

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

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022**

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	2 - 4
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	5 - 6
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	7 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	10 - 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	12 - 47

## **BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 từ trang 7 đến trang 47 kèm theo.

### **KHÁI QUÁT CÔNG TY**

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

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

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

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

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

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

#### **Hội đồng Quản trị**

Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	Chủ tịch Thành viên	Bổ nhiệm từ ngày 22/03/2023 Miễn nhiệm từ ngày 22/03/2023
Ông Võ Anh Tuấn	Chủ tịch Thành viên	Miễn nhiệm ngày 22/03/2023 Bổ nhiệm từ ngày 22/03/2023
Ông Trương Thành Nhân	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Lệ Hà	Thành viên độc lập	
Bà Trần Thanh Phương Trang	Thành viên không điều hành	

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

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

## **BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (TIẾP)**

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

#### **Ban Tổng Giám đốc**

Ông Ngô Thanh Xuân	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 20/03/2023
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 20/03/2023 Bổ nhiệm từ ngày 27/04/2022
Ông Trương Thành Nhân	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 27/04/2022
Bà Võ Thu Hà	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 23/02/2022
Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Đào Thùy Đoan	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 06/04/2022 Miễn nhiệm từ ngày 16/12/2022
Bà Phan Gia Mẫn	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 08/04/2022

Kế toán trưởng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 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 01/01/2022 đến ngày 26/04/2022 là Ông Võ Anh Tuấn và Ông Trương Thành Nhân.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 27/04/2022 đến ngày 31/12/2022 là Ông Võ Anh Tuấn - Chủ tịch Công ty và Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn - Tổng Giám đốc Công ty.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn - Chủ tịch Công ty và Ông Ngô Thanh Xuân - Tổng Giám đốc Công ty.

#### **CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Hội đồng Quản trị Công ty khẳng định rằng không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 kèm theo.

#### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY - Chi nhánh tại TP.HCM.

#### **TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Hội đồng Quản trị Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính này.

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

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng.



## **BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (TIẾP)**

### **TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (TIẾP)**

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

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

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

Công ty đang trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Người sử dụng Báo cáo tài chính nên đọc Báo cáo tài chính riêng kèm theo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập trên để có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty.

### **CÁC CAM KẾT KHÁC**

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

### **PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Hội đồng Quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính riêng đính kèm. Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt và đại diện cho Hội đồng Quản trị,



**Võ Nguyễn Như Nguyễn**

**Chủ tịch Hội đồng Quản trị**

*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2023*

Số: 037/2023/UHYHCM - BCKTDL

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng, được lập ngày 28 tháng 03 năm 2023, từ trang 7 đến trang 47, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

### **Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị**

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

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

### Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, 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.



Phan Thanh Điền

Giám đốc

Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán

số: 1496-2023-112-1

*Thay mặt và đại diện cho*

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

*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2023*

Nguyễn Thị Tuyết Hoa

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán

số: 3558-2021-112-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2022	Tại 01/01/2022
			VND	VND
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>619.374.171.057</b>	<b>610.415.970.096</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>37.473.728.877</b>	<b>80.339.081.576</b>
Tiền	111		27.424.413.777	80.339.081.576
Các khoản tương đương tiền	112		10.049.315.100	-
<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>6</b>	<b>131.688.000</b>	<b>131.688.000</b>
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)
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>243.805.694.879</b>	<b>156.623.991.572</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	18.098.455.802	24.558.166.629
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	21.415.266.643	3.018.420.398
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	123.946.638.411	75.300.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	10	80.469.599.023	53.871.669.545
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	11	(124.265.000)	(124.265.000)
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>12</b>	<b>337.756.384.301</b>	<b>372.641.542.281</b>
Hàng tồn kho	141		337.756.384.301	372.641.542.281
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>206.675.000</b>	<b>679.666.667</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	14	-	679.666.667
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	22	206.675.000	-
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.646.557.638.121</b>	<b>1.582.252.622.986</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>26.599.512.762</b>	<b>2.300.746.134</b>
Phải thu về cho vay dài hạn	215	9	24.453.000.000	-
Phải thu dài hạn khác	216	10	2.146.512.762	2.300.746.134
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>4.376.155.578</b>	<b>6.222.736.439</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	15	4.376.155.578	6.222.736.439
- Nguyên giá	222		42.120.086.179	42.120.086.179
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(37.743.930.601)	(35.897.349.740)
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)
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>17</b>	<b>9.899.895.756</b>	<b>8.601.217.297</b>
- Nguyên giá	231		18.100.400.567	15.945.571.830
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(8.200.504.811)	(7.344.354.533)
<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>30.080.535.041</b>	<b>48.758.876.233</b>
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	13	30.080.535.041	48.758.876.233
<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>18</b>	<b>1.565.352.108.000</b>	<b>1.505.652.108.000</b>
Đầu tư vào công ty con	251		1.420.752.108.000	1.365.052.108.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		135.600.000.000	135.600.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		9.000.000.000	5.000.000.000
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>10.249.430.984</b>	<b>10.716.938.883</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	14	1.824.461.569	2.291.969.468
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	19	8.424.969.415	8.424.969.415
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2.265.931.809.178</b>	<b>2.192.668.593.082</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (TIẾP)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2022 VND	Tại 01/01/2022 VND
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.219.717.833.349</b>	<b>1.143.419.562.466</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.181.505.665.349</b>	<b>991.207.394.466</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	3.253.012.607	2.301.889.122
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21	127.361.401.803	127.732.358.988
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	22	3.819.058.546	10.595.394.896
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	23	57.267.538.176	62.431.968.707
Phải trả ngắn hạn khác	319	24	368.635.146.766	212.884.080.279
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	25	610.511.601.822	564.186.963.000
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.657.905.629	11.074.739.474
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>38.212.168.000</b>	<b>152.212.168.000</b>
Phải trả dài hạn khác	337	24	37.700.000.000	151.700.000.000
Dự phòng phải trả dài hạn	342		512.168.000	512.168.000
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.046.213.975.829</b>	<b>1.049.249.030.616</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>26</b>	<b>1.046.213.975.829</b>	<b>1.049.249.030.616</b>
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		91.633.711.703	94.668.766.490
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		27.918.306.490	66.716.038.414
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		63.715.405.213	27.952.728.076
<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>2.265.931.809.178</b>	<b>2.192.668.593.082</b>

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu

Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng

Lê Thị Kim Luyến

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Vũ Nguyễn Như Nguyễn

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>27</b>	<b>76.506.159.853</b>	<b>77.044.780.126</b>
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	27	940.000.000	1.920.000.000
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>		<b>75.566.159.853</b>	<b>75.124.780.126</b>
Giá vốn hàng bán	11	28	57.366.482.848	41.170.493.439
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>18.199.677.005</b>	<b>33.954.286.687</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	29	83.484.465.190	68.374.258.690
Chi phí tài chính	22	30	29.196.409.852	33.813.996.243
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>29.196.409.852</i>	<i>33.809.604.612</i>
Chi phí bán hàng	25	31	-	3.042.610.800
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	25.493.710.671	25.357.090.781
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>46.994.021.672</b>	<b>40.114.847.553</b>
Thu nhập khác	31	32	17.497.652.068	2.606.887.635
Chi phí khác	32	33	498.262.801	7.725.645.933
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>16.999.389.267</b>	<b>(5.118.758.298)</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>63.993.410.939</b>	<b>34.996.089.255</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	34	278.005.726	6.472.897.341
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>63.715.405.213</b>	<b>28.523.191.914</b>

