/ (lỗ) của dự án được chia theo tỷ lệ vốn góp. Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng giữ vai trò là chủ đầu tư, chịu trách nhiệm thực hiện toàn bộ công việc tài chính – kế toán của dự án.

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

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

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

25. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Tại 30/06/2021			Trong kỳ			Tại 01/01/2021			
	Giá trị	Số có khả năng	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng
	VND	trả nợ (VND)		VND	VND	VND		VND	VND	VND
a. Vay ngắn hạn ngân hàng	117.900.000.000	117.900.000.000	-	2.100.000.000	120.000.000.000	120.000.000.000	-	2.100.000.000	120.000.000.000	120.000.000.000
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam-CN Chợ Lớn (1)	117.900.000.000	117.900.000.000	-	2.100.000.000	120.000.000.000	120.000.000.000	-	2.100.000.000	120.000.000.000	120.000.000.000
b. Vay ngắn hạn tổ chức (2)	126.678.000.000	126.678.000.000	98.380.000.000	61.080.000.000	89.378.000.000	89.378.000.000	98.378.000.000	89.378.000.000	98.378.000.000	89.378.000.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	37.100.000.000	37.100.000.000	15.730.000.000	15.800.000.000	37.170.000.000	37.170.000.000	37.170.000.000	37.170.000.000	37.170.000.000	37.170.000.000
- Cty Cổ phần TM DV Du lịch C.T.C	50.000.000	50.000.000	-	3.100.000.000	3.150.000.000	3.150.000.000	3.150.000.000	3.150.000.000	3.150.000.000	3.150.000.000
- Công ty CP Bất động sản Nhà Bè	46.600.000.000	46.600.000.000	48.900.000.000	2.350.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000
- Công ty CP Tân Lực	8.135.000.000	8.135.000.000	-	-	8.135.000.000	8.135.000.000	8.135.000.000	8.135.000.000	8.135.000.000	8.135.000.000
- Công ty CP 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	38.743.000.000	38.743.000.000	38.743.000.000	38.743.000.000
- Cty CP DV Môi trường Đô thị Hòa Bình	1.000.000.000	1.000.000.000	-	1.130.000.000	2.130.000.000	2.130.000.000	2.130.000.000	2.130.000.000	2.130.000.000	2.130.000.000
c. Vay ngắn hạn cá nhân (3)	97.743.379.000	97.743.379.000	10.730.000.000	11.052.621.000	98.066.000.000	98.066.000.000	98.066.000.000	98.066.000.000	98.066.000.000	98.066.000.000
- Bà Phan Tiết Hồng Hà	20.053.000.000	20.053.000.000	-	6.661.000.000	26.714.000.000	26.714.000.000	26.714.000.000	26.714.000.000	26.714.000.000	26.714.000.000
- Ông Trần Ngọc Nam	40.000.000.000	40.000.000.000	-	-	40.000.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000
- Bà Trương Thị Ngọc Lành	9.400.000.000	9.400.000.000	-	300.000.000	9.700.000.000	9.700.000.000	9.700.000.000	9.700.000.000	9.700.000.000	9.700.000.000
- Ông Nguyễn Tấn Bền	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
- Bà Hoàng Thị Thu Thủy	10.317.000.000	10.317.000.000	5.550.000.000	1.979.000.000	6.746.000.000	6.746.000.000	6.746.000.000	6.746.000.000	6.746.000.000	6.746.000.000
- Bà Phạm Nguyễn Anh Thư	2.581.379.000	2.581.379.000	1.400.000.000	604.621.000	1.786.000.000	1.786.000.000	1.786.000.000	1.786.000.000	1.786.000.000	1.786.000.000
- Bà Phạm Thị Ngọc Thủy	2.000.000.000	2.000.000.000	-	-	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
- Các cá nhân khác	8.392.000.000	8.392.000.000	3.780.000.000	1.508.000.000	6.120.000.000	6.120.000.000	6.120.000.000	6.120.000.000	6.120.000.000	6.120.000.000
Cộng	342.321.379.000	342.321.379.000	109.110.000.000	74.232.621.000	307.444.000.000	307.444.000.000	307.444.000.000	307.444.000.000	307.444.000.000	307.444.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2021
đến ngày 30/06/2021

