

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

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023



CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	2 - 4
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 6
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	7 - 9
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	11 - 12
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	13 - 61

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HUNG

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

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 hợp nhất của Công ty và các Công ty con (sau đây gọi tắt là “Nhóm Công ty”) đã được soát xét cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023 từ trang 7 đến trang 61 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.

Thông tin về 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, Ủy ban Kiểm toán nội bộ và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023 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 từ 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

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 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
Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	Phó Tổng Giám đốc	

Kế toán trưởng của Công ty trong giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023 và đến ngày lập báo cáo này là Bà Lê Thị Kim Luyến.

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật thứ 1 của Công ty trong giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023 và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn - Chủ tịch HĐQT, và người đại diện theo pháp luật thứ 2 của Công ty trong giai đoạn từ ngày 20/03/2023 đến ngày 30/06/2023 và cho đến thời điểm lập Báo cáo này là Ông Ngô Thanh Xuân - Tổng Giám đốc Công ty.

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Hội đồng Quản trị Công ty khẳng định rằng không có sự kiện phát sinh nào sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023 kèm theo.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023 kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY - Chi nhánh tại Tp. Hồ Chí Minh.

TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Nhóm Công ty trong giai đoạn này.

Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HÙNG

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

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

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

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

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 hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 30/06/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Nháy mặt và đại diện cho Hội đồng Quản trị,



Võ Nguyễn Như Nguyễn

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2023

Số: *78*2023/UHYHCM - BCSX

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và các Công ty con (sau đây gọi tắt là “Nhóm Công ty”) được lập ngày 29 tháng 08 năm 2023, từ trang 7 đến trang 61, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30/06/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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 hợp nhất giữa niên độ theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 30/06/2023, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của đơn vị cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



Đào 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 29 tháng 08 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/06/2023 VND	Tại 01/01/2023 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.888.243.636.140	1.835.799.551.690
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	6	19.720.231.757	87.088.446.540
Tiền	111		19.720.231.757	39.940.501.240
Các khoản tương đương tiền	112		-	47.147.945.300
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	7	131.688.000	131.688.000
Chứng khoán kinh doanh	121		1.440.800.000	1.440.800.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh	122		(1.309.112.000)	(1.309.112.000)
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		674.009.576.997	725.354.179.684
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8	33.869.438.122	30.373.728.242
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	9	187.079.219.875	186.218.810.819
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	10	-	115.946.638.411
Phải thu ngắn hạn khác	136	11	453.185.184.000	392.939.267.212
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	11	(124.265.000)	(124.265.000)
Hàng tồn kho	140	13	1.192.142.349.120	1.021.165.425.231
Hàng tồn kho	141		1.192.142.349.120	1.021.165.425.231
Tài sản ngắn hạn khác	150		2.239.790.266	2.059.812.235
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	20	43.696.161	3.966.044
Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.196.094.105	1.847.470.874
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	25	-	208.375.317

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/06/2023 VND	Tại 01/01/2023 VND
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		414.025.156.163	407.056.801.687
Các khoản phải thu dài hạn	210		99.590.922.927	26.599.512.762
Phải thu về cho vay dài hạn	215	10	97.399.638.411	24.453.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	11	2.191.284.516	2.146.512.762
Tài sản cố định	220		13.613.951.953	14.364.535.652
Tài sản cố định hữu hình	221	14	13.613.951.953	14.364.535.652
- Nguyên giá	222		57.622.966.238	61.054.188.477
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(44.009.014.285)	(46.689.652.825)
Tài sản cố định vô hình	227	15	-	-
- Nguyên giá	228		30.499.300	30.499.300
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(30.499.300)	(30.499.300)
Bất động sản đầu tư	230	16	9.444.885.258	9.899.895.756
- Nguyên giá	231		18.100.400.567	18.100.400.567
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(8.655.515.309)	(8.200.504.811)
Tài sản dở dang dài hạn	240		23.496.605.111	46.285.739.000
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	17	13.993.631.137	36.825.220.026
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	18	9.502.973.974	9.460.518.974
Đầu tư tài chính dài hạn	250	19	155.195.386.561	185.040.543.357
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		142.195.386.561	169.040.543.357
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		13.000.000.000	16.000.000.000
Tài sản dài hạn khác	260		112.683.404.353	124.866.575.160
Chi phí trả trước dài hạn	261	20	3.855.697.193	5.198.616.817
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	21	9.981.119.240	9.838.416.210
Lợi thế thương mại	269	22	98.846.587.920	109.829.542.133
TỔNG TÀI SẢN	270		2.302.268.792.303	2.242.856.353.377

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/06/2023	Tại 01/01/2023
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		1.279.355.836.600	1.220.932.956.655
Nợ ngắn hạn	310		1.277.643.668.600	1.220.420.788.655
Phải trả người bán ngắn hạn	311	23	5.409.106.847	17.797.644.137
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	24	135.242.445.948	144.324.089.080
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	25	11.251.948.164	15.616.377.232
Phải trả người lao động	314		460.330.100	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	26	74.860.025.280	74.912.149.989
Phải trả ngắn hạn khác	319	27	418.816.541.279	428.985.520.766
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	28	620.998.565.353	528.127.101.822
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	29	10.604.705.629	10.657.905.629
Nợ dài hạn	330		1.712.168.000	512.168.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	28	1.300.000.000	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342		412.168.000	512.168.000
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.022.912.955.703	1.021.923.396.722
Vốn chủ sở hữu	410	30	1.022.912.955.703	1.021.923.396.722
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
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		200.636.645	360.605.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		57.168.389.743	55.978.339.106
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		55.978.339.106	36.312.330.748
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.190.050.637	19.666.008.358
Lợi ích Cổ đông không kiểm soát	429		10.963.665.189	11.004.188.490
TỔNG NGUỒN VỐN	440		2.302.268.792.303	2.242.856.353.377

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2023

Người lập biểu

Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng

Lê Thị Kim Duyên

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Võ Nguyễn Như Nguyễn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2023	Từ 01/01/2022
			đến 30/06/2023	đến 30/06/2022
			VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	31	46.401.914.389	71.163.869.361
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	31	2.981.009.221	940.000.000
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		43.420.905.168	70.223.869.361
Giá vốn hàng bán	11	32	17.650.706.557	22.862.916.793
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		25.770.198.611	47.360.952.568
Doanh thu hoạt động tài chính	21	33	22.829.794.543	5.929.124.392
Chi phí tài chính	22	34	30.903.458.978	15.902.516.681
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>30.525.671.762</i>	<i>15.314.383.848</i>
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		247.623.708	820.155.922
Chi phí bán hàng	25	35	2.347.845.266	2.303.217.213
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	35	27.607.637.554	25.342.564.712
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(12.011.324.936)	10.561.934.276
Thu nhập khác	31	36	19.405.281.530	16.810.131.586
Chi phí khác	32	37	22.814.155	1.166.719.271
Lợi nhuận khác	40		19.382.467.375	15.643.412.315
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		7.371.142.439	26.205.346.591
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	38	6.292.318.133	9.115.585.474
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	39	(142.703.030)	(1.090.716.626)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1.221.527.336	18.180.477.743
Lợi nhuận kế toán sau thuế của công ty mẹ	61		1.190.050.637	18.124.197.483
Lợi nhuận kế toán sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		31.476.699	56.280.260
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	40	12	190
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	41	12	190

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		7.371.142.439	26.205.346.591
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1.853.532.206	1.660.255.559
(Lãi)/ lỗ hoạt động đầu tư	05		(22.901.515.516)	(6.749.280.314)
Chi phí lãi vay	06		30.525.671.762	15.319.377.821
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		16.848.830.891	36.435.699.657
(Tăng)/ giảm các khoản phải thu	09		(58.377.785.292)	171.799.645.961
(Tăng)/ giảm hàng tồn kho	10		(148.145.335.000)	29.286.875.164
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(27.767.652.573)	(82.409.882.653)
Giảm chi phí trả trước	12		12.286.143.720	10.705.960.615
Tiền lãi vay đã trả	14		(32.798.874.843)	(16.029.942.179)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(11.804.143.035)	(24.256.735.978)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(53.200.000)	(386.442.456)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(249.812.016.132)	125.145.178.131
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.979.148.400)	(2.899.630.164)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.360.476.364	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(53.700.000.000)	(37.668.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		115.900.000.000	2.000.000.000
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		8.000.000.000	-
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		18.922.978.209	1.440.342.948
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		88.504.306.173	(37.127.287.216)

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2023	Từ 01/01/2022
			đến 30/06/2023	đến 30/06/2022
			VND	VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	200.000.000
Tiền thu từ đi vay	33		202.122.463.531	167.655.000.000
Tiền trả nợ gốc vay	34		(107.951.000.000)	(267.461.000.000)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(72.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		94.099.463.531	(99.606.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(67.208.246.428)	(11.588.109.085)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	6	87.088.446.540	105.824.851.013
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(159.968.355)	187.469.205
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	6	19.720.231.757	94.424.211.133

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

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

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

Tổng số nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 30/06/2023 là 67 người (tại ngày 31/12/2022 là 73 người).