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu

Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng

Lê Thị Kim Luyến

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Võ Nguyễn Như Nguyễn

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

*(Theo phương pháp gián tiếp)*

*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022*

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>63.993.410.939</b>	<b>34.996.089.255</b>
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2.702.731.139	4.289.171.470
Các khoản dự phòng	03		-	(9.000.000)
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05		(83.484.465.190)	(68.374.258.690)
Chi phí lãi vay	06		29.196.409.852	33.809.604.612
<b>Lợi nhuận kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>12.408.086.740</b>	<b>4.711.606.647</b>
(Tăng)/ Giảm các khoản phải thu	09		(30.190.588.587)	319.771.979.935
(Tăng)/ Giảm hàng tồn kho	10		51.408.670.435	12.364.301.381
Tăng/ (Giảm) các khoản phải trả	11		40.034.838.764	19.276.695.495
(Tăng)/ Giảm chi phí trả trước	12		1.147.174.566	(2.929.636.135)
Tiền lãi vay đã trả	14		(32.173.449.169)	(34.435.238.806)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(6.945.339.267)	(11.590.549.180)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(416.833.845)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>35.272.559.637</b>	<b>307.169.159.337</b>
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(2.418.513.410)
Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(162.053.000.000)	(65.700.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		84.953.361.589	19.270.025.200
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(55.700.000.000)	(645.000.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26		-	139.700.000.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		75.087.547.253	66.900.461.602
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(57.712.091.158)</b>	<b>(487.248.026.608)</b>



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (TIẾP)**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
Tiền thu từ đi vay	33		481.179.601.822	506.610.000.000
Tiền trả nợ gốc vay	34		(434.854.963.000)	(249.867.037.000)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(66.750.460.000)	
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(20.425.821.178)</b>	<b>256.742.963.000</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(42.865.352.699)</b>	<b>76.664.095.729</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>5</b>	<b>80.339.081.576</b>	<b>3.674.985.847</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>5</b>	<b>37.473.728.877</b>	<b>80.339.081.576</b>

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu

Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng

Lê Thị Kim Luyến

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Võ Nguyễn Như Nguyễn

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

**1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN**

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

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

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2022 là 46 người và tại ngày 01/01/2022 là 47 người.

**1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH**

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

**1.3 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH**

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

**1.4 CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG**

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

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

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

**1.6 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP**

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

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

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

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Công ty đã được kiểm toán và hoàn toàn có thể so sánh được cho Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

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

**2.1 NĂM TÀI CHÍNH**

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

**2.2 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

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

**3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**3.1 CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

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

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

Công ty tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan để lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

Công ty đang trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Người sử dụng Báo cáo tài chính nên đọc Báo cáo tài chính riêng kèm theo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập trên để có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**4.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Báo cáo tài chính riêng được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền). Các chính sách kế toán được Công ty sử dụng để lập Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được áp dụng để lập Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

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

**4.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN**

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

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

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

**4.4 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CÁC KHOẢN PHẢI THU**

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

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

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

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

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

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

**4.5 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

***Chứng khoán kinh doanh***

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

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

***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

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

***Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết***

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

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

**4.6 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN HÀNG TỒN KHO**

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

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

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

**4.7 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

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

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

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

**Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

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

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

**Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

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

**4.10 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

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

**4.11 NGUYÊN TẮC GHI NHẬN CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

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

**4.12 NGUYÊN TẮC GHI NHẬN VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

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

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

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

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

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

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

*Doanh thu bán hàng*

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

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

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

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

*Doanh thu bán bất động sản*

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

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

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

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

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

*Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

*Chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh và giá vốn*

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

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

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

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

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

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

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

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

**4.15 BÁO CÁO BỘ PHẬN**

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

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

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

**4.16 BÊN LIÊN QUAN**

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

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

	Tại 31/12/2022	Tại 01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	9.798.073.669	552.587.511
Tiền gửi ngân hàng	17.626.340.108	79.786.494.065
Các khoản tương đương tiền (*)	10.049.315.100	-
<b>Cộng</b>	<b>37.473.728.877</b>	<b>80.339.081.576</b>

(\*) Là Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, lãi suất từ 6%/năm.

**6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

	Tại 31/12/2022			Tại 01/01/2022		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
<i>Chứng khoán kinh doanh</i>						
- Cổ phiếu NH TMCP Đông Á (*)	1.440.800.000	131.688.000	(1.309.112.000)	1.440.800.000	131.688.000	(1.309.112.000)
<b>Cộng</b>	<b>1.440.800.000</b>	<b>131.688.000</b>	<b>(1.309.112.000)</b>	<b>1.440.800.000</b>	<b>131.688.000</b>	<b>(1.309.112.000)</b>

(\*) Tại ngày 31/12/2022, Công ty nắm giữ 42.480 cổ phiếu. Công ty không thu thập được thông tin đáng tin cậy về giá giao dịch của cổ phiếu này trên thị trường chứng khoán do đây là cổ phiếu được giao dịch trên thị trường phi tập trung. Công ty cũng không thu thập được báo cáo tài chính của Ngân hàng để làm cơ sở xem xét trích lập/hoàn nhập dự phòng trong năm. Do đó tại ngày 31/12/2022, Công ty trình bày giá trị hợp lý bằng giá gốc trừ dự phòng được xác định từ các năm trước.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	Tại 31/12/2022	Tại 01/01/2022
	VND	VND
<b>Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	<b>18.098.455.802</b>	<b>24.558.166.629</b>
- Khách mua căn hộ cụm chung cư La Casa	1.975.634.968	2.262.309.668
- Khách mua căn hộ cụm chung cư Sài Gòn Mới	177.000.000	177.000.000
- Khách mua căn hộ chung cư Hoàng Quốc Việt	3.406.807.000	4.122.115.250
- Khách mua nền Nhơn Đức	10.563.070.000	16.178.220.000
- Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C	878.650.000	1.411.931.711
- Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng	1.093.500.000	-
- Phải thu khách hàng khác	3.793.834	406.590.000
<b>Phải thu của khách hàng dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>	<b>3.737.417.000</b>	<b>3.177.198.711</b>
- Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C	878.650.000	1.411.931.711
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	1.765.267.000	1.765.267.000
- Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng	1.093.500.000	-

**8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	Tại 31/12/2022	Tại 01/01/2022
	VND	VND
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>21.415.266.643</b>	<b>3.018.420.398</b>
- Công ty Cổ phần Tấn Lực (*)	18.500.000.000	-
- Nguyễn Thị Ngọc Vui	462.677.000	462.677.000
- Công ty Cổ Phần Tư Vấn Đầu Tư Và Xây Dựng Việt Bách	340.900.000	340.900.000
- Công ty TNHH Kiến Trúc - Xây Dựng - Đào Tạo Cát Mộc	205.000.000	205.000.000
- Trả trước cho người bán khác	1.906.689.643	2.009.843.398
<b>Trả trước cho người bán dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Trả trước cho người bán là các bên liên quan</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
- Công ty Cổ phần Tấn Lực (*)	18.500.000.000	-

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)***9. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	Tại 31/12/2022		Tại 01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>123.946.638.411</b>	-	<b>75.300.000.000</b>	-
- Công ty CP Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình (1)	8.000.000.000	-	-	-
- Bà Lý Yến Nhi (2)	43.000.000.000	-	-	-
- Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng (3)	72.946.638.411	-	75.300.000.000	-
<b>Dài hạn</b>	<b>24.453.000.000</b>	-	-	-
- Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng (3)	24.453.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>148.399.638.411</b>	-	<b>75.300.000.000</b>	-

(1) Là khoản cho vay theo Hợp đồng cho vay số 02/HĐCV/2022 ngày 06/04/2022 và Phụ lục Số 01/02/PLHĐCV/2022 ký ngày 11/08/2022, hạn mức vay là 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng chẵn) với lãi suất là 10%/năm, thời hạn cho vay 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.

(2) Là khoản cho vay theo Hợp đồng cho vay số 06/HĐCV/2022 ký ngày 27/10/2022, số tiền cho vay là 43.000.000.000 (Bốn mươi ba tỷ đồng), lãi suất 10%/năm và thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.

(3) Đến ngày 31/12/2022, Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng đã cho Công ty CP TM DV An Hưng vay theo các Hợp đồng như sau:

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

+ Hợp đồng cho vay số 01/HĐCV/2021 ký ngày 20/06/2021, Phụ lục số 01PL/01/HĐCV/2021 ngày 20/09/2021, Phụ lục số 02PL/01/HĐCV/2021 ký ngày 20/06/2022, hạn mức là 9.547.598.000.000 đồng, thời hạn vay đến 20/06/2023, lãi suất 10%/năm, dư nợ vay đến ngày 31/12/2022 là 6.694.236.411 đồng.