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

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

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

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

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

STT	Bên cho vay (tổ chức)	Số hợp đồng	Ngày vay	Hạn mức	Lãi suất/năm	Kỳ hạn
1	Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	06/HĐVV/2019 01/HĐVV/TH-2020	26/06/2019 02/11/2020	45.000.000.000 30.000.000.000	9,00% 6,00%	12 tháng 12 tháng
2	Công ty Cổ phần TM DV Du lịch C.T.C	05/HĐVV/2018	24/05/2018	20.700.000.000	9,50%	12 tháng
3	Công ty CP Bất động sản Nhà Bè	01/HĐVV/2021	05/01/2021	50.000.000.000	10,00%	12 tháng
4	Công ty CP Quản lý Việt Hưng	08/HĐVV/2019	19/11/2019	50.000.000.000	10,00%	12 tháng
5	Cty CP DV Môi trường Đô thị Hòa Bình	10/HĐVV/2017 và các Phụ lục	08/11/2017	5.800.000.000	10,00%	12 tháng
6	Công ty CP Tấn Lực	01/HDCV/2020-TL và các Phụ lục	18/03/2020	8.135.000.000	6,00%	12 tháng

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

STT	Bên cho vay (cá nhân)	Số hợp đồng	Ngày vay	Hạn mức	Lãi suất/năm	Kỳ hạn
1	Bà Phạm Nguyễn Anh Thư	04/HĐVV/2019 & PL 01, 02	06/03/2019	2.000.000.000	12,00%	12 tháng
2	Bà Trần Thị Thu Tiên	13/HĐVV/2018	13/11/2018	500.000.000	12,00%	12 tháng
3	Bà Hoàng Thị Thu Thủy	15/HĐVV/2020 16/HĐVV/2020	31/12/2020 31/12/2020	8.000.000.000 8.000.000.000	12,00% 12,00%	12 tháng 12 tháng
4	Bà Lê Thị Ngọc Lan	08/HĐVV/2020	30/06/2020	1.000.000.000	12,00%	12 tháng
5	Bà Võ Thị Hồng Phước	12/HĐVV/2020	08/12/2020	300.000.000	12,00%	12 tháng

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

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

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

25. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGÂN HÀNG (TIẾP)

STT	Bên cho vay (cá nhân) (tiếp)	Số hợp đồng	Ngày vay	Hạn mức	Lãi suất/năm	Kỳ hạn
6	Bà Phan Tiết Hồng Hà	07/HĐVV/2018	23/07/2018	900.000.000	12,00%	12 tháng
		07/HĐVV/2020	10/06/2020	30.000.000.000	12,00%	12 tháng
		11/HĐVV/2020	07/12/2020	3.480.000.000	12,00%	12 tháng
7	Ông Nguyễn Tấn Bền	03/HĐVV/2019	05/03/2019	5.000.000.000	12,00%	12 tháng
8	Bà Phạm Thị Ngọc Thúy	09/HĐVV/2015	07/12/2015	1.500.000.000	12,00%	12 tháng
9	Ông Trần Ngọc Nam	10/HĐVV/2015	18/12/2015	70.000.000.000	15,00%	12 tháng
10	Bà Trương Thị Ngọc Lành	06/HĐVV/2020	30/03/2020	10.000.000.000	12,00%	12 tháng
11	Bà Chế Thị Lưu	13/HĐVV/2020	31/12/2020	3.000.000.000	12,00%	12 tháng
12	Ông Nguyễn Đức Hiếu	10/HĐVV/2020	02/11/2020	1.000.000.000	12,00%	12 tháng
13	Ông Võ Thanh Tùng	14/HĐVV/2020	31/12/2020	2.000.000.000	12,00%	12 tháng
14	Trần Thu Nguyệt	03/HĐVV/2021	09/03/2021	1.500.000.000	12,00%	12 tháng
15	Võ Kế Thống	02/HĐVV/2021	23/02/2021	1.600.000.000	12,00%	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 giai đoạn từ ngày 01/01/2021
đến ngày 30/06/2021

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

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

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	-	-	(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	-	-	4.209.248.071	4.209.248.071
Tại 30/06/2021	953.578.000.000	1.002.264.126	128.139.966.485	1.082.720.230.611

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 57,215 tỷ đồng. Đại hội đồng Cổ đông ủy quyền cho Hội đồng Quản trị toàn quyền quyết định thời điểm chi trả, tùy theo dòng tiền thực tế của Công ty. Đến thời điểm này, Công ty chưa có kế hoạch về thời điểm chi trả cổ tức nêu trên.

