CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG
Date: 2024.04.06 17:42:36 +07'00'

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Tháng 04 năm 2024

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN QUẢN LÝ CÔNG TY	2 - 4
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	5 - 6
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	7 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	10 - 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	12 - 65

BÁO CÁO CỦA BAN QUẢN LÝ CÔNG TY

Ban Quản lý Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (sau đây gọi tắt là "Công ty") gồm Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc (sau đây gọi tắt là "Ban Quản lý") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 từ trang 7 đến trang 65 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 ngày 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, và các lần thay đổi sau đó với lần thay đổi gần nhất là lần thứ 34 vào ngày 21 tháng 03 năm 2023 về việc thay đổi Người đại diện theo pháp luật.

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

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

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

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán nội bộ và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Võ Nguyễn Như Nguyện	Chủ tịch	Bổ nhiệm từ ngày 22/03/2023
	Thành viên	Miễn nhiệm từ ngày 22/03/2023
Ông Võ Anh Tuấn	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 22/03/2023
	Thành viên	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

Ban Tổng Giám đốc

Ông Ngô Thanh Xuân	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 20/03/2023
Ông Võ Nguyễn Như Nguyện	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 20/03/2023
Ông Phùng Điền Trọng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 01/08/2023
Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 01/12/2023

BÁO CÁO CỦA BAN QUẢN LÝ CÔNG TY (TIẾP)

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

Kế toán trưởng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Võ Nguyễn Như Nguyện - Chủ tịch HĐQT, và người đại diện theo pháp luật thứ 2 của Công ty cho giai đoạn từ ngày 20/03/3023 và cho đến thời điểm lập Báo cáo này là Ông Ngô Thanh Xuân - Tổng Giám đốc Công ty.

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ban Quản lý Công ty khẳng định rằng không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 kèm theo.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY - Chi nhánh tại TP.HCM.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN QUẢN LÝ CÔNG TY

Ban Quản lý Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, 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 cho năm tài chính này.

Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban quản lý được yêu cầu phải:

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

Ban Quản lý đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Nhóm Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Quản lý cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các sai phạm khác.

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

BÁO CÁO CỦA BAN QUẢN LÝ CÔNG TY (TIẾP)

CÁC CAM KẾT KHÁC

Ban Quản lý Công ty 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 HỢP NHẤT

Ban Quản lý Công ty 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 của Nhóm Công ty tại ngày 31/12/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Quản lý Công ty,

Võ Nguyễn Như Nguyện
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 04 năm 2024

Số: 029 /2024/UHYHCM - BCKTĐL

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 05 tháng 04 năm 2024, từ trang 7 đến trang 65, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Quản lý Công ty

Ban Quản lý Công ty (gồm Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc) chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Quản lý Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến thuyết minh số 45.3 "Thông tin hoạt động liên tục" - phần Thuyết minh Báo cáo tài chính: Tại ngày 31/12/2023, tổng tài sản ngắn hạn trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ đang thấp hơn nợ phải trả ngắn hạn số tiền là 542.322.875.647 đồng, chủ yếu là do các khoản vay tổ chức và các cá nhân, đồng thời dòng tiền từ hoạt động kinh doanh chính của Công ty trên cả Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất đều bị âm. Các điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Ban Quản lý Công ty đã lên kế hoạch kinh doanh và kế hoạch dòng tiền trong năm 2024 để cải thiện hoạt động của Công ty và phát triển tình hình kinh doanh. Ban Quản lý Công ty tin tưởng rằng Công ty vẫn có khả năng hoạt động bình thường cũng như khả năng thanh toán cho các khoản nợ khi đến hạn. Do đó, báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 vẫn được lập dựa trên giả thiết Công ty hoạt động liên tục.

Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến kiểm toán đã trình bày.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
UHY
MSDN: 0102021062-001
CHI NHÁNH TẠI TP. HỒ CHÍ MINH

Phan Thanh Điền	**Hà Thị Thanh Thúy**
Giám đốc	**Kiểm toán viên**
Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán	Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán
số: 1496-2023-112-1	số: 4707-2024-112-1

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 05 tháng 04 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2023 VND	Tại 01/01/2023 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1.907.514.573.186**	**1.835.799.551.690**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**6**	**20.698.680.919**	**87.088.446.540**
Tiền	111		20.698.680.919	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 doanh	122		(1.309.112.000)	(1.309.112.000)
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**812.789.390.363**	**725.354.179.684**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8	25.015.127.815	30.373.728.242
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	9	16.422.132.080	186.218.810.819
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	10	214.976.987.812	115.946.638.411
Phải thu ngắn hạn khác	136	11	556.499.407.656	392.939.267.212
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	12	(124.265.000)	(124.265.000)
Hàng tồn kho	**140**	**13**	**1.071.945.165.427**	**1.021.165.425.231**
Hàng tồn kho	141		1.071.945.165.427	1.021.165.425.231
Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**1.949.648.477**	**2.059.812.235**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	20	160.335.840	3.966.044
Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.789.312.637	1.847.470.874
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	25	-	208.375.317
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**458.816.513.116**	**407.056.801.687**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**99.690.922.927**	**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	2.291.284.516	2.146.512.762
Tài sản cố định	**220**		**15.078.670.019**	**14.364.535.652**
Tài sản cố định hữu hình	221	14	15.078.670.019	14.364.535.652
- Nguyên giá	*222*		*59.033.658.452*	*61.054.188.477*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(43.954.988.433)*	*(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 luỹ kế	*229*		*(30.499.300)*	*(30.499.300)*
Bất động sản đầu tư	**230**	**16**	**8.989.874.760**	**9.899.895.756**
- Nguyên giá	231		18.100.400.567	18.100.400.567
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(9.110.525.807)	(8.200.504.811)
Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**138.564.477.958**	**46.285.739.000**
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	17	138.288.775.241	36.825.220.026
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	18	275.702.717	9.460.518.974
Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**19**	**135.809.703.749**	**185.040.543.357**
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		126.809.703.749	169.040.543.357
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		9.000.000.000	16.000.000.000
Tài sản dài hạn khác	**260**		**60.682.863.703**	**124.866.575.160**
Chi phí trả trước dài hạn	261	20	1.017.057.701	5.198.616.817
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	21	9.934.929.184	9.838.416.210
Lợi thế thương mại	269	22	49.730.876.818	109.829.542.133
TỔNG TÀI SẢN	**270**		**2.366.331.086.302**	**2.242.856.353.377**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2023 VND	Tại 01/01/2023 VND
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.345.915.325.690**	**1.220.932.956.655**
Nợ ngắn hạn	**310**		**1.344.608.491.190**	**1.220.420.788.655**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	23	2.944.623.938	17.797.644.137
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	24	130.014.445.621	144.324.089.080
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	25	4.245.411.411	15.616.377.232
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	26	53.387.229.012	74.912.149.989
Phải trả ngắn hạn khác	319	27	350.609.863.580	428.985.520.766
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	28	792.802.211.999	528.127.101.822
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	29	10.604.705.629	10.657.905.629
Nợ dài hạn	**330**		**1.306.834.500**	**512.168.000**
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	28	1.000.000.000	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342		306.834.500	512.168.000
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**1.020.415.760.612**	**1.021.923.396.722**
Vốn chủ sở hữu	**410**	**30**	**1.020.415.760.612**	**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		-	360.605.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		55.126.422.031	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 năm nay	*421b*		*(851.917.075)*	*19.666.008.358*
Lợi ích Cổ đông không kiểm soát	429		10.709.074.455	11.004.188.490
TỔNG NGUỒN VỐN	**440**		**2.366.331.086.302**	**2.242.856.353.377**

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 04 năm 2024

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Nguyễn Thị Mỹ Hoa	Lê Thị Kim Luyến	Võ Nguyễn Như Nguyện