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

+ Hợp đồng cho vay số 07/HĐCV/2022 ký ngày 19/12/2022, khoản tiền vay gốc là 46.170.000.000 đồng, chia làm 02 (hai) đợt giải ngân: lần đầu không muộn hơn ngày 31/12/2022; lần hai không muộn hơn ngày 30/06/2023; lãi suất 10%/năm; thời hạn của khoản vay không quá 02 (hai) năm kể từ ngày giải ngân lần đầu; mục đích duy nhất của khoản vay là phục vụ cho chi phí vận hành chung và các chi phí khác của Dự án Khu Dân cư Nhơn Đức.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**10. PHẢI THU KHÁC**

	Tại 31/12/2022		Tại 01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>80.469.599.023</b>	<b>(124.265.000)</b>	<b>53.871.669.545</b>	<b>(124.265.000)</b>
<i>a. Tạm ứng công tác</i>	<i>9.705.643.160</i>	<i>(124.265.000)</i>	<i>1.957.200.648</i>	<i>(124.265.000)</i>
- Nguyễn Thị Phương	6.368.228.108	-	-	-
- Trần Thị Thùy Linh	2.457.000.000	-	-	-
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	-	-	850.000.000	-
- Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	-	-	20.000.000	-
- Ông Lê Minh Triều	372.099.800	-	442.500.000	-
- Các cá nhân khác	508.315.252	(124.265.000)	644.700.648	(124.265.000)
<i>b. Phải thu khác để thu mua quyền sử dụng đất, nhà</i>	<i>46.104.485.000</i>	<i>-</i>	<i>35.047.600.000</i>	<i>-</i>
- Ông Lê Minh Triều (1)	39.972.962.000	-	35.047.600.000	-
- Bà Lý Yến Nhi (1)	6.131.523.000	-	-	-
<i>c. Phải thu lãi cho vay, lãi trái phiếu</i>	<i>11.758.895.105</i>	<i>-</i>	<i>3.361.977.168</i>	<i>-</i>
- Lãi dự thu trái phiếu và tiền gửi có kỳ hạn	96.032.877	-	97.643.835	-
- Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Hòa Bình	184.824.999	-	-	-
- Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng - lãi cho vay	10.721.648.340	-	3.264.333.333	-
- Bà Lý Yến Nhi - lãi cho vay	756.388.889	-	-	-
<i>d. Phải thu khác</i>	<i>12.900.575.758</i>	<i>-</i>	<i>13.504.891.729</i>	<i>-</i>
- Trường ĐH Sư phạm Thể dục Thể thao TP.HCM (2)	10.082.700.000	-	10.082.700.000	-
- Trường ĐH Tài nguyên và Môi trường TP.HCM (2)	1.772.300.000	-	1.772.300.000	-
- Phải thu khác	1.045.575.758	-	1.649.891.729	-
<b>Dài hạn</b>	<b>2.146.512.762</b>	<b>-</b>	<b>2.300.746.134</b>	<b>-</b>
- Ký cược, ký quỹ dài hạn	48.032.104	-	202.265.476	-
- Thuế TNDN tạm nộp	2.098.480.658	-	2.098.480.658	-
<b>Cộng</b>	<b>82.616.111.785</b>	<b>(124.265.000)</b>	<b>56.172.415.679</b>	<b>(124.265.000)</b>

- (1) Các khoản tạm ứng cho nhân viên và cho các cá nhân khác để mua quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở được Ban Tổng Giám đốc, Chủ tịch HĐQT của Công ty phê duyệt và bảo lãnh thanh toán trong trường hợp giá trị thu hồi thấp hơn giá trị tạm ứng. Tại ngày 31/12/2022, các quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở nêu trên chưa được chuyển giao cho Công ty.
- (2) Các khoản phải thu tiền bồi thường giải phóng theo quyết định số 6539/QĐ-UBND ngày 08/12/2015 về việc thu hồi giao đất đầu tư xây dựng trường Đại học Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh và trường Đại học Sư phạm Thể dục Thể thao tại Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè, TP.HCM.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**11. NỢ XẤU**

	Tại 31/12/2022		Tại 01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
<b>Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:</b>	<b>124.265.000</b>	<b>-</b>	<b>124.265.000</b>	<b>-</b>
- Trên 03 năm	124.265.000	-	124.265.000	-

**12. HÀNG TỒN KHO**

	Tại 31/12/2022		Tại 01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí SXKD dở dang	337.033.890.201	-	353.679.310.181	-
Hàng hóa	722.494.100	-	18.962.232.100	-
<b>Cộng</b>	<b>337.756.384.301</b>	<b>-</b>	<b>372.641.542.281</b>	<b>-</b>

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

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ngắn hạn	Tại 31/12/2022		Tại 01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Dự án khu chung cư Phú Thuận (La Casa)	35.182.277.058	-	32.566.623.346	-
- Dự án khu dân cư Nhơn Đức	12.174.519.186	-	14.299.768.273	-
- Dự án khu dân cư Phú Mỹ	65.081.124.648	-	64.850.934.363	-
- Dự án khu dân cư Phú Xuân	76.655.452.183	-	70.772.718.177	-
- Dự án khu dân cư Quận 2	122.464.236.639	-	122.440.236.639	-
- Dự án chung cư Hoàng Quốc Việt	1.059.233.117	-	3.067.025.229	-
- Dự án khu nhà ở Nhơn Đức mở rộng	23.203.936.822	-	45.303.547.761	-
- Dự án khu nhà ở xã hội Nhơn Đức	433.654.155	-	-	-
- Các dự án khác	779.456.393	-	378.456.393	-
<b>Cộng</b>	<b>337.033.890.201</b>	<b>-</b>	<b>353.679.310.181</b>	<b>-</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**13. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DÀI HẠN**

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	Tại 31/12/2022		Tại 01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Dự án khu dân cư Hiệp Phước	23.123.100.000	-	42.150.900.000	-
- Dự án Quận 9	6.812.260.777	-	6.475.630.777	-
- Nhà trẻ Phú Xuân	145.174.264	-	132.345.456	-
<b>Cộng</b>	<b>30.080.535.041</b>	<b>-</b>	<b>48.758.876.233</b>	<b>-</b>

**14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Tại 31/12/2022	Tại 01/01/2022
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	-	679.666.667
- Chi phí thuê bãi đậu xe	-	679.666.667
<b>Dài hạn</b>	<b>1.824.461.569</b>	<b>2.291.969.468</b>
- Chi phí sửa chữa văn phòng	1.824.461.569	2.291.969.468
<b>Cộng</b>	<b>1.824.461.569</b>	<b>2.971.636.135</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

## 15. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	TSCĐ khác VND	Cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
Tại 01/01/2022	1.313.317.956	22.244.606.977	15.657.255.895	1.267.740.161	1.637.165.190	42.120.086.179
Tại 31/12/2022	1.313.317.956	22.244.606.977	15.657.255.895	1.267.740.161	1.637.165.190	42.120.086.179
<b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Tại 01/01/2022	(1.313.317.956)	(22.018.606.956)	(10.228.985.247)	(1.006.595.926)	(1.329.843.655)	(35.897.349.740)
- Khấu hao trong năm	-	(90.400.000)	(1.419.719.694)	(107.509.516)	(228.951.651)	(1.846.580.861)
Tại 31/12/2022	(1.313.317.956)	(22.109.006.956)	(11.648.704.941)	(1.114.105.442)	(1.558.795.306)	(37.743.930.601)
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại 01/01/2022	-	226.000.021	5.428.270.648	261.144.235	307.321.535	6.222.736.439
Tại 31/12/2022	-	135.600.021	4.008.550.954	153.634.719	78.369.884	4.376.155.578

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2022 là: 30.378.234.155 đồng (tại ngày 31/12/2021 là 25.900.730.533 đồng).