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

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

26.2 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Chủ sở hữu	Tại 30/06/2021		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)	10,72%	102.213.560.000	10,72%	102.213.560.000
Bà Phan Tiết Hồng Minh	6,94%	66.191.380.000	6,94%	66.191.380.000
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	5,14%	48.969.810.000	5,14%	48.969.810.000
Bà Võ Phan Hồng Ngọc	5,09%	48.556.560.000	5,09%	48.556.560.000
Ông Võ Phan Khôi Nguyễn	5,09%	48.556.560.000	5,09%	48.556.560.000
Các cổ đông khác	56,01%	534.055.500.000	56,01%	534.055.500.000
Cộng	100%	953.578.000.000	100%	953.578.000.000

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

	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	953.578.000.000	953.578.000.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
- Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
- Vốn góp cuối kỳ	953.578.000.000	953.578.000.000
Cổ tức đã chia	-	-

26.4 CỔ PHIẾU

	Tại 30/06/2021	Tại 01/01/2021
	Cổ phiếu	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>	10.000	10.000

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

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

27. DOANH THU VÀ CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020
	VND	VND
a. Tổng Doanh thu	56.064.765.427	168.275.834.399
- Doanh thu bán bất động sản	14.289.755.956	154.150.101.851
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.009.827.516	1.134.747.547
- Doanh thu hoạt động xây dựng	5.508.545.455	12.990.985.001
- Doanh thu hợp tác kinh doanh	32.256.636.500	-
b. Doanh thu với các bên liên quan	33.899.526.540	48.000.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	1.642.890.040	48.000.000
- Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C	32.256.636.500	-
c. Các khoản giảm trừ doanh thu	-	9.078.156.889
- Hàng bán bị trả lại	-	9.078.156.889

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020
	VND	VND
Giá vốn bán bất động sản	10.493.500.292	89.175.213.918
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.460.666.067	1.111.796.441
Giá vốn hoạt động xây dựng	5.508.545.455	12.990.984.999
Giá vốn hợp tác kinh doanh	7.646.971.687	-
Cộng	25.109.683.501	103.277.995.358

29. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020
	VND	VND
Lãi tiền gửi	4.345.863	9.383.709
Lãi cho vay	1.443.687.377	632.932.546
Lãi trái phiếu	178.520.548	202.222.222
Cộng	1.626.553.788	844.538.477

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020
	VND	VND
Chi phí lãi vay	16.884.232.224	13.527.580.411
Chiết khấu thanh toán	4.391.631	-
Lỗ thanh lý đầu tư	-	129.839
Hoàn nhập dự phòng đầu tư	-	(64.339)
Cộng	16.888.623.855	13.527.645.911

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

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

31. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021 VND	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020 VND
Chi phí nhân viên quản lý	5.771.508.977	7.910.149.691
Chi phí công cụ, đồ dùng văn phòng	225.903.116	371.812.067
Chi phí khấu hao TSCĐ	789.128.204	2.053.688.691
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.982.917.047	1.424.830.076
Chi phí bằng tiền khác	1.598.452.396	2.524.954.741
Cộng	10.370.909.740	14.285.435.266

32. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021 VND	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020 VND
Tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng	1.191.176.000	658.106.000
Thu nhập khác	106.117.764	143.802.565
Cộng	1.297.293.764	801.908.565

33. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021 VND	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020 VND
Tiền phạt thanh lý hợp đồng	-	1.770.200.000
Tiền phạt thuế	634.731.752	66.735.464
Cộng	634.731.752	1.836.935.464

34. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021 VND	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	5.984.664.131	27.916.112.553
Điều chỉnh lợi nhuận kế toán trước thuế	2.892.416.165	6.344.224.437
- Các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận tính thuế	2.892.416.165	6.344.224.437
+ Chi phí không được trừ	2.892.416.165	6.344.224.437
- Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận tính thuế	-	-
Tổng thu nhập tính thuế trong kỳ	8.877.080.296	34.260.336.990
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.775.416.060	6.852.067.398

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

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

35. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020
	VND	VND
Chi phí nguyên vật liệu	449.586.079	367.458.280
Chi phí nhân công	9.756.248.602	7.952.049.691
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.489.638.937	2.488.016.920
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.314.585.066	24.836.328.941
Chi phí bằng tiền khác	2.949.959.443	2.521.954.741
Cộng	37.960.018.127	38.165.808.573

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 Đầu tư TM DV An Hưng	Công ty con
Công ty CP Bất động sản Nhà Bè	Công ty con
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 kỳ, các giao dịch và số dư của Công ty với các bên liên quan cụ thể như sau:

<u>Giao dịch với các bên liên quan</u>	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020
	VND	VND
1. Cty CP TM DV Du lịch C.T.C		
- Lãi tiền đi vay	7.296.527	1.167.873.788
- Cung cấp dịch vụ	32.256.636.500	-
- Thu tiền cung cấp dịch vụ	28.200.000.000	-
- Mượn tiền	-	3.000.000.000
- Vay tiền	-	49.900.000.000
- Trả tiền gốc vay	3.100.000.000	6.959.468.000
- Thu từ hợp tác kinh doanh	8.000.000.000	15.400.000.000
- Góp vốn	-	19.960.000.000
- Thu tiền ký quỹ	-	11.700.000.000
- Trả tiền mượn	-	3.000.000.000
- Cho mượn tiền	2.200.000.000	-
- Thu lại tiền cho mượn	2.200.000.000	-
- Chi hộ	7.306.816	-

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

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

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

<u>Giao dịch với các bên liên quan (tiếp)</u>	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021 VND	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020 VND
2. Cty CP DV Môi trường Đô thị Hòa Bình		
- Lãi tiền đi vay	60.458.335	147.861.112
- Trả tiền gốc vay	1.130.000.000	500.000.000
- Trả tiền lãi vay	132.197.223	147.861.112
- Chi hộ	74.330.617	-
3. Cty CP Đầu tư TM DV An Hưng		
- Cho vay	8.500.000.000	-
- Trả lại tiền mượn	-	25.750.000.000
- Góp vốn	19.800.000.000	-
- Cho mượn tiền	-	11.079.148.000
- Thu lại tiền cho mượn	-	11.079.148.000
- Vay tiền	-	27.990.000.000
- Trả tiền gốc vay	-	27.990.000.000
- Lãi tiền đi vay	-	454.936.305
- Lãi tiền cho vay	575.388.888	-
- Nhận đặt cọc chuyển nhượng QSD đất	2.449.380.000	-
4. Cty CP Bất động sản Nhà Bè		
- Vay tiền	48.900.000.000	21.500.000.000
- Trả tiền gốc vay	2.350.000.000	49.000.000.000
- Lãi tiền đi vay	2.334.694.446	1.216.180.555
- Trả tiền lãi vay	1.753.798.614	1.351.180.555
- Góp vốn	-	156.496.000.000
5. Cty CP Xây dựng Thuận Hưng		
- Cung ứng dịch vụ	1.658.890.040	48.000.000
- Nhận thanh toán dịch vụ	976.951.727	-
- Mua dịch vụ	-	27.159.908.800
- Thanh toán dịch vụ	-	27.159.908.800
- Thu hoàn trả tiền dịch vụ đã ứng	-	-
- Lãi tiền đi vay	1.490.835.000	627.608.333
- Mượn tiền	-	20.000.000.000
- Vay tiền	15.730.000.000	36.600.000.000
- Trả tiền gốc vay	15.800.000.000	18.900.000.000
- Trả tiền lãi vay	-	4.596.896.396
6. Công ty CP Tấn Lực		
- Vay tiền	-	8.135.000.000
- Lãi tiền đi vay	102.252.431	142.362.500
- Trả tiền lãi vay	74.736.667	-
- Thu khác	-	5.056.448

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

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

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

<u>Giao dịch với các bên liên quan (tiếp)</u>	<u>Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021</u>	<u>Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
7. Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới		
- Mượn tiền	20.000.000.000	-
- Trả tiền mượn	25.000.000.000	-
8. Ông Võ Anh Tuấn		
- Phải trả khác	57.616.350	-
9. Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn		
- Tạm ứng	-	900.000.000
- Hoàn tạm ứng	-	3.034.468.000
- Chuyển nhượng khoản đầu tư	-	2.000.000.000
- Nhận tiền chuyển nhượng khoản đầu tư	-	2.000.000.000
10. Bà Nguyễn Thị Hương Thảo		
- Thu tiền bán hàng	-	76.828.400
- Cho mượn tiền	-	6.960.000.000
- Tạm ứng	20.000.000	-
- Hoàn tạm ứng	-	1.380.000.000
11. Bà Phan Tiết Hồng Hà		
- Vay tiền	-	30.000.000.000
- Trả tiền gốc vay	6.661.000.000	821.000.000
- Lãi tiền đi vay	1.416.859.382	313.006.602
- Trả tiền lãi vay	1.234.486.243	141.576.477
12. Ông Trương Thành Nhân		
- Phải trả khác	59.580.002	-
<u>Số dư với các bên liên quan</u>	<u>Tại 30/06/2021</u>	<u>Tại 01/01/2021</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
1. Cty CP TM DV Du lịch C.T.C		
- Lãi vay phải trả	1.161.757.639	1.154.461.112
- Phải trả hợp tác kinh doanh	121.700.000.000	113.700.000.000
- Phải trả tiền gốc vay	50.000.000	3.150.000.000
- Nhận ký quỹ ký cược	11.700.000.000	11.700.000.000
- Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	7.282.300.150	-
- Phải thu khác	7.306.816	-
2. Cty CP DV Môi trường Đô thị Hòa Bình		
- Phải trả tiền gốc vay	1.000.000.000	2.130.000.000
- Lãi vay phải trả	-	71.738.888
- Phải thu khác	74.330.617	-