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

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH

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

1.3 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

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

1.4 CHU KỶ 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 KỶ KẾ TOÁN CÓ ẢNH HƯỞNG ĐẾN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

1.6 CÁC CÔNG TY ĐƯỢC HỢP NHẤT VÀO BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Tên công ty	Trụ sở	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết	
			30/06/2023	01/01/2023
<u>Công ty con:</u>				
Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C	Tầng trệt, Tulip Tower, số 15 Hoàng Quốc Việt, P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản; cho thuê kho bãi, xây dựng dân dụng	99,80%	99,80%
Công ty CP DV Môi trường Đô thị Hòa Bình	Áp 1, Xã Đa Phước, H. Bình Chánh, TP.HCM	Bán buôn đất bùn làm phân vi sinh và xử lý chất thải rắn, lỏng; Mua bán phân bón hữu cơ; Dịch vụ địa táng, hỏa táng, nhà tang lễ, trông coi nghĩa trang, xây mộ	99,00%	99,00%
Công ty CP Bất động sản Nhà Bè	Tầng 1, Tulip Tower, 15 Hoàng Quốc Việt, P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,00%	99,00%
CTC Investment International Inc	14794 Blossom LN, Westminster, California 92863, United States	Dịch vụ tư vấn, môi giới bất động sản, dịch vụ xây dựng nhà và dịch vụ ăn uống	99,80%	99,80%
Công ty Cổ phần Đầu tư Định An	Tầng trệt, Tòa nhà Tulip, 15 Hoàng Quốc Việt, P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản, y tế	99,00%	99,00%
<u>Công ty liên kết:</u>				
Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng	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	0,00%	40,00%
Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng	15 Hoàng Quốc Việt, P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	44,00%	44,00%
Công ty Cổ phần Tấn Lực	Tầng 2, Tulip Tower, 15 Hoàng Quốc Việt, P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản; Xây dựng nhà các loại, công trình đường sắt và đường bộ	29,5%	29,5%

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

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

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

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

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2022 của Công ty đã được kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022 của Công ty đã được soát xét.

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

2.1 NĂM TÀI CHÍNH

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

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được lập cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023.

2.2 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

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

3. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

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

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

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

4. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

4.2 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 hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023.

5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

5.1 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

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

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

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

5.3 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN HÀNG TỒN KHO

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

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường (chi phí xây dựng thành phẩm bất động sản để bán) được trình bày tại chi tiêu “Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn”. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị của hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

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

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

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

5.4 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Chứng khoán kinh doanh

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

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

5.5 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN 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.

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

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

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

5.5 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CÁC KHOẢN PHẢI THU (TIẾP)

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 kỳ.

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

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

Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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

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

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

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

5.8 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

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

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

5.10 LỢI THỂ THƯƠNG MẠI

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

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

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

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

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

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

5.11 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).

5.12 NGUYÊN TẮC GHI NHẬN VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

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

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

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

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

5.13 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.14 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CÁC GIAO DỊCH BẰNG NGOẠI TỆ

Công ty chuyển đổi Báo cáo tài chính được lập bằng đồng ngoại tệ (USD) ra Đồng Việt Nam theo nguyên tắc sau:

- Tài sản và nợ phải trả được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá mua và bán của Ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch tại thời điểm cuối kỳ kế toán.
- Vốn chủ sở hữu (vốn góp của chủ sở hữu) được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày góp vốn.
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được quy đổi ra Đồng Việt Nam bằng cách tính toán theo các khoản mục của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.
- Các khoản mục thuộc Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh khi chuyển đổi Báo cáo tài chính của Công ty con cho mục đích hợp nhất được ghi nhận trên chỉ tiêu “Chênh lệch tỷ giá hối đoái” – Mã số 417 thuộc phần nguồn vốn chủ sở hữu của Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và được hạch toán vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất khi khoản đầu tư được thanh lý.

5.15 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.

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

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

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

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

Đồng thời doanh thu được ghi nhận khi thoả mãn các điều kiện sau:

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thoả 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 thoả 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.

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

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng cho từng thời kỳ. Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh và giá vốn

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

5.16 BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

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

5.17 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.

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

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

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

5.17 BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

- 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 mỗi quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Theo đó, Bên liên quan của Nhóm Công ty là các Công ty liên kết do Nhóm Công ty đầu tư có ảnh hưởng đáng kể, các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc của Công ty và các Cổ đông nắm giữ số lượng cổ phiếu đáng kể.

6. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Tại 30/06/2023	Tại 01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	5.961.277.150	9.929.149.727
Tiền gửi ngân hàng	13.758.954.607	30.011.351.513
Tiền đang chuyển	-	-
Các khoản tương đương tiền (*)	-	47.147.945.300
Cộng	19.720.231.757	87.088.446.540

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

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 HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***7. CHỨNG KHOÁN KINH DOANH**

	Tại 30/06/2023 (VND)			Tại 01/01/2023 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
- Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Đông Á (*)	1.440.800.000	131.688.000	(1.309.112.000)	1.440.800.000	131.688.000	(1.309.112.000)
Cộng	1.440.800.000	131.688.000	(1.309.112.000)	1.440.800.000	131.688.000	(1.309.112.000)

(*) Tại ngày 30/06/2023, 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 kỳ. Do đó tại ngày 30/06/2023, 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

8. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại 30/06/2023	Tại 01/01/2023
	VND	VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	33.869.438.122	30.373.728.242
- Khách mua căn hộ cụm chung cư La casa	1.895.634.968	1.975.634.968
- 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	3.337.807.000	3.406.807.000
- Khách mua nền Nhơn Đức	10.563.070.000	10.563.070.000
- Khách mua dự án Phường Long Trường Quận 9	15.895.424.000	13.031.917.000
- Công ty CP Đầu Tư TM DV An Hưng	1.761.750.000	1.093.500.000
- Phải thu khách hàng khác	238.752.154	125.799.274
Phải thu của khách hàng dài hạn	-	-
Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	3.527.017.000	2.858.767.000
- Công ty CP Đầu Tư TM DV An Hưng	1.761.750.000	1.093.500.000
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	1.765.267.000	1.765.267.000

9. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Tại 30/06/2023	Tại 01/01/2023
	VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	187.079.219.875	186.218.810.819
- Bà Lý Yến Nhi (1)	71.132.760.000	71.132.760.000
- Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới (2)	50.000.000.000	50.000.000.000
- Jiahornng Lin & Chihua Wu Lin Rovacable Trust (3)	44.945.655.066	43.408.123.128
- Công ty Cổ phần Tấn Lực (4)	18.500.000.000	18.500.000.000
- Trả trước cho người bán khác	2.500.804.809	3.177.927.691
Trả trước cho người bán dài hạn	-	-
Trả trước cho người bán là các bên liên quan	18.500.000.000	18.500.000.000
- Công ty Cổ phần Tấn Lực	18.500.000.000	18.500.000.000

(1) Là khoản ứng trước tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Bà Lý Yến Nhi theo Hợp đồng đặt cọc số 01/2020/HĐĐC/CTC ngày 08/05/2020, tổng diện tích là 19.759,1 m², tọa lạc tại xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, chi tiết như sau:

- Quyền sử dụng đất CL 706981, số thửa 1003, diện tích là 1.593,3 m².
- Quyền sử dụng đất CN 522410, số thửa 55,56,58,59, diện tích là 1.108,6 m².
- Quyền sử dụng đất CK 960759, số thửa 993, diện tích là 8.720,2 m².
- Quyền sử dụng đất AG 566591, số thửa 73, 960, diện tích là 5.776 m².
- Quyền sử dụng đất AB 866703, số thửa 77, diện tích là 2.561 m².

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

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

9. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN (TIẾP)

(2) Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình đã tạm ứng theo điều khoản Hợp đồng thi công số 01/HB-SGM/2022 và 01/HB-SGM/2022 với số tiền là 50.000.000.000, vào ngày 06/07/2022 Công ty ký bổ sung Phụ lục Hợp đồng số PL01/HB-SGM/2022 và PL02/HB-SGM/2022 về việc tính lãi tiền đã tạm ứng trong thời gian tạm ngừng thi công với mức lãi suất là 9%/năm, tính từ thời điểm Công ty chuyển tiền tạm ứng thực hiện hợp đồng.

(3) Là khoản CTC Investment International Inc trả trước 97% giá trị hợp đồng cho Jiahorng Lin & Chihua Wu Lin Rovacable Trust để mua lô đất trống tại địa chỉ số 12502 Rd, Santa Ana City, Orange County, California với trị giá là 1.899.999,00USD với diện tích đất trống là 9.307,77 m2. Đến ngày 30/06/2023, CTC Investment International Inc vẫn chưa nhận được đầy đủ hồ sơ chuyển giao quyền sở hữu khu đất này.

(4) 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.

10. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Tại 30/06/2023		Tại 01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	-	-	115.946.638.411	-
- Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng (*)	-	-	72.946.638.411	-
- Bà Lý Yến Nhi	-	-	43.000.000.000	-
Dài hạn	97.399.638.411	-	24.453.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng (*)	97.399.638.411	-	24.453.000.000	-
Cộng	97.399.638.411	-	140.399.638.411	-

(*) Đến ngày 30/06/2023, Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng đã cho Công ty Cổ phần 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. Dư nợ vay đến ngày 30/06/2023 là 66.252.402.000 đồng.