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

## 16. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

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

	Tại ngày 01/01/2022	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Tại ngày 31/12/2022
	VND	VND	VND	VND
<b><u>A) BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ</u></b>				
<b>Nguyên Giá</b>	<b>10.418.071.830</b>	<b>2.154.828.737</b>	-	<b>12.572.900.567</b>
- Cơ sở hạ tầng	10.418.071.830	2.154.828.737	-	12.572.900.567
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>(7.344.354.533)</b>	<b>(856.150.278)</b>	-	<b>(8.200.504.811)</b>
- Cơ sở hạ tầng	(7.344.354.533)	(856.150.278)	-	(8.200.504.811)
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>3.073.717.297</b>	<b>1.298.678.459</b>	-	<b>4.372.395.756</b>
- Cơ sở hạ tầng	3.073.717.297	1.298.678.459	-	4.372.395.756
<b><u>B) BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ NẪM GIỮ CHỜ TĂNG GIÁ</u></b>				
<b>Nguyên Giá</b>	<b>5.527.500.000</b>	-	-	<b>5.527.500.000</b>
- Nhà và quyền sử dụng đất	5.527.500.000	-	-	5.527.500.000
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>5.527.500.000</b>	-	-	<b>5.527.500.000</b>
- Nhà và quyền sử dụng đất	5.527.500.000	-	-	5.527.500.000
<b><u>TỔNG BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ</u></b>				
<b>Nguyên Giá</b>	<b>15.945.571.830</b>	<b>2.154.828.737</b>	-	<b>18.100.400.567</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>(7.344.354.533)</b>	<b>(856.150.278)</b>	-	<b>(8.200.504.811)</b>
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>8.601.217.297</b>	<b>1.298.678.459</b>	-	<b>9.899.895.756</b>

Bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty là tầng hầm chung cư Phú Mỹ, chỗ giữ xe ô tô hầm Chung cư Hoàng Quốc Việt và hồ bơi block 1A-1B cụm chung cư La casa.

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	Tại 31/12/2022 (VND)			Tại 01/01/2022 (VND)		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>a. Đầu tư vào công ty con (1)</b>	<b>1.420.752.108.000</b>	-	<b>1.420.752.108.000</b>	<b>1.365.052.108.000</b>	-	<b>1.365.052.108.000</b>
+ Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C	179.867.808.000	-	179.867.808.000	179.867.808.000	-	179.867.808.000
+ Công ty CP DV Môi trường Đô thị Hòa Bình	144.640.000.000	-	144.640.000.000	144.640.000.000	-	144.640.000.000
+ Công ty CP Bất động sản Nhà Bè	989.544.300.000	-	989.544.300.000	989.544.300.000	-	989.544.300.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Định An	106.700.000.000	-	106.700.000.000	51.000.000.000	-	51.000.000.000
<b>b. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (1)</b>	<b>135.600.000.000</b>	-	<b>135.600.000.000</b>	<b>135.600.000.000</b>	-	<b>135.600.000.000</b>
+ Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng	8.000.000.000	-	8.000.000.000	8.000.000.000	-	8.000.000.000
+ Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng	127.600.000.000	-	127.600.000.000	127.600.000.000	-	127.600.000.000
<b>c. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (2)</b>	<b>9.000.000.000</b>	-	<b>9.000.000.000</b>	<b>5.000.000.000</b>	-	<b>5.000.000.000</b>
+ Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Chợ Lớn	3.000.000.000	-	3.000.000.000	3.000.000.000	-	3.000.000.000
+ Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bắc HCM	2.000.000.000	-	2.000.000.000	2.000.000.000	-	2.000.000.000
+ Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Nam Sài Gòn	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-	-	-
+ Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Lý Thường Kiệt	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.565.352.108.000</b>	-	<b>1.565.352.108.000</b>	<b>1.505.652.108.000</b>	-	<b>1.505.652.108.000</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP)**

- (1) Tại ngày 01/01/2022 và 31/12/2022, Công ty không tiến hành đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, do đó Công ty trình bày giá trị hợp lý bằng giá gốc trừ các khoản dự phòng.

Thông tin bổ sung về công ty con, công ty liên kết	Tại 31/12/2022			Tại 01/01/2022		
	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C	8.982.000	99,80%	99,80%	8.982.000	99,80%	99,80%
Công ty CP DV Môi trường Đô thị Hòa Bình	1.980.000	99,00%	99,00%	1.980.000	99,00%	99,00%
Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng	12.760.000	44,00%	44,00%	12.760.000	44,00%	44,00%
Công ty CP Bất động sản Nhà Bè	99.000.000	99,00%	99,00%	99.000.000	99,00%	99,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Định An	106.700.000	99,63%	99,63%	5.100.000	99,61%	99,61%
Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng	1.600.000	40,00%	40,00%	1.600.000	40,00%	40,00%

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

	Mệnh giá VND/TrP	Số lượng TrP	Ngày phát hành	Kỳ hạn	Lãi suất
- Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Chợ Lớn (*)	1.000.000	3.000	24/09/2019	7 năm	lãi suất tham chiếu + 1,2%
- Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bắc HCM (*)	1.000.000	2.000	24/09/2019	7 năm	lãi suất tham chiếu + 1,2%
- Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Nam Sài Gòn (*)	1.000.000	2.000	24/12/2020	7 năm	- 5 năm đầu tiên: +1,3% - Năm thứ 6,7: +1,5%
- Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Lý Thường Kiệt	1.000.000	2.000	30/12/2022	8 năm	- 5 năm đầu tiên: +1,6% - Năm thứ 6 trở đi: +3,1%

(\*) Các khoản trái phiếu này đã được cầm cố để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – CN Chợ Lớn.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)**

<b>Thông tin bổ sung về công ty con, công ty liên kết (tiếp)</b>	<b>Vốn điều lệ tại 31/12/2022 (VND)</b>	<b>Vốn thực góp tại 31/12/2022 (VND)</b>	<b>Trụ sở</b>	<b>Hoạt động kinh doanh chính</b>
Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C	90.000.000.000	90.000.000.000	15 Hoàng Quốc Việt, P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản; cho thuê kho bãi, xây dựng dân dụng
Công ty CP DV Môi trường Đô thị Hòa Bình	20.000.000.000	20.000.000.000	Ấp 1, Xã Đa Phước, H. Bình Chánh, TP.HCM	Bán buôn đất bùn làm phân vi sinh và xử lý chất thải rắn, lỏng; Mua bán phân bón hữu cơ; Dịch vụ địa táng, hỏa táng, nhà tang lễ, trông coi nghĩa trang, xây mộ
Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng	290.000.000.000	290.000.000.000	15 Hoàng Quốc Việt, P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản
Công ty CP Bất động sản Nhà Bè	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000	Tầng 1, Tulip Tower, 15 Hoàng Quốc Việt, P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Định An	300.000.000.000	107.100.000.000	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	Tầng 2 Tulip Tower, 15 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 HƯNG**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

	Tại 31/12/2022	Tại 01/01/2022
	VND	VND
Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	8.424.969.415	8.424.969.415
<b>Cộng</b>	<b>8.424.969.415</b>	<b>8.424.969.415</b>

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

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Số dư đầu năm	8.424.969.415	8.424.969.415
Tăng trong năm	-	-
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong năm	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>8.424.969.415</b>	<b>8.424.969.415</b>

**20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	Tại 31/12/2022		Tại 01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>Các khoản phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>3.253.012.607</b>	<b>3.253.012.607</b>	<b>2.301.889.122</b>	<b>2.301.889.122</b>
- Ông bà Hồ Văn Xuân và Phạm Thị Hoa	605.000.000	605.000.000	605.000.000	605.000.000
- Ông bà Lê Văn Nhiều và Võ Thị Còn	550.000.000	550.000.000	550.000.000	550.000.000
- Ông bà Phạm Văn Nghiệp và Võ Thị Hết	550.000.000	550.000.000	550.000.000	550.000.000
- Công ty TNHH Công nghệ và Môi trường Rinco	910.317.130	910.317.130	-	-
- Phải trả người bán khác	637.695.477	637.695.477	596.889.122	596.889.122
<b>Các khoản phải trả người bán dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Phải trả người bán là các bên liên quan</b>	<b>17.938.000</b>	<b>17.938.000</b>	<b>17.938.000</b>	<b>17.938.000</b>
- Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	17.938.000	17.938.000	17.938.000	17.938.000

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	Tại 31/12/2022	Tại 01/01/2022
	VND	VND
Khách mua nền Nhơn Đức	633.758.581	3.465.995.229
Khách mua nền Phú Mỹ	7.045.824.923	7.766.363.645
Khách mua nền Phú Thuận	5.363.636.369	5.090.909.096
Khách mua nền Phú Xuân	103.772.727.374	101.227.272.826
Khách mua nền Phú Xuân 2	10.545.454.556	10.181.818.192
<b>Cộng</b>	<b>127.361.401.803</b>	<b>127.732.358.988</b>