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**31**	**76.123.892.180**	**162.549.785.679**
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**		**73.142.882.959**	**161.609.785.679**
Giá vốn hàng bán	11	32	29.521.774.011	62.267.879.726
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**43.621.108.948**	**99.341.905.953**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	33	73.364.167.065	17.447.405.482
Chi phí tài chính	22	34	68.861.685.430	36.324.310.144
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*68.451.426.339*	*35.481.328.333*
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		427.139.666	81.227.536
Chi phí bán hàng	25	35	2.347.845.266	10.285.211.872
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	35	59.474.927.156	53.371.561.633
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**(13.272.042.173)**	**16.889.455.322**
Thu nhập khác	31	36	19.879.122.383	17.636.664.068
Chi phí khác	32	37	1.546.344.869	1.655.118.318
Lợi nhuận khác	**40**		**18.332.777.514**	**15.981.545.750**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**5.060.735.341**	**32.871.001.072**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	38	5.978.806.872	13.168.076.832
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	39	(96.512.974)	(74.663.152)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**(821.558.557)**	**19.777.587.392**
Lợi nhuận kế toán sau thuế của công ty mẹ	61		(851.917.075)	19.666.008.358
Lợi nhuận kế toán sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		30.358.518	111.579.034
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**40**	**(8,9)**	**206**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	**41**	**(8,9)**	**206**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 04 năm 2024

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Nguyễn Thị Mỹ Hoa	Lê Thị Kim Luyến	Võ Nguyễn Như Nguyện

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	**01**		**5.060.735.341**	**32.871.001.072**
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		4.004.775.857	4.062.247.223
(Lãi)/ lỗ hoạt động đầu tư	05		(71.910.548.530)	(17.528.633.018)
Chi phí lãi vay	06		68.451.426.339	35.481.328.333
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***5.606.389.007***	***54.885.943.610***
(Tăng)/ giảm các khoản phải thu	09		(477.567.350.468)	439.536.492.774
(Tăng)/ giảm hàng tồn kho	10		(155.461.460.238)	(586.640.200.286)
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(11.789.734.877)	148.136.354.334
Giảm chi phí trả trước	12		62.592.870.347	28.196.759.031
Tiền lãi vay đã trả	14		(69.421.632.719)	(35.969.401.007)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(11.804.143.035)	(26.354.834.173)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(53.200.000)	(416.833.845)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***(657.898.261.983)***	***21.374.280.438***
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(2.256.462.075)	(13.886.702.592)
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		(38.408.195.612)	(157.553.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		101.394.913.000	84.953.361.589
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		162.935.879.525	-
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		35.511.294.623	8.730.772.270
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***260.537.905.825***	***(77.755.568.733)***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	300.000.000
Tiền thu từ đi vay	33		727.581.711.999	560.995.101.822
Tiền trả nợ gốc vay	34		(396.986.601.822)	(457.019.963.000)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(108.000.000)	(66.894.460.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***330.487.110.177***	***37.380.678.822***
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		**(66.873.245.981)**	**(19.000.609.473)**
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		483.480.360	264.205.000
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**6**	**20.698.680.919**	**87.088.446.540**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 04 năm 2024

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Nguyễn Thị Mỹ Hoa	Lê Thị Kim Luyến	Võ Nguyễn Như Nguyện

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
(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 pháp luật.

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

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

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

Tổng số nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31/12/2023 là 69 người và tại ngày 01/01/2023 là 73 người.

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH

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

1.3 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

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

1.4 CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường là kéo dài hơn 12 tháng được thực hiện theo tiến độ, kế hoạch cụ thể của dự án. Đối với các hoạt động kinh doanh khác thì chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là không quá 12 tháng.

1.5 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY TRONG NĂM TÀI CHÍNH CÓ ẢNH HƯỞNG ĐẾN BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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 lớn đến doanh thu trong năm.

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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 (TIẾP)

Tên Công ty	Trụ sở	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết	
			31/12/2023	01/01/2023
Công ty con:				
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	0,00%	99,80%
Công ty CP DV Môi trường Đô thị Hòa Bình	Ấp 1, Xã Đa Phước, H. Bình Chánh, TP.HCM	Bán buôn đất bùn làm phân vi sinh và xử lý chất thải rắn, lỏng; Mua bán phân bón hữu cơ; Dịch vụ địa táng, hỏa táng, nhà tang lễ, trông coi nghĩa trang, xây mộ	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	0,00%	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%
Công ty liên kết:				
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	0,00%	29,5%

(*) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 17/2023/NQ-VPH ngày 21/12/2023, trong năm 2023 Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (Công ty mẹ) đã thoái toàn bộ vốn tại Công ty con - Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C. Do đó, CTC Investment International Inc là Công ty con của Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C cũng không còn là Công ty con của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty đã được kiểm toán và hoàn toàn có thể so sánh được cho Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

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

2.1 NĂM TÀI CHÍNH

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

2.2 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

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

3 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 năm tài chính. 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 năm tài chính 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 năm 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 và Báo cáo Kết quả kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)

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

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 theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200"), Thông tư 53/2016/TT-BTC ("Thông tư 53") của Bộ Tài chính ngày 21/03/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2024 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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

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 Ban Quản lý Công ty 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 năm sản xuất kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cho việc tiêu thụ chúng.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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.

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.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

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

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

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:

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

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

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, phù hợp với tỷ lệ khấu hao đã được quy định.

Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

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

Tài sản cố định vô hình

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 ("BĐSĐT") 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 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ 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 THẾ THƯƠNG MẠI

Lợi thế thương mại phát sinh trong trường hợp hợp nhất kinh doanh khi mua tại công ty con, công ty liên kết. Lợi thế thương mại được xác định theo giá gốc trừ đi phân bổ lũy kế. Giá gốc lợi thế 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.

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

Lợi thế 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 thương mại này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 năm.

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 NỘP NHÀ NƯỚC

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

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. 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 chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ. Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

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 tuỳ 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 năm.

- 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 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.

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

Doanh thu bán hàng

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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 thỏa mãn các điều kiện sau:

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

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

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

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- 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 (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 năm tài chính.

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

6. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Tại 31/12/2023 VND	Tại 01/01/2023 VND
Tiền mặt	869.109.891	9.929.149.727
Tiền gửi ngân hàng	19.829.571.028	30.011.351.513
Các khoản tương đương tiền	-	47.147.945.300
Cộng	**20.698.680.919**	**87.088.446.540**

7. CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

	Tại 31/12/2023 (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 31/12/2023, 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 năm. Do đó tại ngày 31/12/2023, 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 (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 31/12/2023 VND	Tại 01/01/2023 VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	**25.015.127.815**	**30.373.728.242**
- Khách mua căn hộ chung cư La casa	1.861.771.000	1.975.634.968
- Khách mua căn hộ chung cư Sài Gòn Mới	177.000.000	177.000.000
- Khách mua căn hộ chung cư Hoàng Quốc Việt	3.268.807.000	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	-	13.031.917.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	6.660.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu Tư TM DV An Hưng	2.417.850.000	1.093.500.000
- Phải thu khách hàng khác	66.629.815	125.799.274
Phải thu của khách hàng dài hạn	-	-
Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	**10.843.117.000**	**2.858.767.000**
- Công ty CP Đầu Tư TM DV An Hưng	2.417.850.000	1.093.500.000
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyện	1.765.267.000	1.765.267.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	6.660.000.000	-
Cộng	**25.015.127.815**	**30.373.728.242**

9. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Tại 31/12/2023 VND	Tại 01/01/2023 VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	**16.422.132.080**	**186.218.810.819**
- Bà Lý Yến Nhi	-	71.132.760.000
- Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	-	50.000.000.000
- Jiahorng Lin & Chihua Wu Lin Rovacable Trust	-	43.408.123.128
- Công ty Cổ phần Tấn Lực	-	18.500.000.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	6.494.832.764	-
- Công ty TNHH Del Sol	7.420.000.000	-
- Trả trước cho người bán khác	2.507.299.316	3.177.927.691
Trả trước cho người bán dài hạn	-	-
Trả trước cho người bán là các bên liên quan	-	**68.500.000.000**
- Công ty Cổ phần Tấn Lực	-	18.500.000.000

10. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Tại 31/12/2023		Tại 01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	**214.976.987.812**	-	**115.946.638.411**	-
- Công ty Cổ phần Tấn Lực (1)	39.365.075.000	-	-	-
- Công ty TNHH Tư vấn Nguyệt An (2)	50.000.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ Phần Quản Lý Việt Hưng (3)	100.000.000.000	-	-	-
- Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng (4)	-	-	72.946.638.411	-
- Bà Võ Thúy Anh (5)	19.361.912.812	-	-	-
- Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng (6)	6.250.000.000	-	-	-
- 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 (4)	97.399.638.411	-	24.453.000.000	-
Cộng	**312.376.626.223**	-	**140.399.638.411**	-

(1) Là khoản Công ty mẹ 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. Trong thời gian tạm ngừng thi công, Công ty đã chuyển sang cho vay theo Hợp đồng cho vay số 06/2022/VPH-TL ngày 31/12/2023, lãi suất vay là 10%/năm, thời hạn vay 12 tháng.