+ Hợp đồng cho vay số 01/HĐCV/2021 ký ngày 20/06/2021, Phụ lục số 01PL,02PL,03PL/01/HĐCV/2021, hạn mức là 9.547.598.000 đồng, thời hạn vay đến 20/06/2024, lãi suất 10%/năm, dư nợ vay đến ngày 30/06/2023 là 6.694.236.411 đồng. Dư nợ vay đến ngày 30/06/2023 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. Dư nợ vay đến ngày 30/06/2023 là 1.368.000.000 đồng

+ Hợp đồng cho vay số 07/HĐCV/2022 ký ngày 19/12/2022, dư nợ vay đến ngày 30/06/2023 là 23.085.000.000 đồng; 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. Dư nợ vay đến ngày 30/06/2023 là 23.085.000.000 đồng.

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

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

11. PHẢI THU KHÁC

	Tại 30/06/2023		Tại 01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	453.185.184.000	(124.265.000)	392.939.267.212	(124.265.000)
<i>a. Tạm ứng để thu mua quyền sử dụng đất, nhà (1)</i>	<i>211.362.937.300</i>	<i>-</i>	<i>54.008.125.000</i>	<i>-</i>
- Ông Lê Minh Triều	132.760.211.800	-	39.972.962.000	-
- Bà Lý Yến Nhi	70.699.085.500	-	6.131.523.000	-
- Bà Võ Thúy Anh	7.903.640.000	-	7.903.640.000	-
<i>b. Tạm ứng công tác khác</i>	<i>10.136.915.294</i>	<i>(124.265.000)</i>	<i>1.463.461.252</i>	<i>(124.265.000)</i>
- Bà Nguyễn Thị Phương	481.103.300	-	6.368.228.108	-
- Bà Võ Thúy Anh	8.766.789.742	-	-	-
- Bà Trần Thị Thùy Linh	-	-	2.457.000.000	-
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	-	-	530.546.200	-
- Ông Lê Minh Triều	338.000.000	-	372.099.800	-
- Các cá nhân khác	551.022.252	(124.265.000)	560.815.252	(124.265.000)
<i>c. Phải thu khác</i>	<i>149.303.080.693</i>	<i>-</i>	<i>125.085.466.639</i>	<i>-</i>
- Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng (2)	110.000.000.000	-	100.000.000.000	-
- Trường ĐH Sư phạm Thể dục Thể thao TP.HCM (3)	10.082.700.000	-	10.082.700.000	-
- Trường ĐH Tài nguyên và Môi trường TP.HCM (3)	1.772.300.000	-	1.772.300.000	-
- Lãi dự thu trái phiếu và tiền gửi có kỳ hạn	441.167.124	-	96.032.877	-
- Công ty CP BĐS Sài Gòn Mới - phải thu tiền lãi	-	-	617.823.135	-
- Bà Phan Tiết Hồng Ánh - Phải thu thanh lý đất nông nghiệp	9.500.000.000	-	-	-
- Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng - phải thu lãi cho vay	15.595.060.258	-	10.721.648.340	-
- Phải thu lãi của Bà Lý Yến Nhi	-	-	756.388.889	-
- Phải thu khác	1.911.853.311	-	1.038.573.398	-
<i>d. Cầm cố, thế chấp, ký cược, ký quỹ ngắn hạn</i>	<i>82.382.250.713</i>	<i>-</i>	<i>203.556.986.213</i>	<i>-</i>
- Bà Võ Thị Thùy Trinh (4)	9.900.900.000	-	9.900.900.000	-
- Bà Nguyễn Thị Hương Thảo (4)	47.508.455.000	-	141.894.422.500	-
- Ông Lê Minh Triều (4)	2.137.500.000	-	2.137.500.000	-
- Bà Lý Yến Nhi (4)	22.799.553.500	-	49.583.321.500	-
- Các khoản ký quỹ khác	35.842.213	-	40.842.213	-
Dài hạn	2.191.284.516	-	2.146.512.762	-
- Ký cược, ký quỹ dài hạn	92.803.858	-	48.032.104	-
- Thuế TNDN tạm nộp	2.098.480.658	-	2.098.480.658	-
Cộng	455.376.468.516	(124.265.000)	395.085.779.974	(124.265.000)

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

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

11. PHẢI THU KHÁC (TIẾP)

- (1) Là các khoản tạm ứng cho nhân viên và cho các cá nhân khác để mua quyền sử dụng đất được Ban Tổng Giám đốc, Chủ tịch HĐQT của Công ty phê duyệt và bảo lãnh thanh toán trong trường hợp giá trị thu hồi thấp hơn giá trị tạm ứng. Tại ngày 30/06/2023, các quyền sử dụng đất nêu trên chưa được chuyển giao cho Công ty.
- (2) Bao gồm 02 khoản phải thu sau:
- + Là khoản Công ty Cổ phần Thương mại Du lịch C.T.C tạm ứng cho Công ty Cổ phần Quản Lý Việt Hưng theo Hợp đồng thi công số 03/CTC-VH/2022 ký ngày 10/11/2022 với số tiền 60.000.000.000 đồng để thi công trọn gói nhân công và vật tư hạng mục xây dựng nhà hoàn thiện tại khu dân cư xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh. Hợp đồng này hiện đang tạm ngưng thi công. Công ty đang thực hiện việc thu hồi số dư nợ phải thu. Nếu bên Công ty Cổ Phần Quản lý Việt Hưng không hoàn đủ tiền tạm ứng thì sẽ chịu lãi suất 10.2%/năm
 - + Là khoản trả trước cho Công ty Cổ Phần Quản lý Việt Hưng 50% giá trị Hợp đồng thi công số 01/DA-VH/2023. Nhưng đến ngày 10/05/2023, dự án tạm hoãn thi công cho đến khi bên Công ty Cổ phần Đầu Tư Định An có pháp lý đầy đủ và thi công trở lại. Công ty Cổ Phần Quản lý Việt Hưng đồng ý hoàn lại số tiền đã nhận tạm ứng trước theo biên bản thỏa thuận 01/BB. Nếu bên Công ty Cổ Phần Quản lý Việt Hưng không hoàn đủ tiền tạm ứng thì sẽ chịu lãi suất 9.2%/năm tính từ ngày 01/05/2023 cho đến khi có văn bản mới thay thế.
- (3) Là các khoản phải thu tiền bồi thường giải phóng mặt bằng theo Quyết định số 6539/QĐ-UBND ngày 08/12/2015 về việc thu hồi giao đất đầu tư xây dựng Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh và Trường Đại học Sư phạm Thể dục Thể thao tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh.
- (4) Là các khoản đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất. Đến ngày 30/06/2023, việc nhận chuyển nhượng chưa được hoàn tất.

12. NỢ XẤU

	Tại 30/06/2023		Tại 01/01/2023	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:	124.265.000	-	124.265.000	-
- Trên 03 năm	124.265.000	-	124.265.000	-

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

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

13. HÀNG TỒN KHO

	Tại 30/06/2023		Tại 01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí SXKD dở dang (*)	1.183.601.548.817	-	1.012.726.549.053	-
Thành phẩm	7.818.306.203	-	7.716.382.078	-
Hàng hóa	722.494.100	-	722.494.100	-
Cộng	1.192.142.349.120	-	1.021.165.425.231	-

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

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	Tại 30/06/2023		Tại 01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Dự án khu chung cư Phú Thuận (Lacasa)	35.182.277.058	-	35.182.277.058	-
Dự án khu dân cư Nhơn Đức	12.178.551.894	-	12.174.519.186	-
Dự án khu dân cư Phú Mỹ	65.422.063.536	-	65.081.124.648	-
Dự án khu dân cư Phú Xuân	76.697.637.514	-	76.655.452.183	-
Dự án khu dân cư Ônân 2	122.518.782.094	-	122.464.236.639	-
Dự án chung cư Hoàng Quốc Việt	1.140.324.317	-	1.059.233.117	-
Dự án khu nhà ở Nhơn Đức mở rộng	21.815.966.393	-	23.203.936.822	-
Dự án khu dân cư Phường Long Trường, Quận 9	3.200.784.323	-	11.967.884.292	-
Dự án khu dân cư Nhơn Đức (công ty con)	840.175.914.438	-	663.712.116.378	-
Dự án khu nhà ở xã hội Nhơn Đức	859.423.689	-	433.654.155	-
Các dự án khác	4.409.823.561	-	792.114.575	-
Cộng	1.183.601.548.817	-	1.012.726.549.053	-

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 HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

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

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	TSCĐ khác VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ						
Tại 01/01/2023	9.873.051.906	24.175.889.771	23.826.589.695	1.392.030.161	1.786.626.944	61.054.188.477
- Mua trong kỳ	-	-	1.936.693.400	-	-	1.936.693.400
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(5.367.915.639)	-	-	(5.367.915.639)
Tại 30/06/2023	9.873.051.906	24.175.889.771	20.395.367.456	1.392.030.161	1.786.626.944	57.622.966.238
HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại 01/01/2023	(6.667.226.162)	(23.312.445.175)	(13.879.970.295)	(1.233.850.442)	(1.596.160.751)	(46.689.652.825)
- Khấu hao trong kỳ	(188.578.014)	(110.228.822)	(1.026.622.821)	(50.979.198)	(22.112.853)	(1.398.521.708)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	4.079.160.248	-	-	4.079.160.248
Tại 30/06/2023	(6.855.804.176)	(23.422.673.997)	(10.827.432.868)	(1.284.829.640)	(1.618.273.604)	(44.009.014.285)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại 01/01/2023	3.205.825.744	863.444.596	9.946.619.400	158.179.719	190.466.193	14.364.535.652
Tại 30/06/2023	3.017.247.730	753.215.774	9.567.934.588	107.200.521	168.353.340	13.613.951.953

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2023 là 35.282.577.404 đồng (tại ngày 01/01/2023 là 36.562.323.564 đồng).

Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 30/06/2023 là 1.896.345.620 đồng

15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

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

	Tại ngày 01/01/2023	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Tại ngày 30/06/2023
	VND	VND	VND	VND
<u>A) BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ</u>				
Nguyên giá	12.572.900.567	-	-	12.572.900.567
- Cơ sở hạ tầng	12.572.900.567	-	-	12.572.900.567
Giá trị hao mòn lũy kế	(8.200.504.811)	(455.010.498)	-	(8.655.515.309)
- Cơ sở hạ tầng	(8.200.504.811)	(455.010.498)	-	(8.655.515.309)
Giá trị còn lại	4.372.395.756	(455.010.498)	-	3.917.385.258
- Cơ sở hạ tầng	4.372.395.756	(455.010.498)	-	3.917.385.258
<u>B) BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ NẮM GIỮ CHỜ TĂNG GIÁ</u>				
Nguyên giá	5.527.500.000	-	-	5.527.500.000
- Nhà và quyền sử dụng đất	5.527.500.000	-	-	5.527.500.000
Giá trị hao mòn lũy kế	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Giá trị còn lại	5.527.500.000	-	-	5.527.500.000
- Nhà và quyền sử dụng đất	5.527.500.000	-	-	5.527.500.000
<u>TỔNG BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ</u>				
Nguyên giá	18.100.400.567	-	-	18.100.400.567
Giá trị hao mòn lũy kế	(8.200.504.811)	(455.010.498)	-	(8.655.515.309)
Giá trị còn lại	9.899.895.756	(455.010.498)	-	9.444.885.258

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

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

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

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

17. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DỒI DANG DÀI HẠN

	Tại 30/06/2023		Tại 01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Dự án khu dân cư Hiệp Phước	-	-	23.123.100.000	-
Dự án Quận 9	6.812.260.777	-	6.812.260.777	-
Dự án công viên nghĩa trang Hòa Bình	7.036.196.096	-	6.744.684.985	-
Nhà trẻ Phú Xuân	145.174.264	-	145.174.264	-
Cộng	13.993.631.137	-	36.825.220.026	-

18. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	Tại 30/06/2023	Tại 01/01/2023
	VND	VND
Nhà máy xử lý chất thải, sản xuất phân bón (*)	9.502.973.974	9.460.518.974
Cộng	9.502.973.974	9.460.518.974

(*) Là chi phí phát sinh để xây dựng Nhà máy xử lý chất thải, sản xuất phân bón phát sinh tại Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình. Đến ngày 30/06/2023, Nhà máy vẫn đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng cơ bản chưa hoàn thành.

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 HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

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

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

19. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Tại 30/06/2023		Tại 01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ
a. Đầu tư vào công ty liên kết				
- Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng	-	-	8.000.000.000	26.793.668.138
- Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng (1)	127.600.000.000	126.796.345.646	127.600.000.000	126.948.033.688
- Công ty Cổ phần Tấn Lực (2)	14.750.000.000	15.399.040.915	14.750.000.000	15.298.841.531
Cộng	142.350.000.000	142.195.386.561	150.350.000.000	169.040.543.357

	Tại 30/06/2023 (VND)			Tại 01/01/2023 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn						
- Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Chợ Lớn (3)	5.500.000.000	5.500.000.000	-	5.500.000.000	5.500.000.000	-
- Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bắc HCM (3)	2.000.000.000	2.000.000.000	-	2.000.000.000	2.000.000.000	-
- Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Nam Sài Gòn (3)	3.500.000.000	3.500.000.000	-	3.500.000.000	3.500.000.000	-
- Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Tân Bình (3)	-	-	-	3.000.000.000	3.000.000.000	-
- Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Lý Thường Kiệt (3)	2.000.000.000	2.000.000.000	-	2.000.000.000	2.000.000.000	-
Cộng	13.000.000.000	13.000.000.000	-	16.000.000.000	16.000.000.000	-

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

- (1) Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng là Công ty liên kết với Công ty sở hữu 12.760.000 cổ phần và tương đương tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết là 44%. Công ty xác định giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu căn cứ vào Báo cáo tài chính cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023 của Công ty này.
- (2) Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Tấn Lực sở hữu 1.475.000 cổ phần, tỷ lệ sở hữu 29,44% và tỷ lệ biểu quyết 29,5%. Theo đó, tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Công ty mẹ tại Công ty Cổ phần Tấn Lực là 29,44% và 29,5%. Công ty xác định giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu căn cứ vào Báo cáo tài chính cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023 của Công ty này.
- (3) Thông tin chi tiết trái phiếu như sau:

Ngân hàng phát hành	Số lượng TrP	Mệnh giá đồng/TrP	Ngày phát hành	Kỳ hạn	Lãi suất tham chiếu
Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Chợ Lớn (*)	3.000	1.000.000	24/09/2019	7 năm	lãi suất tham chiếu + 1,2%
Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Chợ Lớn	2.500	1.000.000	30/12/2022	8 năm	5 năm đầu tiên: + 1,6% Năm thứ 6-8 + 3,1%
Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bắc HCM (*)	2.000	1.000.000	24/09/2019	7 năm	lãi suất tham chiếu + 1,2%
Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Nam Sài Gòn (*)	2.000	1.000.000	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 Nam Sài Gòn (*)	1.500	1.000.000	31/12/2021	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	2.000	1.000.000	30/12/2022	8 năm	5 năm đầu tiên: +1,6% Năm thứ 6 trở đi: +3,1%

(*) Các 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.

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

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 HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

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

	Tại 30/06/2023	Tại 01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	43.696.161	3.966.044
- Công cụ, dụng cụ	43.696.161	3.966.044
- Chi phí thuê bãi đậu xe	-	-
Dài hạn	3.855.697.193	5.198.616.817
- Phí triển khai bán hàng	367.981.883	1.700.580.294
- Phí môi giới bán nền	241.271.275	1.123.951.214
- Chiết khấu thanh toán bán nền	103.264.161	481.051.369
- Chi phí sửa chữa văn phòng	1.418.747.839	1.824.461.569
- Chi phí bảo hiểm xe	84.098.056	50.594.214
- Công cụ, dụng cụ	99.342.080	15.044.855
- Chi phí khác	1.540.991.899	2.933.302
Cộng	3.899.393.354	5.202.582.861

21. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

	Tại 30/06/2023	Tại 01/01/2023
	VND	VND
Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	9.981.119.240	9.838.416.210
Cộng	9.981.119.240	9.838.416.210

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%.

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 HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***21. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI (TIẾP)**

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

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Số dư đầu năm	9.838.416.210	9.763.753.058
Tăng trong kỳ	142.703.030	1.090.716.626
Số dư cuối kỳ	<u>9.981.119.240</u>	<u>10.854.469.684</u>

22. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Số đầu năm	109.829.542.133	131.795.450.559
- Phân bổ lợi thế thương mại	(10.982.954.213)	(10.982.954.213)
Số cuối kỳ	<u>98.846.587.920</u>	<u>120.812.496.346</u>

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 HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***23. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	Tại 30/06/2023		Tại 01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	5.409.106.847	5.409.106.847	17.797.644.137	17.797.644.137
- Bà Lý Yến Nhi	-	-	8.000.903.500	8.000.903.500
- Ông Lê Minh Triều	-	-	2.814.580.000	2.814.580.000
- Bà Võ Thị Thủy Trinh & Nguyễn Kế Toàn	-	-	1.272.250.000	1.272.250.000
- Công ty TNHH Công Nghệ & Môi Trường Rinco	293.152.328	293.152.328	910.317.130	910.317.130
- Ông bà Hồ Văn Xuân và Phạm Thị Hoa	605.000.000	605.000.000	605.000.000	605.000.000
- Ông bà Lê Văn Nhiều và Võ Thị Còn	550.000.000	550.000.000	550.000.000	550.000.000
- Ông bà Phạm Văn Nghiệp và Võ Thị Hết	550.000.000	550.000.000	550.000.000	550.000.000
- Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	871.200.000	871.200.000	554.400.000	554.400.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	987.313.547	987.313.547	444.078.547	444.078.547
- Phải trả người bán khác	1.552.440.972	1.552.440.972	2.096.114.960	2.096.114.960
Các khoản phải trả người bán dài hạn	-	-	-	-
Số nợ quá hạn chưa thanh toán	-	-	-	-
Phải trả người bán là các bên liên quan	1.005.251.547	1.005.251.547	462.016.547	462.016.547
- Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	17.938.000	17.938.000	17.938.000	17.938.000
- Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng	987.313.547	987.313.547	444.078.547	444.078.547