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

	Tại 01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Tại 31/12/2022
	VND	VND	VND	VND
<b>Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b>				
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	804.081.757	5.524.649.752	5.366.522.786	962.208.723
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.460.658.541	-	6.460.658.541	-
- Thuế thu nhập cá nhân	527.173.159	4.947.796.313	5.421.601.088	53.368.384
- Các khoản lệ phí, phạt thuế	2.803.481.439	214.841.502	214.841.502	2.803.481.439
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	21.060.539	21.060.539	-
- Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>10.595.394.896</b>	<b>10.711.348.106</b>	<b>17.487.684.456</b>	<b>3.819.058.546</b>
	Tại 01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Tại 31/12/2022
	VND	VND	VND	VND
<b>Thuế và các khoản phải thu Nhà nước</b>				
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	278.005.726	484.680.726	206.675.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>278.005.726</b>	<b>484.680.726</b>	<b>206.675.000</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	Tại 31/12/2022 VND	Tại 01/01/2022 VND
<b>Chi phí dự án phải trả</b>	<b>55.552.142.110</b>	<b>56.125.727.924</b>
- Chi phí phải trả dự án Nhơn Đức	17.813.387.848	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	464.097.435
<b>Chi phí lãi vay, lãi phạt chậm thanh toán</b>	<b>1.715.396.066</b>	<b>4.589.935.383</b>
- Công ty CP Tấn Lực	860.215.626	533.683.057
- Công ty CP Bất động sản Sài Gòn Mới	8.250.000	209.229.167
- Bà Phạm Nguyễn Anh Thư	434.353.213	62.928.645
- Bà Phan Tiết Hồng Hà	170.941.397	876.991.744
- Chi phí lãi vay phải trả khác	241.635.830	2.907.102.770
<b>Chi phí phải trả khác</b>	<b>-</b>	<b>1.716.305.400</b>
- Công ty TNHH DV Địa ốc Gland	-	1.521.305.400
- Chi phí khác	-	195.000.000
<b>Cộng</b>	<b>57.267.538.176</b>	<b>62.431.968.707</b>

**24. PHẢI TRẢ KHÁC**

	Tại 31/12/2022 VND	Tại 01/01/2022 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>368.635.146.766</b>	<b>212.884.080.279</b>
- Bảo hiểm xã hội, BHYT, BH thất nghiệp	25.755.579	1.490.000
- Phải trả tiền mượn	-	53.900.000.000
+ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	-	20.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	-	33.900.000.000
- Công ty TNHH Lotte Land (1)	200.000.000.000	-
- Phải trả, phải nộp khác	1.612.543.090	1.117.417.182
- Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	166.996.848.097	157.865.173.097
+ Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh (2)	131.277.003.097	131.277.003.097
+ Công ty CP Bất động sản Nhà Bè (3)	5.000.170.000	25.667.670.000
+ Công ty CP Đầu tư Định An (4)	24.005.835.000	-
+ Công ty TNHH Học Viện Khủng Long (5)	5.813.340.000	-
+ Các đối tượng khác	900.500.000	920.500.000



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**24. PHẢI TRẢ KHÁC (TIẾP)**

	Tại 31/12/2022	Tại 01/01/2022
	VND	VND
<b>Dài hạn</b>	<b>37.700.000.000</b>	<b>151.700.000.000</b>
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	11.700.000.000	11.700.000.000
+ Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C (6)	11.700.000.000	11.700.000.000
- Phải trả theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	26.000.000.000	140.000.000.000
+ Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C (7)	26.000.000.000	140.000.000.000
<b>Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>406.340.816.766</b>	<b>364.584.080.279</b>

- (1) Là khoản nhận đặt cọc từ Công ty TNHH Lotte Land về việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè theo Hợp đồng mua bán cổ phần ký ngày 29/06/2021.
- (2) Là khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh để chuyển nhượng quyền sử dụng đất xây dựng khu đất có chức năng Y tế (Khu đất Bệnh viện) thuộc Khu dân cư Phường Phú Thuận (La Casa), tọa lạc tại Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng số 01/HĐĐC/TVPH-AG ngày 24/01/2019.
- (3) Là khoản nhận đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè theo HĐ đặt cọc số 07/2021/HĐĐC ngày 07/09/2021.
- (4) Là khoản nhận đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè theo HĐ đặt cọc số 01/HĐĐC/2022 ngày 17/03/2022.
- (5) Là khoản nhận đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng nhà với các căn thương mại thuộc tầng 3 của tòa nhà Lacasa tại Phường Phú Thuận, Quận 7, Tp.HCM theo Hợp đồng đặt cọc ngày 16/09/2022.
- (6) Theo Hợp đồng đặt cọc mượn tài sản số 001-2020/HĐMTS ký ngày 18/05/2020 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 nhằm phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh trong thời gian 02 năm. Giá trị nhận ký quỹ ký cược tại ngày 31/12/2022 là khoản đặt cọc đảm bảo cho việc mượn tài sản nêu trên.
- (7) 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. Tuy nhiên, do hạn chế liên quan đến thủ tục pháp lý của dự án nên không thể triển khai, Công ty và Công ty Cổ phần TM DV Du lịch C.T.C đã thực hiện thanh lý hợp đồng theo biên bản thanh lý hợp đồng ngày 14/01/2022.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

## 25. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Tại 31/12/2022		Trong năm		Tại 01/01/2022	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ (VND)	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ (VND)
<b>a. Vay ngắn hạn ngân hàng</b>	<b>59.397.101.822</b>	<b>59.397.101.822</b>	<b>42.997.101.822</b>	<b>91.000.000.000</b>	<b>107.400.000.000</b>	<b>107.400.000.000</b>
- Ngân Hàng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Chợ Lớn (1)	59.397.101.822	59.397.101.822	42.997.101.822	91.000.000.000	107.400.000.000	107.400.000.000
<b>b. Vay ngắn hạn tổ chức (2)</b>	<b>523.845.500.000</b>	<b>523.845.500.000</b>	<b>359.917.500.000</b>	<b>180.334.000.000</b>	<b>344.262.000.000</b>	<b>344.262.000.000</b>
- Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Nhà Bè	219.000.000.000	219.000.000.000	50.000.000.000	77.000.000.000	246.000.000.000	246.000.000.000
- Công ty Cổ Phần Tấn Lực	103.635.000.000	103.635.000.000	98.500.000.000	46.894.000.000	52.029.000.000	52.029.000.000
- Công ty Cổ Phần BĐS Sài Gòn Mới	73.713.000.000	73.713.000.000	73.713.000.000	12.100.000.000	12.100.000.000	12.100.000.000
- Công ty Cổ phần quản lý Việt Hưng	40.993.000.000	40.993.000.000	41.000.000.000	33.800.000.000	33.793.000.000	33.793.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Định An	45.184.500.000	45.184.500.000	45.184.500.000	-	-	-
- Công ty CP Casa Bonita	19.500.000.000	19.500.000.000	19.500.000.000	-	-	-
- Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C	18.000.000.000	18.000.000.000	25.000.000.000	7.000.000.000	-	-
- Công ty Cổ phần xây dựng Thuận Hưng	3.400.000.000	3.400.000.000	6.600.000.000	3.200.000.000	-	-
- Các Công ty khác	420.000.000	420.000.000	420.000.000	340.000.000	340.000.000	340.000.000
<b>c. Vay ngắn hạn cá nhân (3)</b>	<b>27.269.000.000</b>	<b>27.269.000.000</b>	<b>78.265.000.000</b>	<b>163.520.963.000</b>	<b>112.524.963.000</b>	<b>112.524.963.000</b>
- Phan Tiết Hồng Hà	6.034.000.000	6.034.000.000	6.800.000.000	43.229.963.000	42.463.963.000	42.463.963.000
- Võ Thanh Tùng	2.290.000.000	2.290.000.000	1.370.000.000	700.000.000	1.620.000.000	1.620.000.000
- Trần Thị Thu Tiên	2.000.000.000	2.000.000.000	1.590.000.000	50.000.000	460.000.000	460.000.000
- Nguyễn Tấn Bền	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000
- Võ Ngọc Trinh	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000	-	-	-
- Phạm Nguyễn Anh Thu	1.670.000.000	1.670.000.000	540.000.000	2.070.000.000	3.200.000.000	3.200.000.000
- Phạm Thị Ngọc Thúy	2.520.000.000	2.520.000.000	820.000.000	-	1.700.000.000	1.700.000.000
- Lê Thị Kim Huệ	1.915.000.000	1.915.000.000	3.715.000.000	4.300.000.000	2.500.000.000	2.500.000.000
- Đàm Minh Hoàng	2.450.000.000	2.450.000.000	4.900.000.000	2.450.000.000	-	-
- Trần Ngọc Nam	-	-	-	40.000.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000
- Cá nhân khác	1.890.000.000	1.890.000.000	57.030.000.000	70.721.000.000	15.581.000.000	15.581.000.000
<b>Cộng</b>	<b>610.511.601.822</b>	<b>610.511.601.822</b>	<b>481.179.601.822</b>	<b>434.854.963.000</b>	<b>564.186.963.000</b>	<b>564.186.963.000</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