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

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

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

<u>Số dư với các bên liên quan (tiếp)</u>	<u>Tại 30/06/2021</u>	<u>Tại 01/01/2021</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
3. Cty CP Đầu tư TM DV An Hưng		
- Phải thu gốc cho vay	18.100.000.000	9.600.000.000
- Phải thu lãi cho vay	664.833.333	89.444.445
- Nhận ký quỹ ký cược	2.449.380.000	-
4. Cty CP Bất động sản Nhà Bè		
- Lãi vay phải trả	799.388.889	218.493.057
- Phải trả tiền gốc vay	46.600.000.000	50.000.000
5. Cty CP Xây dựng Thuận Hưng		
- Ứng trước tiền hàng	3.000.000.000	3.000.000.000
- Lãi vay phải trả	2.979.015.833	1.488.180.833
- Phải trả tiền mượn	20.000.000.000	20.000.000.000
- Phải trả tiền gốc vay	37.100.000.000	37.170.000.000
- Phải thu tiền hàng	1.824.779.045	976.951.727
6. Công ty CP Tấn Lực		
- Lãi vay phải trả	226.989.098	199.473.334
- Phải trả tiền gốc vay	8.135.000.000	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
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	24.234.374.620	24.234.374.620
10. Bà Nguyễn Thị Hương Thảo		
- Phải thu tiền hàng	-	76.835.300
- Tạm ứng	34.257.675.000	34.237.675.000
11. Bà Phan Tiết Hồng Hà		
- Phải thu tiền hàng	2.668.820.000	2.668.820.000
- Phải trả tiền gốc vay	20.053.000.000	26.714.000.000
- Lãi vay phải trả	262.210.927	79.837.788
12. Ông Trương Thành Nhân		
- Phải trả khác	59.580.002	-

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

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

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

<u>Thu nhập của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc</u>	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020
	VND	VND
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	2.866.631.915	2.277.400.000
- Ông Trương Thành Nhân	1.212.600.000	606.300.000
- Ông Võ Anh Tuấn	-	363.300.000
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	552.600.000	412.600.000
- Bà Võ Thu Hà	282.900.000	-
- Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	492.600.000	492.600.000
- Bà Nguyễn Duy Lan Anh	186.200.000	402.600.000
- Bà Phan Gia Mẫn	139.731.915	-
Thù lao của Hội đồng Quản trị	-	-
Cộng	2.866.631.915	2.277.400.000

37. THÔNG TIN KHÁC

37.1 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. Ban Tổng Giám đốc đánh giá Công ty có thể thu hẹp quy mô hoạt động trong 12 tháng tới. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc đã lên kế hoạch để khắc phục cũng như tiếp tục thực hiện các thủ tục pháp lý theo quy định để triển khai các dự án còn dở dang.

Theo đó, Báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021 vẫn được lập trên cơ sở đáp ứng giả định hoạt động liên tục.

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

Như được nêu tại mục 17 của Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng: theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 14/2021/NQ-VPH ngày 16/08/2021, HĐQT đã thông qua việc góp vốn mua cổ phần trong đợt phát hành thêm để tăng vốn điều lệ Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè từ 400 tỷ đồng lên 1000 tỷ đồng. Sau khi góp vốn, Công ty sẽ sở hữu 99.000.000 cổ phần, tương đương 99% vốn điều lệ của Công ty con này.

Ngoài ra, 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 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.

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

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

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

37. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

37.4 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán 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. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020 của Công ty đã được soát xét.

Long An, ngày 30 tháng 09 năm 2021

Người lập biểu



Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng



Lê Thị Kim Luyến

Phó Tổng Giám đốc



Võ Nguyễn Như Nguyễn