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 HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

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

	Tại 30/06/2023	Tại 01/01/2023
	VND	VND
Khách mua nền Nhơn Đức	633.758.581	633.758.581
Khách mua nền Phú Mỹ	6.648.720.545	7.045.824.923
Khách mua nền Phú Thuận	5.363.636.369	5.363.636.369
Khách mua nền Phú Xuân	104.500.000.102	103.772.727.374
Khách mua nền Phú Xuân 2	10.727.272.738	10.545.454.556
Khách mua dự án khu dân cư Phường Long Trường, Quận 9	7.219.096.913	16.802.440.537
Khách hàng khác	149.960.700	160.246.740
Cộng	135.242.445.948	144.324.089.080

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 HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***25. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	Tại 01/01/2023	Số phải nộp/điều chỉnh trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Tại 30/06/2023
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước				
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	962.208.723	2.298.533.186	1.011.251.003	2.249.490.906
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.750.930.796	6.083.942.816	11.804.143.035	6.030.730.577
- Thuế thu nhập cá nhân	99.756.274	688.444.824	619.148.650	169.052.448
- Các khoản lệ phí, phạt thuế	2.803.481.439	-	807.206	2.802.674.233
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	934.318	934.318	-
- Các loại thuế khác	-	4.129.332.100	4.129.332.100	-
Cộng	15.616.377.232	9.071.855.144	13.436.284.212	11.251.948.164
	Tại 01/01/2023	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Tại 30/06/2023
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước				
- Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa (Công ty mẹ - Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng)	206.675.000	206.675.000	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa (Công ty con - Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình)	1.700.317	1.700.317	-	-
Cộng	208.375.317	208.375.317	-	-

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

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

26. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Tại 30/06/2023 VND	Tại 01/01/2023 VND
Chi phí dự án phải trả	73.029.763.390	72.017.784.333
- Chi phí phải trả dự án Nhơn Đức	17.813.387.848	17.813.387.848
- Chi phí phải trả dự án dân cư Phú Xuân 2	25.321.810.128	25.321.810.128
- Chi phí phải trả dự án dân cư Phú Mỹ	5.430.339.517	5.430.339.517
- Chi phí phải trả dự án dân cư Phú Xuân	6.522.507.182	6.522.507.182
- Chi phí phải trả dự án dân cư Phường Long Trường Quận 9	17.477.621.280	16.465.642.223
- Chi phí phải trả dự án khác	464.097.435	464.097.435
Chi phí lãi vay, lãi phạt chậm thanh toán	1.669.261.890	2.701.365.656
- Công ty Cổ phần Tấn Lực	-	860.215.626
- Chi phí lãi vay phải trả khác	1.669.261.890	1.841.150.030
Chi phí phải trả khác	161.000.000	193.000.000
- Chi phí phải trả khác	161.000.000	193.000.000
Cộng	74.860.025.280	74.912.149.989

27. PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại 30/06/2023 VND	Tại 01/01/2023 VND
Ngắn hạn	418.816.541.279	428.985.520.766
- Kinh phí công đoàn	48.191.000	20.379.000
- Bảo hiểm xã hội, BHYT, BH thất nghiệp	14.512.000	25.755.579
- Công ty TNHH Lotte Land (1)	200.000.000.000	200.000.000.000
- Phải trả cho Ông Michael Minh Luân về hợp đồng hợp tác kinh doanh (2)	25.082.610.000	23.710.000.000
- Phải trả khác cho Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng (3)	45.184.500.000	45.184.500.000
- Phải trả khác cho Công ty Cổ phần Tấn Lực	-	18.500.000.000
- Phải trả, phải nộp khác	4.815.577.182	3.358.713.090
- Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	143.671.151.097	138.186.173.097
+ Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh (4)	131.277.003.097	131.277.003.097
+ Công ty TNHH Học Viện Khủng Long (5)	11.280.648.000	5.813.340.000
+ Các đối tượng khác	1.113.500.000	1.095.830.000
Dài hạn	-	-
Số nợ quá hạn chưa thanh toán	-	-
Cộng	418.816.541.279	428.985.520.766

(1) Là khoản nhận đặt cọc từ Công ty TNHH Lotte Land về việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty CP Bất động sản Nhà Bè theo Hợp đồng mua bán cổ phần ký ngày 29/06/2021.

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

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

27. PHẢI TRẢ KHÁC (TIẾP)

- (2) Là khoản hợp tác kinh doanh giữa Công ty CTC INTERNATIONAL INVESTMENT INC với Ông Michael Minh Luân với phần vốn góp của Ông Michael Minh Luân là 1.000.000 USD, để tiến hành mua lô đất trống tại địa chỉ số 12502 Rd, Santa Ana city, Orange county, California có trị giá là 1.899.999,00 USD với diện tích đất trống là 9.307,77 m². Lợi nhuận được chia theo dựa trên tỷ lệ vốn góp giữa hai bên và dựa trên cơ sở doanh thu trừ cho giá vốn, tiền thuế, và các chi phí liên quan đến lô đất.
- (3) Là khoản ứng trước của Công ty Cổ Phần Xây Dựng Thuận Hưng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Định An về 50% giá trị Hợp đồng thi công số 01/TH-DA/2022. Nhưng đến ngày 28/10/2022, dự án tạm hoãn thi công đến hết ngày 31/05/2023 hoặc cho đến khi có thông báo mới từ Chủ đầu tư do có sự thay đổi quy hoạch từ Chủ đầu tư. Công ty Cổ phần Đầu tư Định An đồng ý hoàn lại số tiền đã nhận tạm ứng trước hoặc nếu không hoàn thì bên Định An sẽ trả lãi suất cho bên Thuận Hưng theo phụ lục Số PL01/TH-DA/2022 với lãi suất là 8.2%/năm.
- (4) 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/HĐĐCYTVPH-AG ký ngày 24 tháng 01 năm 2019.
- (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, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng đặt cọc ngày 16/09/2022.

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 HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

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

	Tại 30/06/2023		Trong kỳ		Tại 01/01/2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ (VND)	Tăng VND	Giảm/Điều chỉnh	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ (VND)
Vay ngắn hạn	620.998.565.353	620.998.565.353	200.822.463.531	107.951.000.000	528.127.101.822	528.127.101.822
a. Vay ngắn hạn ngân hàng	218.432.565.353	218.432.565.353	66.135.463.531	57.100.000.000	209.397.101.822	209.397.101.822
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Chợ Lớn (1)	58.932.565.353	58.932.565.353	15.935.463.531	16.400.000.000	59.397.101.822	59.397.101.822
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tân Bình (2)	50.000.000.000	50.000.000.000	-	-	50.000.000.000	50.000.000.000
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tân Bình (3)	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - CN Chợ Lớn (4)	59.350.000.000	59.350.000.000	-	650.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000
- Ngân hàng Vietcombank CN Nam Sài Gòn (5)	150.000.000	150.000.000	200.000.000	50.000.000	-	-
b. Vay ngắn hạn tổ chức (6)	377.011.000.000	377.011.000.000	130.550.000.000	45.000.000.000	291.461.000.000	291.461.000.000
- Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	87.113.000.000	87.113.000.000	16.400.000.000	3.000.000.000	73.713.000.000	73.713.000.000
- Công ty Cổ Phần Tấn Lực	123.585.000.000	123.585.000.000	19.950.000.000	-	103.635.000.000	103.635.000.000
- Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	50.993.000.000	50.993.000.000	50.000.000.000	40.000.000.000	40.993.000.000	40.993.000.000
- Công ty Cổ phần Casa Bonita	50.000.000.000	50.000.000.000	30.500.000.000	-	19.500.000.000	19.500.000.000
- Công ty TNHH TM DV Tư Vấn Nhật An	13.000.000.000	13.000.000.000	13.000.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	50.000.000.000	50.000.000.000	200.000.000	-	49.800.000.000	49.800.000.000
- Các Công ty khác	2.320.000.000	2.320.000.000	500.000.000	2.000.000.000	3.820.000.000	3.820.000.000

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 HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

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

	Tại 30/06/2023		Trong kỳ		Tại 01/01/2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ (VND)	Tăng VND	Giảm/Điều chỉnh	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ (VND)
c. Vay ngắn hạn cá nhân (7)	25.555.000.000	25.555.000.000	4.137.000.000	5.851.000.000	27.269.000.000	27.269.000.000
- Bà Phan Tiết Hồng Hà	4.483.000.000	4.483.000.000	-	1.551.000.000	6.034.000.000	6.034.000.000
- Ông Võ Thanh Tùng	2.425.000.000	2.425.000.000	135.000.000	-	2.290.000.000	2.290.000.000
- Bà Trần Thị Thu Tiên	750.000.000	750.000.000	1.300.000.000	2.550.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
- Ông Nguyễn Tấn Bền	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000
- Bà Võ Ngọc Trinh	1.500.000.000	1.500.000.000	-	-	1.500.000.000	1.500.000.000
- Phạm Thị Ngọc Thúy	2.720.000.000	2.720.000.000	200.000.000	-	2.520.000.000	2.520.000.000
- Bà Lê Thị Kim Huệ	2.285.000.000	2.285.000.000	370.000.000	-	1.915.000.000	1.915.000.000
- Ông Đàm Minh Hoàng	2.450.000.000	2.450.000.000	-	-	2.450.000.000	2.450.000.000
- Các cá nhân khác	3.942.000.000	3.942.000.000	2.132.000.000	1.750.000.000	3.560.000.000	3.560.000.000
Vay dài hạn	1.300.000.000	1.300.000.000	1.300.000.000	-	-	-
- Ngân hàng Vietcombank CN Nam Sài Gòn (5)	1.300.000.000	1.300.000.000	1.300.000.000	-	-	-
Cộng	622.298.565.353	622.298.565.353	202.122.463.531	107.951.000.000	528.127.101.822	528.127.101.822

(1) Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng Số 6220-LAV-202200732 ký ngày 05 tháng 12 năm 2022 giữa Ngân hàng với Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng, 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.