Khoản cho vay này đến tháng 3/2024 Công ty Cổ phần Tấn Lực đã thanh toán 18,5 tỷ đồng, số tiền còn lại được bảo lãnh bằng khoản vay mà Công ty phải trả cho bên thứ ba là Công ty Cổ phần Casa Bonita theo Biên bản thỏa thuận ba bên số 12/BBTT/CB-TL-VPH ngày 01/04/2024.

(2) Là khoản Công ty CP Bất Động sản Nhà Bè (Công ty con) ứng trước 50% giá trị hợp đồng số 01/2023/HĐXD-NBL-NA ngày 10/07/2023 và Hợp đồng số 02/2023/HĐXD-NBL-NA ngày 30/11/2023, giao nhận thầu thi công trọn gói nhân công và vật tư hạng mục xây dựng nhà hoàn thiện tại khu dân cư xã Phú Xuân, huyện Nhà Bè, TP. HCM. Đến ngày 27/07/2023 và ngày 28/12/2023, hai bên ký 2 phụ lục bổ sung lần lượt là PL01/01/2023/HĐXD-NBL-NA và PL01/02/2023/HDXD-NBL-NA tương ứng với 02 hợp đồng thi công trên với nội dung tạm hoãn thi công do có sự thay đổi quy hoạch. Do đó, trong thời gian tạm ngừng thi công, Công ty đã chuyển sang cho vay theo Hợp đồng cho vay số 01/2023/HĐXD-NBL-NA ngày 31/12/2023 và số 02/2023/HĐXD-NBL-NA ngày 31/12/2023, hai bên nhất trí tính lãi trên số tiền đã ứng trước với lãi suất lần lượt là 8,7%/năm và 8%/năm, thời gian tính lãi là từ ngày Công ty ứng tiền cho đến khi nhận lại được tiền đã tạm ứng.

Khoản cho vay này được bảo lãnh bằng khoản vay mà Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng phải trả cho bên thứ ba là Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Nguyệt An theo Biên bản thỏa thuận ba bên số 11/BBTT/VPH-NA-NB ngày 01/04/2024.

10. PHẢI THU VỀ CHO VAY (TIẾP)

(3) Là khoản cho vay theo 2 Hợp đồng sau:

+ Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình (Công ty con) đã tạm ứng theo điều khoản Hợp đồng thi công số 02/2023/HB-VH ngày 23/06/2023 và 03/2023/HB-VH ngày 26/06/2023 với tổng số tiền là 50.000.000.000 đồng, với mức tính lãi tiền đã tạm ứng trong thời gian tạm ngừng thi công với mức lãi suất là 8,2%/năm, tính từ thời điểm Công ty chuyển tiền tạm ứng thực hiện hợp đồng. Trong thời gian tạm ngừng thi công, Công ty đã chuyển sang cho vay theo Hợp đồng cho vay số 02/2023/HB-VH ngày 31/12/2023 và 03/2023/HB-VH ngày 31/12/2023. Khoản cho vay này được bảo lãnh bằng khoản vay mà Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng phải trả cho bên thứ ba là Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng theo Biên bản thỏa thuận ba bên số 10/BBTT/VPH-VH-HB ngày 01/04/2024.

+ Là khoản cho vay do Công ty Cổ phần Đầu tư Định An (Công ty con) đã ứng 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. Trong thời gian tạm ngừng thi công, Công ty đã chuyển sang cho vay theo Hợp đồng cho vay số 01/DA-VH/2023 ngày 31/12/2023. 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. Khoản cho vay này được bảo lãnh bằng khoản vay mà Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng phải trả cho bên thứ ba là Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng theo Biên bản thỏa thuận ba bên số 09/BBTT/VPH-VH-ĐA ngày 01/04/2024.

(4) Là các khoản cho vay giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng theo thỏa thuận cổ đông giữa Công ty TNHH Lotte Land và Công ty theo Phụ lục thỏa thuận cổ đông ngày 11/08/2021; Công ty cam kết cho Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng vay tổng số tiền là 121,5 tỷ đồng. Theo cam kết thỏa thuận giữa các cổ đông, Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng sẽ thanh toán khoản cho vay trên khi hoàn tất và phát sinh doanh thu từ dự án bất động sản. Đến ngày 31/12/2023, Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng đã cho Công ty CP TM DV An Hưng vay theo các Hợp đồng như sau:

+ Hợp đồng cho vay số 02/HĐVV/2020 ký ngày 12/11/2020 và các Phụ lục số 01PL/02/HĐCV/2020 ký ngày 20/06/2021, 02PL/02/HĐCV/2020 ký ngày 12/11/2021, 03PL/02/HĐCV/2022 ký ngày 12/11/2022 và 04PL02/HĐCV/2022 ký ngày 12/11/2023, tổng hạn mức là 66.252.402.000 đồng, lãi suất 10%/năm, dư nợ vay đến ngày 31/12/2023 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, lãi suất 10%/năm, dư nợ vay đến ngày 31/12/2023 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, dư nợ vay đến ngày 31/12/2023 là 1.368.000.000 đồng;

10. PHẢI THU VỀ CHO VAY (TIẾP)

+ Hợp đồng cho vay số 07/HĐCV/2022 ký ngày 19/12/2022; lãi suất 10%/năm; 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 31/12/2023 là 23.085.000.000 đồng.

(5) Là khoản Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (Công ty mẹ) cho Bà Võ Thúy Anh mượn tiền theo Hợp đồng mượn tiền ngày 15/05/2023, số tiền cho mượn là 19.361.912.812 đồng và lãi suất là 10%/năm. Đến tháng 3/2024, Bà Võ Thúy Anh đã Thanh toán 9,9 tỷ đồng. Khoản cho vay này được bảo lãnh bằng khoản vay mà Công ty phải trả cho bên thứ ba là Công ty TNHH Del Sol theo Biên bản thỏa thuận số 14/BBTT/DS-VTA-VPH ngày 01/04/2024.