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

(1) Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng Số 6220-LAV-202200732 ký ngày 05 tháng 12 năm 2022, hạn mức 60.000.000.000 đồng. Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh. Lãi suất: 9,5% và được điều chỉnh cụ thể theo từng Giấy nhận nợ. Kỳ hạn trả nợ: từ 9 tháng đến 12 tháng kể từ ngày giải ngân theo từng Giấy nhận nợ. Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất theo các Hợp đồng thế chấp Số 6220-LCL-201800482 ký ngày 26/11/2019, Số 6220-LCL-201901045 ký ngày 26/11/2019, Số 6220-LCL-201901049 ký ngày 26/11/2019, Số 6220-LCL-201901052 ký ngày 26/11/2019.

(2) 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/Phụ lục	Ngày hợp đồng /phụ lục	Hạn mức cho vay	Lãi suất (%)/năm	Kỳ hạn	
1	Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Nhà Bè	05/HĐVV/2021	08/09/2021	250.000.000.000	1,5%	12 tháng	
		01/05/PLHĐVV/2021	04/01/2022				
		02/05/PLHĐVV/2021	08/09/2022		1,0%		
2	Công ty Cổ Phần Tấn Lực	01/HĐCV/2020-TL	18/03/2020	8.135.000.000	2,5%	12 tháng	
		05/PLHĐCV/2020-TL	18/03/2022				
		01/2022/HĐCV/TL-VPH	31/10/2022	40.000.000.000	8,6%	12 tháng	
		02/2022/HĐCV/TL-VPH	29/11/2022	60.000.000.000	11%	12 tháng	
3	Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	06/HĐVV/2022	04/07/2022	50.000.000.000	11%	12 tháng	
		07/HĐVV/2022	08/09/2022	10.213.000.000	10,5%	12 tháng	
		09/HĐVV/2022	30/12/2022	30.000.000.000	11%	12 tháng	
4	Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	08/HĐVV/2019	19/11/2019	50.000.000.000	11%	12 tháng	
		04/08/PLHĐVV/2019	19/11/2022				
		05/08/PLHĐVV/2019	01/12/2022				
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Định An	08/HĐVV/2022	20/10/2022	45.500.000.000	8,5%	12 tháng	
6	Công ty CP Casa Bonita	01/HĐCV/2022/CASA	28/12/2022	30.000.000.000	10,5%	12 tháng	
7	Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C	01/HĐCV/2022/CTC-VPH	22/12/2022	60.000.000.000	10,5%	12 tháng	
8	Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	01/HĐVV/TH-2022	01/11/2022	5.000.000.000	8%	12 tháng	
9	Công đoàn Công ty	01/HĐVV/2022	02/01/2022	500.000.000	12%	12 tháng	



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

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

(3) Các khoản vay cá nhân không có tài sản đảm bảo, mục đích để bổ sung vốn lưu động. Thông tin chi tiết các khoản vay cá nhân như sau:

STT	Bên cho vay (cá nhân)	Số hợp đồng	Ngày vay	Hạn mức	Lãi suất (%) / năm	Kỳ hạn
1	Phan Tiết Hồng Hà	11/HĐVV/2020	07/12/2020	3.480.000.000	12%	12 tháng
		02/11/PLHĐVV/2020	07/12/2022			12 tháng
		08/HĐVV/2021	03/11/2021	17.591.000.000	12%	12 tháng
		02/08/PLHĐVV/2021	03/11/2022			
		07/HĐVV/2020	10/06/2020			
02/07/PLHĐVV/2020	10/06/2022					
2	Võ Thanh Tùng	14/HĐVV/2020	31/12/2020	2.500.000.000	12%	12 tháng
		03/14/HĐVV/2020	31/12/2022			12 tháng
3	Trần Thị Thu Tiên	13/HĐVV/2018	13/11/2018	2.000.000.000	12%	12 tháng
		05/13/PLHĐVV/2018	08/09/2022			12 tháng
4	Nguyễn Tấn Bền	03/HĐVV/2019	05/03/2019	5.000.000.000	12%	12 tháng
		03/03/HĐVV/2019	05/03/2022			12 tháng
5	Võ Ngọc Trinh	05/HĐVV/2022	22/04/2022	1.500.000.000	12%	12 tháng
6	Hoàng Thị Thu Thủy	16/HĐVV/2020	31/12/2020	8.000.000.000	12%	12 tháng
		02/16/PLHĐVV/2020	31/12/2022			12 tháng
		15/HĐVV/2020	31/12/2020	8.000.000.000	12%	12 tháng
		02/15/PLHĐVV/2020	31/12/2022			12 tháng
7	Phạm Nguyễn Anh Thư	10/HĐVV/2021	04/11/2021	3.500.000.000	12%	12 tháng
		01/10/PLHĐVV/2021	04/11/2022			12 tháng
8	Phạm Thị Ngọc Thúy	09/HĐVV/2015	07/12/2015	3.000.000.000	12%	12 tháng
		07/09/PLHĐVV/2015	30/06/2022			12 tháng
9	Lê Thị Kim Huệ	04/HĐVV/2021	07/09/2021	3.000.000.000	12%	12 tháng
		01/04/PLHĐVV/2022	07/09/2022			
10	Đàm Minh Hoàng	04/HĐVV/2022	21/02/2022	5.000.000.000	12%	12 tháng
		02/04/PLHĐVV/2022	23/06/2022			12 tháng

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

STT	Bên cho vay (cá nhân)	Số hợp đồng	Ngày vay	Hạn mức	Lãi suất (%) / năm	Kỳ hạn
11	Nguyễn Tấn Đạt	09/HĐVV/2021	04/11/2021	1.000.000.000	12%	12 tháng
		02/09/PLHĐVV/2021	04/11/2022			12 tháng
12	Lê Thị Ngọc Lan	08/HĐVV/2020	30/06/2020	1.000.000.000	12%	12 tháng
		03/08/PLHĐVV/2020	30/06/2022			12 tháng

## 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
<b>Tại 01/01/2021</b>	<b>953.578.000.000</b>	<b>1.002.264.126</b>	<b>123.930.718.414</b>	<b>1.078.510.982.540</b>
- Lợi nhuận trong năm	-	-	28.523.191.914	28.523.191.914
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2021	-	-	(570.463.838)	(570.463.838)
- Chia cổ tức bằng tiền cho nhà đầu tư	-	-	(57.214.680.000)	(57.214.680.000)
<b>Tại 31/12/2021</b>	<b>953.578.000.000</b>	<b>1.002.264.126</b>	<b>94.668.766.490</b>	<b>1.049.249.030.616</b>
<b>Tại 01/01/2022</b>	<b>953.578.000.000</b>	<b>1.002.264.126</b>	<b>94.668.766.490</b>	<b>1.049.249.030.616</b>
- Lợi nhuận trong năm	-	-	63.715.405.213	63.715.405.213
- Chia cổ tức bằng tiền cho nhà đầu tư (*)	-	-	(66.750.460.000)	(66.750.460.000)
<b>Tại 31/12/2022</b>	<b>953.578.000.000</b>	<b>1.002.264.126</b>	<b>91.633.711.703</b>	<b>1.046.213.975.829</b>