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

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

28. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- (2) Khoản vay ngắn hạn giữa Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - Chi nhánh TP Hồ Chí Minh như sau:

- Hợp đồng tín dụng	: Số 6360-LAV-202200409 ngày 16/06/2022
- Hạn mức tín dụng	: 50.000.000.000 VND;
- Mục đích vay	: Bổ sung vốn lưu động để thi công công trình xây dựng;
- Thời hạn vay	: Theo từng giấy nhận nợ;
- Lãi suất cho vay	: Theo từng giấy nhận nợ;
- Các hình thức đảm bảo tiền vay	: Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

- (3) Hợp đồng vay số 6360-LAV-202300213 được ký ngày 20 tháng 04 năm 2023 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Định An với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tân Bình. Hạn mức tín dụng là 50.000.000.000 đồng (Năm mươi tỷ đồng), bao gồm hạn mức cho vay và hạn mức bảo lãnh. Mục đích vay vốn là để bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh và cấp bảo lãnh (bao gồm cả cho vay bù đắp chi phí tài chính). Lãi suất cho vay áp dụng với dư nợ gốc trong hạn 8,5%/năm hoặc được điều chỉnh cụ thể theo từng Giấy nhận nợ. Thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ. Hợp đồng vay này được bảo đảm bằng các Hợp đồng thế chấp sau:

- Hợp đồng thế chấp số 6360-LCL-202200183 ngày 02/04/2022: Thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa số 51 tờ bản đồ số 23 và các thửa số 605, 607, 608, 94, 97 và 713 tờ bản đồ số 25 tại Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất số 6360-LCL-202200183/1 ký ngày 20/04/2023 với nội dung thay đổi giá trị tài sản đảm bảo là 16.556.032.000 đồng và nghĩa vụ được bảo đảm.
- Hợp đồng thế chấp số 6360-LCL-202100203 ngày 14/04/2022 với tổng giá trị Tài sản đảm bảo là 16.320.000.000 đồng (Mười sáu tỷ ba trăm hai mươi triệu đồng). Công ty sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất số 6360-LCL-202200203/1 ký ngày 20/04/2023 với nội dung thay đổi nghĩa vụ được bảo đảm. Tài sản đảm bảo bao gồm: Thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1312, 1313, 1314 tờ bản đồ số 33 địa chỉ Phường Long Trường, Quận 9 (nay là TP. Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

28. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- Hợp đồng thế chấp số 6360-LCL-202200224 ngày 21/04/2022: thế chấp quyền sử dụng đất thửa số 1315, tờ bản đồ số 33, địa chỉ Phường Long Trường, Quận 9 (nay là TP. Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất số 6360-LCL-202200224/1 ký ngày 20/04/2023 với nội dung thay đổi nghĩa vụ được bảo đảm.
 - Hợp đồng thế chấp số 6360-LCL-202200225 ngày 21/04/2022: thế chấp quyền sử dụng đất tại các thửa số 603 và 606, tờ bản đồ số 25, địa chỉ Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất số 6360-LCL-202200225/1 ký ngày 20/04/2023 với nội dung thay đổi giá trị tài sản đảm bảo là 4.620.800.000 đồng và nghĩa vụ được bảo đảm.
 - Hợp đồng thế chấp số 6360-LCL-202200226 ngày 21/04/2022: thế chấp quyền sử dụng đất tại các thửa số 560 và 561 tờ bản đồ số 2, thửa số 626 và 632 tại tờ bản đồ số 25, thửa 644 tờ bản đồ số 70, địa chỉ Xã Phú Xuân, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất số 6360-LCL-202200226/1 ký ngày 20/04/2023 với nội dung thay đổi giá trị tài sản đảm bảo là 17.578.880.000 đồng và nghĩa vụ được bảo đảm.
- (4) Hợp đồng vay số 6220-LAV-202200712 ký ngày 22/11/2022 giữa Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Chợ Lớn. Số tiền vay là 60.000.000.000 đồng (Sáu mươi tỷ đồng); lãi suất cho vay trong hạn là 10%/năm; thời hạn vay 12 tháng; mục đích sử dụng vốn vay là để thanh toán tiền tạm ứng Hợp đồng thi công Số 03/CTC-VH/2022 ngày 10/11/2022. Hợp đồng vay này được bảo đảm bằng các Hợp đồng thế chấp sau:
- * Hợp đồng thế chấp Số 6220-LCL-202200561 ngày 22/11/2022:
+ Thế chấp Quyền sử dụng đất các thửa đất số 993, 1003, 1015, tờ bản đồ số 8, Xã Hiệp Phước, H.Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh.
 - * Hợp đồng thế chấp Số 6220-LCL-202200572 ngày 25/11/2022:
+ Thế chấp Quyền sử dụng đất các thửa đất số 1017, 1018 và 1019 tại tờ bản đồ số 8, Xã Hiệp Phước, H.Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh.
- (5) Khoản vay theo Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 018/020/23/0000037 ngày 07/04/2023 giữa Ngân hàng với Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng. Mục đích sử dụng vốn là thanh toán một phần chi mua 01 xe ô tô hiệu Kia Carnival 3.5G Signature 7S theo Hợp đồng mua bán xe ô tô số KIA0166/2023 ngày 08/03/2023. Thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay. Lãi suất cho vay cố định 03 năm là 10,4%/năm căn cứ theo Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 018/020/23/0000037 ký ngày 12 tháng 4 năm 2023. Thế chấp tài sản là 01 xe ô tô hiệu Kia Carnival 3.5G Signature 7S, biển kiểm soát số 51K - 679.99 theo Hợp đồng thế chấp phương tiện vận tải số 03.20.2023.0052 tháng 04 năm 2023.

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 HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

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

(6) Là các khoản vay với các tổ chức để bổ sung vốn lưu động và 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 Tấn Lực	01/HĐCV/2020-TL	18/03/2020	8.135.000.000	2,50%	12 tháng
		06/PLHĐCV/2020-TL	18/03/2023			
		01/2022/HĐCV/TL-VPH	31/10/2022	40.000.000.000	8,60%	12 tháng
		02/2022/HĐCV/TL-VPH	29/11/2022	60.000.000.000	11,00%	12 tháng
2	Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	06/HĐVV/2022	04/07/2022	50.000.000.000	10,00%	12 tháng
		02/06/PLHĐVV/2022	01/05/2023			
		07/HĐVV/2022	08/09/2022	10.213.000.000	10,00%	12 tháng
		02/07/PLHĐVV/2022	01/05/2023	30.000.000.000	11,00%	12 tháng
		09/HĐVV/2022	30/12/2022			
3	Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	08/HĐVV/2019	19/11/2019	52.000.000.000	10,50%	12 tháng
		06/08/PLHĐVV/2019	27/04/2023			
4	Công ty Cổ phần Casa Bonita	01/HĐCV/2022/CASA	28/12/2022	50.000.000.000	10,0%	12 tháng
		03/01/PLHĐCV/2022/CASA	01/05/2023			
5	Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	01/HĐVV/TH-2022	01/11/2022	5.000.000.000	8,0%	12 tháng
		01/PLHĐVV/TH-2022	28/04/2023			
6	Công ty TNHH TM DV Tư vấn Nhật An	03/HĐVV/2023	29/06/2023	25.000.000.000	9,5%	12 tháng
7	Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	01/HĐVV/2022/CTC-SGM	15/11/2022	50.000.000.000	9,80%	12 tháng

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 HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