(6) Là khoản Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (Công ty mẹ) cho Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng vay theo Hợp đồng cho vay số 03/HĐVV/2023 ngày 28/12/2023, hạn mức vay là 6.250.000.000 đồng với lãi suất là 9%/năm, thời hạn vay 12 tháng. Khoản cho vay này được bảo lãnh bằng khoản vay mà Công ty phải trả cho bên thứ ba là Công ty TNHH Del Sol theo Biên bản thỏa thuận số 15/BBTT/DS-TH-VPH ngày 01/04/2024.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 31/12/2023		Tại 01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	**556.499.407.656**	**(124.265.000)**	**392.939.267.212**	**(124.265.000)**
a. Tạm ứng để thu mua quyền sử dụng đất, nhà	***254.318.861.513***	-	***54.008.125.000***	-
- Ông Lê Minh Triều (1)	153.407.894.888	-	39.972.962.000	-
- Bà Lý Yến Nhi (2)	100.910.966.625	-	6.131.523.000	-
- Bà Võ Thúy Anh	-	-	7.903.640.000	-
b. Tạm ứng công tác khác	***1.174.735.915***	***(124.265.000)***	***10.288.689.360***	***(124.265.000)***
- Bà Nguyễn Thị Phương	-	-	6.368.228.108	-
- Bà Trần Thị Thùy Linh	-	-	2.457.000.000	-
- Bà Võ Thúy Anh	400.000.000	-	-	-
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyện	-	-	530.546.200	-
- Ông Lê Minh Triều	350.000.000	-	372.099.800	-
- Các cá nhân khác	424.735.915	(124.265.000)	560.815.252	(124.265.000)
c. Phải thu khác tiền chuyển nhượng cổ phần (3)	***53.885.500.000***	-	-	-
- Ông Nguyễn Chí Nguyễn	26.942.750.000	-	-	-
- Bà Lâm Hải Dương	26.942.750.000	-	-	-
d. Phải thu hợp tác kinh doanh (4)	***130.000.000.000***	-	-	-
- Bà Võ Thị Thùy Trinh - Ông Nguyễn Kế Toàn	130.000.000.000	-	-	-
e. Phải thu khác	***34.738.059.515***	-	***125.085.466.639***	-
- Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	-	-	100.000.000.000	-
- Trường ĐH Sư phạm Thể dục Thể thao TP.HCM (5)	10.082.700.000	-	10.082.700.000	-
- Trường ĐH Tài nguyên và Môi trường TP.HCM (5)	1.772.300.000	-	1.772.300.000	-
- Lãi dự thu trái phiếu và tiền gửi có kỳ hạn	277.697.260	-	96.032.877	-
- Công ty CP BĐS Sài Gòn Mới - phải thu tiền lãi	-	-	617.823.135	-
- Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng - phải thu lãi cho vay	20.549.246.960	-	10.721.648.340	-
- Phải thu lãi vay các đối tượng khác	1.077.492.368	-	-	-
- Phải thu lãi của Bà Lý Yến Nhi	-	-	756.388.889	-
- Phải thu khác	978.622.927	-	1.038.573.398	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

	Tại 31/12/2023		Tại 01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
f. Cầm cố, thế chấp, ký cược, ký quỹ ngắn hạn	***82.382.250.713***	-	***203.556.986.213***	-
- Bà Võ Thị Thùy Trinh (6)	9.900.900.000	-	9.900.900.000	-
- Bà Nguyễn Thị Hương Thảo (7)	47.508.455.000	-	141.894.422.500	-
- Ông Lê Minh Triều	-	-	2.137.500.000	-
- Bà Lý Yến Nhi (8)	24.937.053.500	-	49.583.321.500	-
- Các khoản ký quỹ khác	35.842.213	-	40.842.213	-
Dài hạn	**2.291.284.516**	-	**2.146.512.762**	-
- Ký cược, ký quỹ dài hạn	145.032.104	-	48.032.104	-
- Thuế TNDN tạm nộp	2.098.480.658	-	2.098.480.658	-
- Phải thu dài hạn khác	47.771.754	-	-	-
Cộng	**558.790.692.172**	**(124.265.000)**	**395.085.779.974**	**(124.265.000)**

(1) Là khoản tạm ứng cho nhân viên 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 31/12/2023, các quyền sử dụng đất nêu trên chưa được chuyển giao cho Công ty. Trong đó, các Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CS10756, CS 10757, CS 10763, CS 10753, CS 10758, CS 10754, CS 10755 thửa số 88, 93, 123, 82, 121, 86, 87 tờ bản đồ số 8, diện tích 24.611 m2 tại huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai được thế chấp tại Ngân hàng Agribank - CN Chợ Lớn cho khoản vay của Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng. Khoản phải thu này được bảo lãnh bằng các khoản vay mà Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (Công ty mẹ) phải trả cho bên thứ ba theo các Biên bản thỏa thuận ba bên, cụ thể như sau:

+ Bên thứ ba là Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới theo Biên bản thỏa thuận ba bên số 04/BBTT/SGM-LMT-VPH ngày 01/04/2024;
+ Bên thứ ba là Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Nguyệt An theo Biên bản thỏa thuận ba bên số 05/BBTT/NA-LMT-VPH ngày 01/04/2024;
+ Bên thứ ba là Công ty Cổ phần TM DV Du lịch C.T.C theo Biên bản thỏa thuận ba bên số 06/BBTT/CTC-LMT-VPH ngày 01/04/2024;
+ Bên thứ ba là Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng theo Biên bản thỏa thuận ba bên số 16/BBTT/VH-LMT-VPH ngày 01/04/2024;
+ Bên thứ ba là Công ty TNHH Del Sol theo Biên bản thỏa thuận ba bên số 17/BBTT/DS-LMT-VPH ngày 01/04/2024.

(2) Là khoản tạm ứng cho cá nhân 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 31/12/2023, các quyền sử dụng đất nêu trên chưa được chuyển giao cho Công ty, cụ thể như sau:

+ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CS06510, CS06511, thửa số 609, 929 tờ bản đố số 8, diện tích 10.657,7 m2 tại Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, TP.HCM được thế chấp tại Ngân hàng Agribank – CN Tân Bình cho khoản vay của Công ty Cổ phần DV Môi trường Đô thị Hòa Bình;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

+ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CH12402 thửa số 539 tờ bản đố số 102, diện tích 440,4 m2 tại Quận 7, TP.HCM được thế chấp tại Ngân hàng Agribank - CN Chợ Lớn cho khoản vay của Công ty Cổ phần Casa Bonita;

+ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CH01509, CH01511, thửa số 560, 561 tờ bản đố số 2, diện tích 1.363,6 m2 tại Quận 7, TP.HCM được thế chấp tại Ngân hàng Agribank – CN Tân Bình cho khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Định An.

Khoản phải thu này được bảo lãnh bằng các khoản vay mà Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (Công ty mẹ) phải trả theo các biên bản thỏa thuận ba bên, cụ thể như sau:
+ Bên thứ ba là Công ty TNHH TM DV Tư vấn Nhật An theo Biên bản thỏa thuận ba bên số 01/BBTT/NHA-LYN-VPH ngày 01/04/2024;
+ Bên thứ ba là Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng theo Biên bản thỏa thuận ba bên số 02/BBTT/VH-LYN-VPH ngày 01/04/2024;
+ Bên thứ ba là Bà Nguyễn Võ Huyền Trân theo Biên bản thỏa thuận ba bên số 03/BBTT/NVHT-LYN-VPH ngày 01/04/2024;
+ Bên thứ ba là Công ty TNHH Del Sol theo Biên bản thỏa thuận ba bên số 18/BBTT/DS-LYN-VPH ngày 01/04/2024;
+ Bên thứ ba là Bà Phan Tiết Hồng Hà theo Biên bản thỏa thuận ba bên số 19/BBTT/PTHH-LYN-VPH ngày 01/04/2024;
+ Bên thứ ba là Công ty Cổ phần Casa Bonita theo Biên bản thỏa thuận ba bên số 20/BBTT/CB-LYN-VPH ngày 01/04/2024.

(3) Là khoản chuyển nhượng cổ phần của Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C theo các Hợp đồng sau:

+ Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/HĐCNCP/VPH-LHD ngày 22/12/2023 giữa Công ty và Ông Nguyễn Chí Nguyễn theo, thời hạn thanh toán số dư trên đến ngày 30/06/2024.

+ Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 02/HĐCNCP/VPH-LHD ngày 22/12/2023 giữa Công ty và Bà Lâm Hải Dương theo, thời hạn thanh toán số dư trên đến ngày 30/06/2024.