(\*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2022 số 08/2022/NQ-VPH ngày 20/04/2022, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2021: chia cổ tức bằng tiền mặt với tỷ lệ 7%/mệnh giá cổ phiếu tương đương 66,750 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. Tại ngày 08/08/2022, Công ty đã thực hiện hoàn tất việc chi trả cổ tức nêu trên theo Nghị quyết số 13/2022/NQ-VPH ngày 19/07/2022.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)**

**26.2 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU**

Chủ sở hữu	Tại 31/12/2022		Tại 01/01/2022	
	Tỷ lệ	Giá trị (VND)	Tỷ lệ	Giá trị (VND)
Ông Võ Anh Tuấn	11,01%	105.034.630.000	11,01%	105.034.630.000
Bà Phan Tiết Hồng Minh	6,94%	66.191.380.000	6,94%	66.191.380.000
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	8,20%	78.208.810.000	8,20%	78.208.810.000
Bà Võ Phan Hồng Ngọc	8,16%	77.806.560.000	8,16%	77.806.560.000
Ông Võ Phan Khôi Nguyên	8,16%	77.806.560.000	8,16%	77.806.560.000
Các cổ đông khác	57,52%	548.530.060.000	57,52%	548.530.060.000
<b>Cộng</b>	<b>100%</b>	<b>953.578.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>953.578.000.000</b>

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
- Vốn góp đầu năm	953.578.000.000	953.578.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	953.578.000.000	953.578.000.000
<b>Cổ tức đã chia</b>	<b>66.750.460.000</b>	<b>57.214.680.000</b>

**26.4 CỔ PHIẾU**

	Tại 31/12/2022 Cổ phiếu	Tại 01/01/2022 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	95.357.800	95.357.800
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	95.357.800	95.357.800
+ <i>Cổ phiếu thường</i>	95.357.800	95.357.800
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	95.357.800	95.357.800
+ <i>Cổ phiếu thường</i>	95.357.800	95.357.800
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
<i>Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**27. DOANH THU VÀ CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>a. Tổng Doanh thu</b>	<b>76.506.159.853</b>	<b>77.044.780.126</b>
- Doanh thu bán bất động sản	23.074.127.708	15.513.635.956
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	11.013.383.905	5.824.327.624
- Doanh thu hoạt động xây dựng	24.619.035.530	10.353.823.636
- Doanh thu liên kết triển khai bán hàng	17.799.612.710	45.352.992.910
<b>Trong đó, Doanh thu với các bên liên quan</b>	<b>43.743.685.588</b>	<b>48.219.762.950</b>
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	-	1.642.890.040
- Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Nhà Bè	19.860.072.878	-
- Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C	22.871.112.710	45.352.992.910
- Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng	1.012.500.000	1.223.880.000
<b>b. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>940.000.000</b>	<b>1.920.000.000</b>
- Hàng bán bị trả lại	940.000.000	1.920.000.000

**28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn bán bất động sản	17.547.473.495	11.717.380.292
Giá vốn cung cấp dịch vụ	6.900.947.678	3.356.348.131
Giá vốn hoạt động xây dựng	24.619.035.530	10.353.823.636
Giá vốn liên kết triển khai bán hàng	8.299.026.145	15.742.941.380
<b>Cộng</b>	<b>57.366.482.848</b>	<b>41.170.493.439</b>

**29. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền gửi	1.221.526.412	24.864.955
Lãi cho vay	9.935.449.736	4.364.601.735
Lãi trái phiếu	471.489.042	360.000.000
Lãi nhận cổ tức	71.856.000.000	-
Lãi hoạt động chuyển nhượng vốn cổ phần	-	63.624.792.000
<b>Cộng</b>	<b>83.484.465.190</b>	<b>68.374.258.690</b>

**30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí lãi vay	29.196.409.852	33.809.604.612
Chiết khấu thanh toán	-	4.391.631
<b>Cộng</b>	<b>29.196.409.852</b>	<b>33.813.996.243</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<i>Chi phí bán hàng</i>		
Chi phí hoa hồng môi giới	-	3.042.610.800
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>3.042.610.800</b>
<i>Chi phí quản lý doanh nghiệp</i>		
Chi phí nhân viên quản lý	12.413.231.410	12.898.928.465
Chi phí công cụ, đồ dùng văn phòng	1.395.522.004	945.704.547
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.758.120.197	1.856.723.708
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.137.838.201	4.301.073.577
Chi phí bằng tiền khác	3.785.998.859	5.351.660.484
<b>Cộng</b>	<b>25.493.710.671</b>	<b>25.357.090.781</b>

**32. THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng	1.739.768.000	1.567.244.000
Thu nhập từ tiền phạt do thanh lý các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân (*)	15.568.200.000	784.000.000
Thu nhập khác	189.684.068	255.643.635
<b>Cộng</b>	<b>17.497.652.068</b>	<b>2.606.887.635</b>

(\*) Ngày 27/06/2022, Công ty thanh lý Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất theo Tờ bản đồ số 11 tại xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè với tổng diện tích đất nông nghiệp là 17.298m<sup>2</sup>, giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 19.027.800.000 đồng, giá trị thanh lý hợp đồng 34.596.000.000 đồng.

**33. CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí bồi hoàn quyền sử dụng đất	-	7.000.000.000
Tiền phạt thuế	496.762.351	635.072.933
Chi phí khác	1.500.450	90.573.000
<b>Cộng</b>	<b>498.262.801</b>	<b>7.725.645.933</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**34. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>63.993.410.939</b>	<b>34.996.089.255</b>
<b>Điều chỉnh lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>(67.630.026.299)</b>	<b>11.238.891.751</b>
- Các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận tính thuế	4.225.973.701	11.238.891.751
+ Chi phí không được trừ	4.225.973.701	4.615.957.051
+ Chi phí lãi vay theo Nghị định 132	-	6.622.934.700
- Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận tính thuế	(71.856.000.000)	-
Cổ tức lợi nhuận được chia	(71.856.000.000)	-
<b>Tổng thu nhập tính thuế trong kỳ</b>	<b>(3.636.615.360)</b>	<b>46.234.981.006</b>
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
<b>Chi phí thuế TNDN trong năm</b>	<b>-</b>	<b>9.246.996.202</b>
Thuế TNDN được giảm 30%	-	(2.774.098.861)
<b>Chi phí thuế TNDN bổ sung các năm trước</b>	<b>278.005.726</b>	<b>-</b>
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>278.005.726</b>	<b>6.472.897.341</b>

**35. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nguyên vật liệu	25.442.268.436	18.605.100.181
Chi phí nhân công	12.413.231.410	12.898.928.465
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.702.731.139	1.856.723.708
Thuế, phí và lệ phí	24.060.539	24.060.539
Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.414.094.119	13.869.331.266
Chi phí bằng tiền khác	4.766.481.588	5.370.335.277
<b>Cộng</b>	<b>65.762.867.231</b>	<b>52.624.479.436</b>

**36. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

**Bên liên quan**

Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C  
 Công ty CP DV Môi trường Đô thị Hòa Bình  
 Công ty CP Bất động sản Nhà Bè  
 Công ty CP Đầu tư Định An  
 Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng  
 Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng  
 Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới  
 Công ty CP Tấn Lực  
 Ông Võ Anh Tuấn  
 Ông Trương Thành Nhân  
 Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn  
 Bà Nguyễn Thị Hương Thảo

**Mối quan hệ**

Công ty con  
 Công ty con  
 Công ty con  
 Công ty con  
 Công ty liên kết  
 Công ty liên kết  
 Công ty liên quan thành viên quản lý chủ chốt  
 Công ty liên kết của Công ty C.T.C  
 Nhân sự quản lý chủ chốt  
 Nhân sự quản lý chủ chốt  
 Nhân sự quản lý chủ chốt  
 Nhân sự quản lý chủ chốt

Trong năm, các giao dịch và số dư của Công ty với các bên liên quan cụ thể như sau:



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

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

Giao dịch với các bên liên quan

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>1. Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C</b>		
- Cung cấp dịch vụ	22.871.112.710	45.352.992.910
- Thu tiền cung cấp dịch vụ	25.691.505.692	51.476.360.490
- Lãi tiền đi vay	-	7.916.666
- Trả tiền lãi vay	-	1.162.377.778
- Hoàn trả tiền từ hợp tác kinh doanh	114.000.000.000	-
- Nhận cổ tức	71.856.000.000	-
- Vay tiền	25.000.000.000	-
- Trả tiền gốc vay	7.000.000.000	3.150.000.000
- Thu từ hợp tác kinh doanh	-	26.300.000.000
- Cho mượn tiền	-	2.200.000.000
- Thu lại tiền cho mượn	-	9.887.622.222
- Thu hộ và chi hộ	10.128.600	7.306.816
<b>2. Công ty CP DV Môi trường Đô thị Hòa Bình</b>		
- Lãi tiền đi vay	7.738.890	92.322.222
- Trả tiền gốc vay	340.000.000	1.790.000.000
- Trả tiền lãi vay	7.738.890	164.061.110
- Thu hộ và chi hộ	-	74.330.617
- Mua hàng	5.600.000	12.400.000
- Trả tiền mua hàng	5.600.000	12.400.000
- Cho vay	8.000.000.000	-
- Lãi cho vay	367.674.999	-
- Nhận tiền lãi cho vay	182.850.000	-
<b>3. Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng</b>		
- Cung cấp dịch vụ	1.012.500.000	-
- Thu tiền thi công	6.939.908.800	-
- Cho vay	27.953.000.000	65.700.000.000
- Lãi tiền cho vay	7.968.873.670	3.174.888.888
- Thu tiền cho vay	5.853.361.589	-
- Nhận lãi tiền cho vay	511.558.663	-
- Góp vốn	-	19.800.000.000
- Cấn trừ tiền cọc với tiền chuyển nhượng QSD đất	-	1.223.880.000
- Nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng QSD đất	-	2.449.380.000
- Chi tiền đặt cọc chuyển nhượng QSD đất	-	1.225.500.000
<b>4. Công ty CP Bất động sản Nhà Bè</b>		
- Vay tiền	50.000.000.000	295.900.000.000
- Trả tiền gốc vay	77.000.000.000	49.950.000.000
- Lãi tiền đi vay	1.877.611.110	4.129.361.112
- Trả tiền lãi vay	3.280.999.999	2.944.465.280
- Chuyển nhượng bất động sản	19.860.072.878	-
- Góp vốn	-	594.000.000.000
- Thu tiền đặt cọc	-	25.667.670.000

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

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

**Giao dịch với các bên liên quan (tiếp)**

	<b>Năm 2022</b>	<b>Năm 2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>5. Công ty CP Đầu tư Định An</b>		
- Vay tiền	45.184.500.000	-
- Lãi tiền đi vay	1.003.008.722	-
- Trả tiền lãi vay	1.003.008.722	-
- Góp vốn	55.700.000.000	51.000.000.000
- Nhận tiền đặt cọc	24.005.835.000	-
<b>6. Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng</b>		
- Mua dịch vụ	66.000.000	16.200.000
- Thanh toán tiền thi công	116.325.000	-
- Thu hoàn trả tiền dịch vụ đã ứng	-	3.000.000.000
- Cho vay	39.100.000.000	-
- Lãi tiền cho vay	175.123.288	-
- Thu tiền cho vay	39.100.000.000	-
- Vay tiền	6.600.000.000	40.350.000.000
- Trả tiền gốc vay	3.200.000.000	77.520.000.000
- Trả tiền lãi vay	56.197.260	3.583.799.722
- Lãi tiền đi vay	56.197.260	2.095.618.889
- Trả tiền mượn	20.000.000.000	-
- Thu hộ và chi hộ	10.077.500	-
- Nhận tiền hoàn trả	20.000.000.000	-
<b>7. Công ty CP Tấn Lực</b>		
- Vay tiền	98.500.000.000	47.894.000.000
- Trả tiền gốc vay	46.894.000.000	4.000.000.000
- Lãi tiền đi vay	3.507.248.405	1.018.017.709
- Trả tiền lãi vay	3.180.715.836	683.807.986
- Tạm ứng thi công	18.500.000.000	-
<b>8. Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới</b>		
- Mượn tiền	-	27.750.000.000
- Trả tiền mượn	-	32.750.000.000
- Vay tiền	73.713.000.000	30.000.000.000
- Trả tiền gốc vay	12.100.000.000	17.900.000.000
- Lãi tiền đi vay	3.316.428.558	209.229.167
- Trả tiền lãi vay	3.517.407.725	-
<b>9. Ông Võ Nguyễn Như Nguyệt</b>		
- Hoàn tạm ứng	850.000.000	23.384.374.620
<b>10. Bà Nguyễn Thị Hương Thảo</b>		
- Tạm ứng	-	20.000.000
- Hoàn tạm ứng	20.000.000	34.237.675.000
<b>11. Ông Trương Thành Nhân</b>		
- Hoàn tiền thuế TNCN năm 2020	-	59.580.002

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

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

**Số dư với các bên liên quan**

	<b>Tại 31/12/2022</b>	<b>Tại 01/01/2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>1. Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C</b>		
- Phải trả hợp tác kinh doanh	26.000.000.000	140.000.000.000
- Phải trả tiền gốc vay	18.000.000.000	-
- Nhận ký quỹ ký cược	11.700.000.000	11.700.000.000
- Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	878.650.000	1.411.931.711
- Phải thu khác	37.812.929	5.064.300
<b>2. Công ty CP DV Môi trường Đô thị Hòa Bình</b>		
- Phải trả tiền gốc vay	-	340.000.000
- Phải thu tiền cho vay	8.000.000.000	-
- Phải thu tiền lãi cho vay	184.824.999	-
- Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	74.920.400	-
<b>3. Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng</b>		
- Phải thu gốc cho vay	97.399.638.411	75.300.000.000
- Phải thu lãi cho vay	10.721.648.340	3.264.333.333
- Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	1.093.500.000	-
<b>4. Công ty CP Bất động sản Nhà Bè</b>		
- Lãi vay phải trả	-	1.403.388.889
- Phải trả tiền gốc vay	219.000.000.000	246.000.000.000
- Nhận ký quỹ	5.000.170.000	25.667.670.000
<b>5. Công ty CP Đầu tư Định An</b>		
- Nhận ký quỹ	24.005.835.000	-
- Phải trả tiền gốc vay	45.184.500.000	-
<b>6. Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng</b>		
- Phải trả tiền mượn	-	20.000.000.000
- Phải trả tiền gốc vay	3.400.000.000	-
- Phải thu khác	23.193.629	10.077.500
<b>7. Công ty CP Tấn Lực</b>		
- Lãi vay phải trả	860.215.626	533.683.057
- Phải trả tiền gốc vay	103.635.000.000	52.029.000.000
- Trả trước người bán	18.500.000.000	-
<b>8. Công ty CP Bất động sản Sài Gòn Mới</b>		
- Phải trả tiền hàng	17.938.000	17.938.000
- Phải trả tiền gốc vay	73.713.000.000	12.100.000.000
- Lãi vay phải trả	8.250.000	209.229.167
<b>9. Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn</b>		
- Phải thu tiền hàng	1.765.267.000	1.765.267.000
- Tạm ứng	-	850.000.000
<b>10. Bà Nguyễn Thị Hương Thảo</b>		
- Tạm ứng	-	20.000.000
<b>11. Ông Trương Thành Nhân</b>		
- Phải trả khác	-	59.580.002



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

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

<u>Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc</u>	<u>Năm 2022</u>	<u>Năm 2021</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
- Ông Trương Thành Nhân	808.400.000	2.625.200.000
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	1.651.795.745	1.265.200.000
- Bà Võ Thu Hà	18.408.510	785.500.000
- Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	1.155.838.298	1.065.200.000
- Bà Nguyễn Duy Lan Anh	-	186.200.000
- Bà Phan Gia Mẫn	221.905.415	615.764.192
- Bà Đào Thủy Đoan	734.431.915	
<b>Cộng</b>	<b>4.590.779.883</b>	<b>6.543.064.192</b>

**37. THÔNG TIN KHÁC**

**37.1 THÔNG TIN HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC**

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

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

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

**37.3 NHỮNG KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG**

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

**37.4 SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2021 của Công ty đã được kiểm toán và hoàn toàn có thể so sánh được cho Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu

Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng

Lê Thị Kim Luyến



Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Võ Nguyễn Như Nguyễn