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

(7) Là các khoản vay với các 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/Phụ lục	Ngày vay	Hạn mức	Lãi suất (%) / năm	Kỳ hạn
1	Phan Tiết Hồng Hà	07/HĐVV/2020	07/12/2020	30.000.000.000	12%	12 tháng
		03/07/PLHĐVV/2020	10/06/2023			
		11/HĐVV/2020	07/12/2020	3.480.000.000	12%	12 tháng
		01/11/PLHĐVV/2020	07/12/2021			
02/11/PLHĐVV/2020	07/12/2022					
2	Võ Thanh Tùng	14/HĐVV/2020	31/12/2020	2.500.000.000	12%	12 tháng
		03/14/PLHĐVV/2020	31/12/2022			
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			
		HĐ 02/HĐVV/2023	30/01/2023	1.300.000.000	12%	12 tháng
01,02/PLHĐVV/2023	09/02/2023					
4	Nguyễn Tấn Bền	03/HĐVV/2019	05/03/2019	5.000.000.000	12%	12 tháng
		04/03/HĐVV/2019	05/03/2023			
5	Võ Ngọc Trinh	05/HĐVV/2022	22/04/2022	1.500.000.000	12%	12 tháng
		01/05/PLHĐVV/2022	22/04/2023			
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			
		15/HĐVV/2020	31/12/2020	8.000.000.000	12%	12 tháng
02/15/PLHĐVV/2020	31/12/2022					

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 HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

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

(7) Là các khoản vay với các 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
7	Phạm Nguyễn Anh Thư	10/HĐVV/2021 01/10/PLHĐVV/2021	04/11/2021 04/11/2022	3.500.000.000	12%	12 tháng
8	Phạm Thị Ngọc Thúy	09/HĐVV/2015 08/09/PLHĐVV/2015	07/12/2015 30/06/2023	3.000.000.000	12%	12 tháng
9	Lê Thị Kim Huệ	04/HĐVV/2021 01/04/PLHĐVV/2022	07/09/2021 07/09/2022	3.000.000.000	12%	12 tháng
10	Đàm Minh Hoàng	04/HĐVV/2022 03/04/PLHĐVV/2022	21/02/2022 21/02/2023	5.000.000.000	12%	12 tháng
11	Nguyễn Tấn Đạt	09/HĐVV/2021 02/09/PLHĐVV/2021	04/11/2021 04/11/2022	1.000.000.000	12%	12 tháng
12	Lê Thị Ngọc Lan	08/HĐVV/2020 04/08/PLHĐVV/2020	30/06/2020 30/06/2023	1.000.000.000	12%	12 tháng
13	Đặng Thị Cẩm	01/HĐVV/2023 01-01/PLHĐVV/2023	16/01/2023 30/01/2023	1.200.000.000	12%	12 tháng

29. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Số đầu năm	10.657.905.629	11.074.739.474
- Tăng trong kỳ	-	-
- Chi quỹ trong kỳ	(53.200.000)	(386.442.456)
Số cuối kỳ	10.604.705.629	10.688.297.018

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 HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***30. VỐN CHỦ SỞ HỮU****30.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại 01/01/2022	953.578.000.000	1.002.264.126	96.400.000	103.062.790.748	10.736.609.456	1.068.476.064.330
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	19.666.008.358	111.579.034	19.777.587.392
- Chia cổ tức bằng tiền năm 2021	-	-	-	(66.750.460.000)	(144.000.000)	(66.894.460.000)
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do công ty con ở nước ngoài	-	-	264.205.000	-	-	264.205.000
- Tăng vốn công ty con của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	300.000.000	300.000.000
Tại 31/12/2022	953.578.000.000	1.002.264.126	360.605.000	55.978.339.106	11.004.188.490	1.021.923.396.722
Tại 01/01/2023	953.578.000.000	1.002.264.126	360.605.000	55.978.339.106	11.004.188.490	1.021.923.396.722
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	1.190.050.637	31.476.699	1.221.527.336
- Chia cổ tức bằng tiền năm 2022 (*)	-	-	-	-	(72.000.000)	(72.000.000)
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do công ty con ở nước ngoài	-	-	(159.968.355)	-	-	(159.968.355)
Tại 30/06/2023	953.578.000.000	1.002.264.126	200.636.645	57.168.389.743	10.963.665.189	1.022.912.955.703

(*) Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C chia cổ tức theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông số 01/2023/NQ-CTC ngày 08/03/2023, theo tỷ lệ 40% mệnh giá cổ phiếu.

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

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

30. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

30.2 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Cổ đông	Tại 30/06/2023		Tại 01/01/2023	
	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 Nguyễn	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
Cộng	100%	953.578.000.000	100%	953.578.000.000

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

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	953.578.000.000	953.578.000.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
- Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
- Vốn góp cuối kỳ	953.578.000.000	953.578.000.000
Cổ tức đã chia	-	66.750.460.000
Cổ tức đã chia bằng cổ phiếu	-	-

30.4 CỔ PHIẾU

	Tại 30/06/2023 Cổ phiếu	Tại 01/01/2023 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
+ Cổ phiếu thưởng	95.357.800	95.357.800
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	95.357.800	95.357.800
+ Cổ phiếu thưởng	95.357.800	95.357.800
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<i>Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>

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

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

31. DOANH THU VÀ CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
a. Tổng Doanh thu	46.401.914.389	71.163.869.361
- Doanh thu bán thành phẩm	588.555.000	965.740.000
- Doanh thu bán bất động sản	37.888.958.634	56.639.509.296
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.855.569.105	3.771.752.858
- Doanh thu hoạt động xây dựng	2.068.831.650	9.786.867.207
Trong đó, Doanh thu với các bên liên quan	1.412.500.000	-
- Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng	1.412.500.000	-
b. Các khoản giảm trừ doanh thu	2.981.009.221	940.000.000
- Hàng bán bị trả lại	2.981.009.221	940.000.000
c. Doanh thu thuần	43.420.905.168	70.223.869.361

32. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Giá vốn bán thành phẩm	554.433.891	720.755.237
Giá vốn bán bất động sản	12.204.437.179	4.173.696.089
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.894.979.837	3.602.565.401
Giá vốn hoạt động xây dựng	2.068.831.650	9.786.867.206
Giá vốn liên kết triển khai bán hàng	928.024.000	4.579.032.860
Cộng	17.650.706.557	22.862.916.793

33. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Lãi tiền gửi	373.488.998	815.428.548
Lãi cho vay	13.971.940.842	4.833.897.624
Lãi trái phiếu	457.145.207	279.798.220
Lãi hoạt động chuyển nhượng vốn cổ phần	8.027.219.496	-
Cộng	22.829.794.543	5.929.124.392

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

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

34. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Chi phí lãi vay	30.525.671.762	15.314.383.848
Chiết khấu thanh toán	377.787.216	583.138.860
Chi phí tài chính khác	-	4.993.973
Cộng	30.903.458.978	15.902.516.681

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

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
<i>Chi phí bán hàng</i>		
- Phí dịch vụ triển khai bán hàng, môi giới	2.345.541.636	2.291.411.413
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.303.630	11.805.800
Cộng	2.347.845.266	2.303.217.213
<i>Chi phí quản lý doanh nghiệp</i>		
- Chi phí nhân viên quản lý	8.498.902.166	6.730.122.302
- Chi phí công cụ, đồ dùng văn phòng	378.011.343	665.656.549
- Chi phí khấu hao TSCĐ	1.116.674.457	899.293.612
- Thuế, phí và lệ phí	55.274.863	48.154.922
- Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	10.982.954.213	10.982.954.213
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.722.435.367	3.988.052.895
- Chi phí bằng tiền khác	1.853.385.145	2.028.330.219
Cộng	27.607.637.554	25.342.564.712

36. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng	291.659.000	1.130.268.000
Thu nhập từ tiền phạt do thanh lý các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với cá nhân (*)	18.918.900.000	15.568.200.000
Thanh lý Tài sản cố định	90.909.091	-
Thu nhập khác	103.813.439	111.663.586
Cộng	19.405.281.530	16.810.131.586

(*) Trong kỳ, 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 21.021m², giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 23.123.100.000 đồng, giá trị thanh lý hợp đồng 42.042.000.000 đồng.