(4) Là khoản hợp tác đầu tư giữa Công ty mẹ và Ông Nguyễn Kế Toàn - Bà Võ Thị Thùy Trinh theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHT-TMNPXMR ngày 19/12/2023 về dự án "Đầu tư trường mầm non Phú Xuân mở rộng". Tỷ lệ góp vốn của Công ty là 65% tổng giá trị đầu tư dự án và cá nhân là 35% còn lại. Tỷ lệ lợi nhuận được chia 10% ngay sau quyết toán đầu tư dự án sẽ thuộc về Công ty và 90% còn lại sẽ chia tương ứng với tỷ lệ vốn góp thực tế của mỗi bên. Khoản phải thu này được bảo lãnh bằng các khoản vay mà Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (Công ty mẹ) phải trả cho bên thứ ba theo các biên bản thỏa thuận ba bên, cụ thể như sau:
+ Bên thứ ba là Công ty TNHH Môi Trường Green Planet theo Biên bản thỏa thuận ba bên số 07/BBTT/GP-NKT.VTTT-VPH ngày 01/04/2024;
+ Bên thứ ba là Công ty Cổ phần Casa Bonita theo Biên bản thỏa thuận ba bên số 08/BBTT/CB-NKT.VTTT-VPH ngày 01/04/2024.

(5) Các khoản phải thu tiền bồi thường giải phóng theo Quyết định số 6539/QĐ-UBND ngày 08/12/2015 về việc thu hồi giao đất đầu tư xây dựng trường Đại học Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh và trường Đại học Sư phạm Thể dục Thể thao TP.HCM tại Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè, TP.HCM.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

(6) Là khoản đặt cọc cho Bà Võ Thị Thùy Trinh theo Hợp đồng đặt cọc số 03/HĐĐC/2021 được ký ngày 07 tháng 12 năm 2021 giữa Công ty CP Đầu tư Định An (Công ty con) và Bà Võ Thị Thùy Trinh để nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nông nghiệp tại Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè với tổng diện tích các thửa đất là 1.158 m2 và tổng giá trị chuyển nhượng là 10.422.000.000 đồng. Đến ngày 31/12/2023, Công ty đã thanh toán 2 lần cho Bà Võ Thị Thuỳ Trình, việc nhận chuyển nhượng chưa được hoàn tất.

(7) Là khoản đặt cọc cho Bà Nguyễn Thị Hương Thảo theo Hợp đồng đặt cọc số 01/HĐĐC/2021 được ký ngày 08 tháng 11 năm 2021 giữa CP Đầu tư Định An (Công ty con) và Bà Nguyễn Thị Hương Thảo để nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nông nghiệp tại Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè với tổng diện tích các thửa đất là 10.916,6 m2 và tổng giá trị chuyển nhượng là 50.008.900.000 đồng. Đến ngày 31/12/2023, việc nhận chuyển nhượng chưa được hoàn tất.

(8) Là khoản đặt cọc cho Bà Lý Yến Nhi theo Hợp đồng đặt cọc số 02/HĐĐC/2021 được ký ngày 02 tháng 12 năm 2021 và Hợp đồng đặt cọc số 01/HĐĐC/2023 ngày 10/11/2023 giữa Công ty CP Đầu tư Định An (Công ty con) và Bà Lý Yến Nhi để nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nông nghiệp tại Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè với tổng diện tích các thửa đất là 8.160,4 m2 và tổng giá trị chuyển nhượng là 26.249.530.000 đồng. Công ty đã chi tiền đặt cọc 4 lần cho Bà Lý Yến Nhi. Đến ngày 31/12/2023, việc nhận chuyển nhượng chưa được hoàn tất.

12. NỢ XẤU

	Tại 31/12/2023		Tại 01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:	**124.265.000**	-	**124.265.000**	-
- Trên 03 năm	124.265.000	-	124.265.000	-

13. HÀNG TỒN KHO

	Tại 31/12/2023		Tại 01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí SXKD dở dang (*)	1.063.080.790.686	-	1.012.726.549.053	-
Thành phẩm	8.141.880.641	-	7.716.382.078	-
Hàng hóa	722.494.100	-	722.494.100	-
Cộng	**1.071.945.165.427**	-	**1.021.165.425.231**	-

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 (TIẾP)

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	Tại 31/12/2023		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	65.567.179.928	-	65.081.124.648	-
Dự án khu dân cư Phú Xuân	76.697.637.514	-	76.655.452.183	-
Dự án khu dân cư Quận 2	-	-	122.464.236.639	-
Dự án chung cư Hoàng Quốc Việt	1.143.205.226	-	1.059.233.117	-
Dự án khu nhà ở Nhơn Đức mở rộng	5.602.780.917	-	23.203.936.822	-
Dự án khu dân cư Phường Long Trường, Quận 9 (công ty con)	-	-	11.967.884.292	-
Dự án Khu dân cư Nhơn Đức (Công ty con)	865.928.148.574	-	663.712.116.378	-
Dự án khu nhà ở xã hội Nhơn Đức	-	-	433.654.155	-
Các dự án khác	781.009.575	-	792.114.575	-
Cộng	**1.063.080.790.686**	**-**	**1.012.726.549.053**	**-**

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Vườn cây lâu năm 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 năm	-	3.459.204.759	1.936.693.400	65.618.182	-	-	5.461.516.341
- Đầu tư XDCB hoàn thành	4.518.429.707	-	-	-	-	-	4.518.429.707
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(5.367.915.639)	-	-	-	(5.367.915.639)
- Điều chỉnh giảm do thoái vốn công ty con	-	-	(6.632.560.434)	-	-	-	(6.632.560.434)
- Phân loại lại	-	-	-	-	149.461.754	(149.461.754)	-
Tại 31/12/2023	**14.391.481.613**	**27.635.094.530**	**13.762.807.022**	**1.457.648.343**	**149.461.754**	**1.637.165.190**	**59.033.658.452**
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 năm	(568.584.426)	(393.417.930)	(1.981.091.172)	(102.235.611)	(20.146.176)	(29.279.546)	(3.094.754.861)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	4.079.160.248	-	-	-	4.079.160.248
- Điều chỉnh giảm do thoái vốn công ty con	-	-	1.750.259.005	-	-	-	1.750.259.005
- Phân loại lại	-	-	-	-	(37.365.445)	37.365.445	-
Tại 31/12/2023	**(7.235.810.588)**	**(23.705.863.105)**	**(10.031.642.214)**	**(1.336.086.053)**	**(57.511.621)**	**(1.588.074.852)**	**(43.954.988.433)**
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 31/12/2023	**7.155.671.025**	**3.929.231.425**	**3.731.164.808**	**121.562.290**	**91.950.133**	**49.090.338**	**15.078.670.019**

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2023 là 36.313.880.154 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 31/12/2023 là 1.775.302.280 đồng (tại ngày 01/01/2023 là 0 đồng).

15. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Tại ngày 01/01/2023	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Tại ngày 31/12/2023
	VND	VND	VND	VND
A) BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ				
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)**	**(910.020.996)**	-	**(9.110.525.807)**
- Cơ sở hạ tầng	(8.200.504.811)	(910.020.996)	-	(9.110.525.807)
Giá trị còn lại	**4.372.395.756**	**(910.020.996)**	-	**3.462.374.760**
- Cơ sở hạ tầng	4.372.395.756	(910.020.996)	-	3.462.374.760
B) BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ NẮM GIỮ CHỜ TĂNG GIÁ				
Nguyên giá	**5.527.500.000**	-	-	**5.527.500.000**
- Nhà và quyền sử dụng đất	5.527.500.000	-	-	5.527.500.000
Giá trị hao mòn lũy kế	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Giá trị còn lại	**5.527.500.000**	-	-	**5.527.500.000**
- Nhà và quyền sử dụng đất	5.527.500.000	-	-	5.527.500.000
TỔNG BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ				
Nguyên giá	**18.100.400.567**	-	-	**18.100.400.567**
Giá trị hao mòn lũy kế	**(8.200.504.811)**	**(910.020.996)**	-	**(9.110.525.807)**
Giá trị còn lại	**9.899.895.756**	**(910.020.996)**	-	**8.989.874.760**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 DỞ DANG DÀI HẠN

	Tại 31/12/2023		Tại 01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Dự án khu dân cư Hiệp Phước	-	-	23.123.100.000	-
Dự án khu dân cư Quận 2	122.548.782.094	-	-	-
Dự án Quận 9	7.325.900.105	-	6.812.260.777	-
Dự án công viên nghĩa trang Hòa Bình	7.149.302.596	-	6.744.684.985	-
Dự án khu nhà ở xã hội Nhơn Đức	1.119.616.182	-	-	-
Nhà trẻ Phú Xuân	145.174.264	-	145.174.264	-
Cộng	**138.288.775.241**	**-**	**36.825.220.026**	**-**

18. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Tại 31/12/2023 VND	Tại 01/01/2023 VND
Nhà máy xử lý chất thải, sản xuất phân bón (*)	219.259.383	9.460.518.974
Sửa chữa tài sản cố định	56.443.334	-
Cộng	**275.702.717**	**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 (Công ty con). Đến ngày 31/12/2023, một số hạng mục của Nhà máy vẫn đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng cơ bản chưa hoàn thành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)

19. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Tại 31/12/2023		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 Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng (1)	-	-	8.000.000.000	26.793.668.138
- Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng (2)	127.600.000.000	126.809.703.749	127.600.000.000	126.948.033.688
- Công ty Cổ phần Tấn Lực (3)	-	-	14.750.000.000	15.298.841.531
Cộng	**127.600.000.000**	**126.809.703.749**	**150.350.000.000**	**169.040.543.357**

(1) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 09/2023/NQ-VPH ngày 19/06/2023, trong năm 2023 Công ty đã thoái toàn bộ vốn tại Công ty liên kết - Công ty Cổ phần Xây Dựng Thuận Hưng.

(2) Tại ngày 01/01/2023 và 31/12/2023, Công ty không tiến hành đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty liên kết. Giá trị khoản đầu tư này được trình bày theo phương pháp vốn chủ.

(3) Công ty Cổ phần Tấn lực là Công ty liên kết của Công ty con - Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C, trong năm 2023 Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (Công ty mẹ) đã thoái vốn toàn bộ tại Công ty con này nên Công ty Cổ phần Tấn lực không còn là Công ty liên kết của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)

19. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP)

	Tại 31/12/2023 (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 (4)						
- Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Chợ Lớn	3.000.000.000	3.000.000.000	-	5.500.000.000	5.500.000.000	-
- Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bắc HCM	2.000.000.000	2.000.000.000	-	2.000.000.000	2.000.000.000	-
- Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Nam Sài Gòn	2.000.000.000	2.000.000.000	-	3.500.000.000	3.500.000.000	-
- Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Lý Thường Kiệt	2.000.000.000	2.000.000.000	-	2.000.000.000	2.000.000.000	-
- Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Tân Bình	-	-	-	3.000.000.000	3.000.000.000	-
Cộng	**9.000.000.000**	**9.000.000.000**	**-**	**16.000.000.000**	**16.000.000.000**	**-**

(4) 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 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 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 khoản trái phiếu này đã được cầm cố để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Chợ Lớn.

(**) Các khoản trái phiếu này đã được cầm cố để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần TM DV Du lịch C.T.C tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Chợ Lớn.

20. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại 31/12/2023 VND	Tại 01/01/2023 VND
Ngắn hạn	**160.335.840**	**3.966.044**
- Công cụ, dụng cụ	43.335.840	3.966.044
- Chi phí thuê bãi đậu xe	117.000.000	-
Dài hạn	**1.017.057.701**	**5.198.616.817**
- Phí triển khai bán hàng	-	1.700.580.294
- Phí môi giới bán nền	-	1.123.951.214
- Chiết khấu thanh toán bán nền	-	481.051.369
- Chi phí sửa chữa văn phòng	1.017.057.701	1.824.461.569
- Chi phí bảo hiểm xe	-	50.594.214
- Công cụ, dụng cụ	-	15.044.855
- Chi phí khác	-	2.933.302
Cộng	**1.177.393.541**	**5.202.582.861**

21. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

	Tại 31/12/2023 VND	Tại 01/01/2023 VND
Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	9.934.929.184	9.838.416.210
Cộng	**9.934.929.184**	**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%.

Tình hình biến động tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Số dư đầu năm	**9.838.416.210**	**9.763.753.058**
Tăng trong năm	96.512.974	74.663.152
Số dư cuối năm	**9.934.929.184**	**9.838.416.210**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)

22. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Số đầu năm	**109.829.542.133**	**131.795.450.559**
- Phân bổ lợi thế thương mại	(21.171.475.991)	(21.965.908.426)
- Điều chỉnh giảm do thoái vốn tại Công ty con	(38.927.189.324)	-
Số cuối năm	**49.730.876.818**	**109.829.542.133**

23. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Tại 31/12/2023		Tại 01/01/2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	**2.944.623.938**	**2.944.623.938**	**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 Thùy 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	-	-	554.400.000	554.400.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	108.647.000	108.647.000	444.078.547	444.078.547
- Phải trả người bán khác	837.824.610	837.824.610	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	**126.585.000**	**126.585.000**	**706.583.047**	**706.583.047**
- 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	108.647.000	108.647.000	444.078.547	444.078.547
- Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	-	-	244.566.500	244.566.500

24. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Tại 31/12/2023 VND	Tại 01/01/2023 VND
Khách mua nền Nhơn Đức	1.679.213.125	633.758.581
Khách mua nền Phú Mỹ	7.394.175.091	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	-	16.802.440.537
Khách hàng khác	350.148.196	160.246.740
Cộng	**130.014.445.621**	**144.324.089.080**

25. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại 01/01/2023		Số phải nộp/điều chỉnh trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Tăng/(Giảm) do thoái vốn Công ty con	Tại 31/12/2023	
	Phải nộp VND	Phải thu VND	VND	VND	VND	Phải nộp VND	Phải thu VND
Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước	**12.812.895.793**	**208.375.317**	**8.169.397.764**	**14.270.295.243**	**(5.061.693.025)**	**1.441.929.972**	**-**
- Thuế giá trị gia tăng	962.208.723	-	883.690.773	1.358.870.877	-	487.028.619	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.750.930.796	208.375.317	5.978.806.872	11.804.143.035	(5.033.814.188)	683.405.128	-
- Thuế thu nhập cá nhân	99.756.274	-	1.306.900.119	1.107.281.331	(27.878.837)	271.496.225	-
- Các khoản lệ phí, phạt thuế	2.803.481.439	-	4.120.182.705	4.120.182.705	-	2.803.481.439	-
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	934.318	934.318	-	-	-
- Các loại thuế khác	-	-	48.937.238	48.937.238	-	-	-
Cộng	**15.616.377.232**	**208.375.317**	**12.290.514.787**	**18.391.412.266**	**(5.061.693.025)**	**4.245.411.411**	**-**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 31/12/2023 VND	Tại 01/01/2023 VND
Chi phí dự án phải trả	***52.217.619.599***	***72.017.784.333***
- Chi phí phải trả dự án Nhơn Đức	14.478.865.337	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	-	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	***997.109.413***	***2.701.365.656***
- Công ty Cổ phần Tấn Lực	-	860.215.626
- Chi phí lãi vay phải trả khác	997.109.413	1.841.150.030
Chi phí phải trả khác	***172.500.000***	***193.000.000***
- Chi phí phải trả khác	172.500.000	193.000.000
Cộng	**53.387.229.012**	**74.912.149.989**

27. PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại 31/12/2023 VND	Tại 01/01/2023 VND
Ngắn hạn	**350.609.863.580**	**428.985.520.766**
- Kinh phí công đoàn	57.538.500	20.379.000
- Bảo hiểm xã hội, BHYT, BH thất nghiệp	-	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	-	23.710.000.000
- Phải trả khác cho Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	-	45.184.500.000
- Phải trả khác cho Công ty Cổ phần Tấn Lực	-	18.500.000.000
- Phải trả, phải nộp khác	6.974.173.983	3.358.713.090
- Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	143.578.151.097	138.186.173.097
+ Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh (2)	*131.277.003.097*	*131.277.003.097*
+ Công ty TNHH Học Viện Khủng Long (3)	*11.280.648.000*	*5.813.340.000*
+ Các đối tượng khác	*1.020.500.000*	*1.095.830.000*
Dài hạn	-	-
Số nợ quá hạn chưa thanh toán	-	-
Cộng	**350.609.863.580**	**428.985.520.766**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

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

(2) Là khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh để chuyển nhượng quyền sử dụng đất xây dựng khu đất có chức năng Y tế (Khu đất Bệnh viện) thuộc Khu dân cư Phường Phú Thuận (La Casa), tọa lạc tại Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng số 01/HĐĐCYTVPH-AG ngày 24/01/2019.