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

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

37. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Tiền phạt do vi phạm hợp đồng	-	1.135.663.000
Lỗi do thanh lý tài sản cố định	19.188.118	-
Tiền phạt thuế, chậm nộp thuế	3.625.764	29.556.271
Chi phí khác	273	1.500.000
Cộng	22.814.155	1.166.719.271

38. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	7.371.142.439	26.205.346.591
Điều chỉnh lợi nhuận kế toán trước thuế	24.152.632.359	19.372.580.781
- Các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận tính thuế	69.382.588.673	20.192.736.703
+ Chi phí không được trừ	1.868.746.848	2.802.317.715
+ Lãi thanh lý công ty liên kết	19.092.780.504	-
+ Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	10.982.954.213	10.982.954.213
+ Lỗi tại Công ty con	796.591.960	-
+ Cổ tức được chia từ Công ty con	35.928.000.000	953.881.646
+ Lãi chưa thực hiện trong giao dịch nội bộ	713.515.148	5.453.583.129
- Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận tính thuế	(45.229.956.314)	(820.155.922)
+ Phần lãi/lỗ trong công ty liên kết	(247.623.708)	(820.155.922)
+ Cổ tức được chia từ Công ty con	(35.928.000.000)	-
+ Cổ tức được chia bằng cổ phiếu từ Công ty liên kết	(8.000.000.000)	-
+ Chi phí lãi vay không chế theo Nghị định 132 của các kỳ trước chuyển sang	(1.054.332.606)	-
Chuyển lỗ	(62.184.131)	-
Tổng thu nhập tính thuế trong kỳ	31.461.590.667	45.577.927.372
Thu nhập tính thuế với thuế suất 20%	31.461.590.667	45.577.927.372
Cộng thuế TNDN hiện hành	6.292.318.133	9.115.585.474

39. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(142.703.030)	(1.090.716.626)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(142.703.030)	(1.090.716.626)

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

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

40. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	1.190.050.637	18.124.197.483
Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi (VND)	-	-
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ (CP)	95.357.800	95.357.800
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	12	190

41. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

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

42. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Chi phí nguyên vật liệu	384.743.228	946.796.024
Chi phí nhân công	9.904.739.470	8.088.528.137
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.853.532.206	1.413.227.819
Thuế, phí và lệ phí	72.902.768	40.440.924
Chi phí nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan (*)	176.463.798.060	19.988.560.745
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.451.850.026	41.807.642.613
Chi phí bằng tiền khác	2.730.146.435	2.802.949.269
Cộng	206.414.425.563	75.088.145.531

(*) Là khoản chi phí nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của Dự án Nhơn Đức, huyện Nhà Bè phát sinh tại Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè, căn cứ theo Thông báo số 4825/ UBND-ĐT của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 14/12/2022 về việc chấp thuận cho Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè.

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 HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***43. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

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

Giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến 30/06/2023

	Kinh doanh bất động sản	Hoạt động xây dựng	Hoạt động bán thành phẩm và cung cấp dịch vụ	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	34.907.949.413	2.068.831.650	6.444.124.105	43.420.905.168
Giá vốn bộ phận	(12.204.437.179)	(2.068.831.650)	(3.377.437.728)	(17.650.706.557)
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	22.703.512.234	-	3.066.686.377	25.770.198.611
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(29.955.482.820)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				(4.185.284.209)
Doanh thu hoạt động tài chính				22.829.794.543
Chi phí tài chính				(30.903.458.978)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				247.623.708
Thu nhập khác				19.405.281.530
Chi phí khác				(22.814.155)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(6.292.318.133)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				142.703.030
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				1.221.527.336
Tổng Tài sản				2.302.268.792.303
Tổng Nợ phải trả				1.279.355.836.600

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 HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***43. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)**

Giai đoạn từ ngày 01/01/2022 đến 30/06/2022	Kinh doanh bất động sản	Hoạt động xây dựng	Hoạt động bán thành phẩm và cung cấp dịch vụ	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	55.699.509.296	9.786.867.207	4.737.492.858	70.223.869.361
Giá vốn bộ phận	(4.173.696.089)	(9.786.867.206)	(8.902.353.498)	(22.862.916.793)
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	51.525.813.207	1	(4.164.860.640)	47.360.952.568
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(27.645.781.925)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				19.715.170.643
Doanh thu hoạt động tài chính				5.929.124.392
Chi phí tài chính				(15.902.516.681)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				820.155.922
Thu nhập khác				16.810.131.586
Chi phí khác				(1.166.719.271)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(9.115.585.474)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				18.180.477.743
Tổng Tài sản				2.087.778.338.318
Tổng Nợ phải trả				1.000.729.508.065

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

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

44. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng	Công ty liên kết
Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng	Công ty liên kết
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	Công ty liên quan thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Quản lý Việt Hưng	Cty liên quan thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Tấn Lực	Công ty liên kết của Công ty C.T.C
Ông Võ Anh Tuấn	Nhân sự quản lý chủ chốt
Ông Trương Thành Nhân	Nhân sự quản lý chủ chốt
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	Nhân sự quản lý chủ chốt
Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	Nhân sự quản lý chủ chốt

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

<u>Giao dịch với các bên liên quan</u>	<u>Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023</u> VND	<u>Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022</u> VND
1. Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng		
- Mua dịch vụ	723.300.000	16.450.449.317
- Thanh toán dịch vụ	1.635.114.384	10.096.000.000
- Vay tiền	500.000.000	-
- Trả tiền gốc vay	2.000.000.000	-
- Lãi tiền đi vay	1.290.334.247	-
- Trả tiền lãi vay	3.127.672.190	-
- Thu hộ và chỉ hộ	23.193.629	10.077.500
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	543.235.000	-
2. Công ty Cổ phần Tấn Lực		
- Vay tiền	1.450.000.000	3.000.000.000
- Lãi tiền đi vay	5.825.659.007	1.752.422.014
- Trả tiền lãi vay	6.685.874.633	1.626.033.056
- Trả tiền gốc vay	-	3.000.000.000
- Lãi tiền phạt thi công	917.397.262	-
- Thu tiền phạt thi công	917.397.262	-

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

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

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

Giao dịch với các bên liên quan (tiếp)

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
3. Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng		
- Cung cấp dịch vụ	1.493.000.000	-
- Thu tiền thi công và cung cấp dịch vụ	885.500.000	-
- Cho vay	4.873.411.918	2.868.000.000
- Nhận và hoàn trả tiền thừa	-	32.000.000
- Lãi tiền cho vay	-	3.840.669.846
4. Công ty CP Bất động sản Sài Gòn Mới		
- Thu hồi tiền thi công	-	12.100.000.000
- Thu tiền lãi chậm thi công	-	355.269.444
- Lãi tiền chậm thi công	-	355.269.444
- Vay tiền	16.600.000.000	-
- Trả tiền gốc vay	3.000.000.000	12.100.000.000
- Lãi tiền đi vay	6.760.685.069	380.645.833
- Trả tiền lãi vay	7.419.048.493	589.875.000
- Lãi phạt trả chậm	2.519.863.014	-
- Thu tiền lãi phạt trả chậm	3.027.397.261	-
5. Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn		
- Hoàn tiền thuế TNCN	18.480.012	-
- Hoàn tạm ứng	-	850.000.000
6. Bà Nguyễn Thị Hương Thảo		
- Chi phí nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất	99.353.650.000	47.508.455.000
- Thanh toán cản trừ với tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất	94.385.967.500	-
- Thanh toán chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất	5.212.249.000	-
7. Ông Võ Anh Tuấn		
- Hoàn tiền thuế TNCN	-	57.616.350
7. Ông Trương Thành Nhân		
- Hoàn tiền thuế TNCN	-	59.580.002
8. Bà Trần Thanh Phương Trang		
- Nhận góp vốn	-	100.000.000

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

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

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

Số dư với các bên liên quan

	Tại 30/06/2023 VND	Tại 01/01/2023 VND
1. Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng		
- Phải trả người bán	1.363.513.547	444.078.547
- Phải trả tiền gốc vay	1.900.000.000	3.400.000.000
- Phải trả tiền tạm ứng thi công	45.184.500.000	45.184.500.000
- Phải thu khác	10.077.500	23.193.629
2. Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng		
- Phải thu gốc cho vay	97.399.638.411	97.399.638.411
- Phải thu lãi cho vay	15.595.060.258	10.721.648.340
- Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	1.761.750.000	1.093.500.000
4. Công ty CP Bất động sản Sài Gòn Mới		
- Phải thu khác	3.737.000	-
- Phải trả người bán	17.938.000	17.938.000
- Vay tiền	50.000.000.000	-
- Phải trả tiền gốc vay	87.113.000.000	123.513.000.000
- Phải thu tiền lãi cho vay	-	110.288.888
- Lãi vay phải trả	-	658.363.424
- Ứng trước cho nhà cung cấp	50.000.000.000	50.000.000.000
- Phải thu tiền lãi từ khoản ứng trước	-	507.534.247
5. Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn		
- Phải thu tiền hàng	1.765.267.000	1.765.267.000
- Tạm ứng	-	530.546.200
6. Bà Nguyễn Thị Hương Thảo		
- Phải trả người bán	-	244.566.500
- Tiền đặt cọc mua quyền sử dụng đất	47.508.455.000	141.894.422.500
7. Công ty Cổ phần Tấn Lực		
- Lãi vay phải trả	-	860.215.626
- Phải trả tiền gốc vay	105.085.000.000	103.635.000.000
- Trả trước cho người bán	18.500.000.000	18.500.000.000
- Phải trả tiền mượn	-	18.500.000.000

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

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

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

Thu nhập của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	1.526.672.727	2.572.979.883
- Ông Trương Thành Nhân (*)	-	808.400.000
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	456.300.000	739.195.745
- Ông Ngô Thanh Xuân	457.772.727	-
- Bà Võ Thu Hà (*)	-	18.408.510
- Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	612.600.000	543.238.298
- Bà Phan Gia Mẫn (*)	-	221.905.415
- Bà Đào Thủy Đoan (*)	-	241.831.915
Cộng	1.526.672.727	2.572.979.883

(*) Các thành viên này đã miễn nhiệm nên không phát sinh thu nhập cho kỳ 06 tháng năm 2023.

45. THÔNG TIN KHÁC

45.1 NHỮNG KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

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

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

45.3 THÔNG TIN HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC


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

45.4 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2022 của Công ty đã được kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022 của Công ty đã được soát xét.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 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