(3) Là khoản nhận đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng nhà với các căn thương mại thuộc tầng 3 của tòa nhà Lacasa tại Phường Phú Thuận, Quận 7, Tp.HCM theo Hợp đồng đặt cọc ngày 16/09/2022.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 31/12/2023		Trong năm			Tại 01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (VND)	Điều chỉnh tăng (+)/Giảm (-) do thoái vốn (VND)	Tăng	Giảm/Điều chỉnh	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (VND)
	VND			VND	VND	VND	
Vay ngắn hạn	**792.802.211.999**	**792.802.211.999**	**(64.920.000.000)**	**726.281.711.999**	**396.686.601.822**	**528.127.101.822**	**528.127.101.822**
a. Vay ngắn hạn ngân hàng	**227.889.711.999**	**227.889.711.999**	**(45.650.000.000)**	**236.889.711.999**	**172.747.101.822**	**209.397.101.822**	**209.397.101.822**
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Chợ Lớn (1)	59.699.086.343	59.699.086.343	-	45.499.086.343	45.197.101.822	59.397.101.822	59.397.101.822
- Ngân hàng Vietcombank CN Nam Sài Gòn (2)	18.190.625.656	18.190.625.656	-	18.390.625.656	200.000.000	-	-
- NH 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	-	-	-
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tân Bình (4)	50.000.000.000	50.000.000.000	-	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 (5)	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	-	-	(45.650.000.000)	23.000.000.000	37.350.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 31/12/2023		Trong năm			Tại 01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (VND)	Điều chỉnh tăng (+)/Giảm (-) do thoái vốn (VND)	Tăng	Giảm/Điều chỉnh	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (VND)
	VND			VND	VND	VND	
b. Vay ngắn hạn tổ chức (6)	**504.025.500.000**	**504.025.500.000**	**(19.270.000.000)**	**439.773.000.000**	**207.938.500.000**	**291.461.000.000**	**291.461.000.000**
- Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	56.900.000.000	56.900.000.000	-	43.400.000.000	60.213.000.000	73.713.000.000	73.713.000.000
- Công ty Cổ Phần Tấn Lực	10.559.500.000	10.559.500.000	-	1.740.000.000	94.815.500.000	103.635.000.000	103.635.000.000
- Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	109.296.000.000	109.296.000.000	-	108.323.000.000	40.020.000.000	40.993.000.000	40.993.000.000
- Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C	81.350.000.000	81.350.000.000	70.030.000.000	11.820.000.000	500.000.000	-	-
- Công ty TNHH Môi trường Green Planet	71.600.000.000	71.600.000.000	-	71.600.000.000	-	-	-
- Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Nguyệt An	56.900.000.000	56.900.000.000	-	56.900.000.000	-	-	-
- Công ty TNHH TM DV Tư vấn Nhật An	47.000.000.000	47.000.000.000	-	47.000.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Casa Bonita	70.000.000.000	70.000.000.000	-	50.500.000.000	-	19.500.000.000	19.500.000.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	-	-	-	8.990.000.000	12.390.000.000	3.400.000.000	3.400.000.000
- Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới (khoản vay của Công ty con)	-	-	(50.000.000.000)	200.000.000	-	49.800.000.000	49.800.000.000
- Công ty Cổ Phần Tấn Lực (khoản vay của Công ty con)	-	-	(39.300.000.000)	39.300.000.000	-	-	-
- Công đoàn Công ty CP Vạn Phát Hưng	420.000.000	420.000.000	-	-	-	420.000.000	420.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 31/12/2023		Trong năm			Tại 01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (VND)	Điều chỉnh tăng (+)/Giảm (-) do thoái vốn (VND)	Tăng	Giảm/Điều chỉnh	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (VND)
	VND			VND	VND	VND	
c. Vay ngắn hạn cá nhân (7)	**60.887.000.000**	**60.887.000.000**	-	**49.619.000.000**	**16.001.000.000**	**27.269.000.000**	**27.269.000.000**
- Bà Nguyễn Võ Huyền Trân	38.672.000.000	38.672.000.000	-	45.482.000.000	6.810.000.000	-	-
- 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	-	-	-	1.300.000.000	3.300.000.000	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	500.000.000	500.000.000	-	-	1.000.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000
- Bà Phạm Nguyễn Anh Thư	-	-	-	250.000.000	1.920.000.000	1.670.000.000	1.670.000.000
- 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 Huê	1.835.000.000	1.835.000.000	-	370.000.000	450.000.000	1.915.000.000	1.915.000.000
- Ông Đàm Minh Hoàng	2.330.000.000	2.330.000.000	-	-	120.000.000	2.450.000.000	2.450.000.000
- Các cá nhân khác	2.922.000.000	2.922.000.000	-	1.882.000.000	850.000.000	1.890.000.000	1.890.000.000
Vay dài hạn	**1.000.000.000**	**1.000.000.000**	-	**1.300.000.000**	**300.000.000**	-	-
- Ngân hàng Vietcombank CN Nam Sài Gòn (2)	1.000.000.000	1.000.000.000	-	1.300.000.000	300.000.000	-	-
Cộng	**793.802.211.999**	**793.802.211.999**	**(64.920.000.000)**	**727.581.711.999**	**396.986.601.822**	**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, 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 (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 theo hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 018/020/23/0000037 ngày 07/04/2023. 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.

(3) Hợp đồng tín dụng số 6360-LAV-202300403 ngày 20/07/2023 với Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tân Bình. Số tiền vay là 50.000.000.000 đồng (Năm mươi tỷ đồng); lãi suất cho vay trong hạn là 7,7%/năm. Số tiền vay là 50.000.000.000 đồng (Năm mươi tỷ đồng); lãi suất cho vay trong hạn là 7,7%/năm. Mục đích bổ sung vốn lưu động để thi công công trình xây dựng. Tài sản đảm bảo cho khoản vay này bao gồm:
+ Hợp đồng thế chấp số 6360-LCL-202300298 ký ngày 20/07/2023: thế chấp 06 quyền sử dụng đất tại Xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, TP. HCM với tổng diện tích 43.366,2 m2;
+ Hợp đồng thế chấp số 6360-LCL-202300477 ký ngày 06/12/2023: thế chấp 09 quyền sử dụng đất tại Xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, TP. HCM với tổng diện tích 42.474,1 m2;
+ Ngày 12/12/2023, Công ty thế chấp cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tân Bình 47 quyền sử dụng đất tại Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè, TP. HCM (Ngân hàng hiện đang giữ sổ), tổng diện tích là 61.655,7m2 với mục đích tạo điều kiện nâng hạn mức vay cho hợp đồng tín dụng số 6360-LAV-202300403 ngày 20/07/2023.

(4) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - Chi nhánh Tân Bình theo Hợp đồng tín dụng số 6360-LAV0202300360 ngày 04/07/2023, hạn mức tín dụng 50.000.000.000 đồng, mục đích vay để bổ sung vốn lưu động để thi công công trình xây dựng. Thời hạn vay 12 tháng, Lãi suất cho vay theo từng giấy nhận nợ. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là: Thế chấp quyền sử dụng đất thửa số 1330, 1331, tờ bản đồ số 33 tại Phường Long Trường, Quận 9, Tp Thủ Đức, Tp Hồ Chí Minh do ông Võ Nguyễn Như Nguyện là chủ sở hữu và quyền sử dụng đất thửa số 681, tờ bản đồ số 23 tại ấp 2, Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè, Tp Hồ Chí Minh do Ông Nguyễn Kế Toàn và Bà Võ Thị Thùy Trinh là chủ sở hữu.

(5) Hợp đồng vay số 6360-LAV-202300213 được ký ngày 20 tháng 04 năm 2023 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:

28. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

a. 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 thử 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.

b. Hợp đồng thế chấp số 6360-LCL-202200203 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.

c. 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.

d. 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.

e. 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.

(6) Các khoản vay tổ chức là các bên liên quan để bổ sung vốn lưu động, không có tài sản đảm bảo, lãi suất theo quy định trên Hợp đồng và các Phụ lục kèm theo. Thông tin chi tiết như sau:

28. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

STT	Bên cho vay (tổ chức)	Số hợp đồng/Phụ lục	Ngày hợp đồng /phụ lục	Hạn mức cho vay	Kỳ hạn
1	Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	06/HĐVV/2022	04/07/2022	50.000.000.000	12 tháng
		03/06/PLHĐVV/2022	04/07/2023		
		07/HĐVV/2022	08/09/2022	10.213.000.000	12 tháng
		02/07/PLHĐVV/2022	01/05/2023		
		09/HĐVV/2022	30/12/2022	30.000.000.000	12 tháng
		13/HĐVV/2023	07/12/2023	27.000.000.000	12 tháng
2	Công ty Cổ Phần Tấn Lực	01/HĐCV/2020-TL	18/03/2020	8.135.000.000	12 tháng
		06/01/PLHĐCV/2020-TL	18/03/2023		
		02/2022/HDCV/TL-VPH	29/11/2022	60.000.000.000	12 tháng
		01/02/2022/HDCV/TL-VPH	29/11/2023		
		01/2022/HDCV/TL-VPH	04/07/2023	40.000.000.000	12 tháng
3	Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	08/HĐVV/2019	19/11/2019	52.000.000.000	12 tháng
		08/08/PLHĐVV/2019	19/11/2023		
		04/HĐVV/2023	04/07/2023	57.213.000.000	12 tháng
		02/04/PLHĐVV/2023	01/11/2023		
4	Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C	01/HĐCV/2022/CTC-VPH	22/12/2022	70.000.000.000	12 tháng
		02/PLHDVV	01/06/2023		12 tháng
		09/HĐVV/2023	12/09/2023	20.150.000.000	12 tháng
5	Công ty TNHH Môi trường Green Planet	12/HĐVV/2023	01/12/2023	23.000.000.000	12 tháng
		15/HĐVV/2023	27/12/2023	50.000.000.000	12 tháng
6	Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Nguyệt An	06/HĐVV/2023	28/07/2023	25.000.000.000	12 tháng
		10/HĐVV/2023	20/10/2023	6.900.000.000	12 tháng
		14/HĐVV/2023	13/12/2023	2.500.000.000	12 tháng
7	Công ty TNHH TM DV Tư vấn Nhật An	03/HĐVV/2023	29/06/2023	25.000.000.000	12 tháng

28. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

STT	Bên cho vay (tổ chức)	Số hợp đồng/Phụ lục	Ngày hợp đồng /phụ lục	Hạn mức cho vay	Kỳ hạn
8	Công ty Cổ phần Casa Bonita	01/HĐCV/2022/CASA	28/12/2022	50.000.000.000	12 tháng
		03/01/PLHĐCV/2022/CASA	01/05/2023		
		01/HĐCV/2023/CASA	03/11/2023	20.000.000.000	12 tháng
		01/01/PLHĐCV/2023/CASA	30/11/2023		
9	Công đoàn Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng	01/HĐVV/2022	02/01/2022	500.000.000	12 tháng
		01/01/PLHĐVV/2022			

(7) Các khoản vay cá nhân không có tài sản đảm bảo, mục đích để bổ sung vốn lưu động, lãi suất theo quy định trên Hợp đồng và các Phụ lục kèm theo. 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	Kỳ hạn
1	Bà Nguyễn Võ Huyền Trân	05/HĐVV/2023	28/07/2023	9.500.000.000	12 tháng
		08/HĐVV/2023	31/08/2023	26.682.000.000	12 tháng
		02-08/PLHĐVV/2023	09/10/2023		
2	Bà Phan Tiết Hồng Hà	07/HĐVV/2020	10/06/2020	30.000.000.000	12 tháng
		03/07/PLHĐVV/2020	10/06/2023		
		11/HĐVV/2020	07/12/2020	3.480.000.000	12 tháng
		03/11/PLHĐVV/2020	07/12/2023		
		08/HĐVV/2021	03/11/2021	21.591.000.000	12 tháng
		02/08/PLHĐVV/2021	03/11/2022		
3	Ông Võ Thanh Tùng	14/HĐVV/2020	31/12/2020	2.500.000.000	12 tháng
		03/14/PLHĐVV/2020	31/12/2022		
4	Ông Nguyễn Tấn Bền	03/HĐVV/2019	05/03/2019	5.000.000.000	12 tháng

28. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

STT	Bên cho vay (cá nhân)	Số hợp đồng/Phụ lục	Ngày vay	Hạn mức	Kỳ hạn
5	Bà Võ Ngọc Trinh	05/HĐVV/2022 01/05/PLHĐVV/2022	22/04/2022 22/04/2023	1.500.000.000	12 tháng
6	Bà Phạm Thị Ngọc Thúy	09/HĐVV/2015 08/09/PLHĐVV/2015	07/12/2015 30/06/2023	3.000.000.000	12 tháng
7	Bà Lê Thị Kim Huê	04/HĐVV/2021 02/04/PLHĐVV/2021	07/09/2021 07/09/2023	3.000.000.000	12 tháng
8	Bà Đàm Minh Hoàng	04/HĐVV/2022 03/04/PLHĐVV/2022	21/02/2022 21/02/2023	5.000.000.000	12 tháng
9	Ông Nguyễn Tấn Đạt	09/HĐVV/2021 03/09/PLHĐVV/2021	04/11/2021 04/11/2023	1.000.000.000	12 tháng
10	Bà Đặng Thị Cẩm	01/HĐVV/2023 01-01/PLHĐVV/2023	16/01/2023 30/01/2023	1.200.000.000	12 tháng
11	Bà Lê Thị Ngọc Lan	08/HĐVV/2020 04/08/PLHĐVV/2020	16/01/2023 30/06/2023	1.200.000.000	12 tháng
12	Bà Hoàng Thị Thu Thủy	15/HĐVV/2020 02/15/PLHĐVV/2020	31/12/2020 31/12/2022	8.000.000.000	12 tháng
		16/HĐVV/2020 02/16/PLHĐVV/2020	31/12/2020 31/12/2022	8.000.000.000	12 tháng

29. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Số đầu năm	**10.657.905.629**	**11.074.739.474**
- Tăng trong năm	-	-
- Chi quỹ trong năm	(53.200.000)	(416.833.845)
Số cuối năm	**10.604.705.629**	**10.657.905.629**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 năm	-	-	-	(851.917.075)	30.358.518	(821.558.557)
- Chia cổ tức bằng tiền năm 2022 (*)	-	-	-	-	(108.000.000)	(108.000.000)
- Điều chỉnh do thoái vốn công ty con	-	-	(360.605.000)	-	(217.472.553)	(578.077.553)
Tại 31/12/2023	**953.578.000.000**	**1.002.264.126**	**-**	**55.126.422.031**	**10.709.074.455**	**1.020.415.760.612**

(*) Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C chia cổ tức theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Công ty 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 (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 31/12/2023		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 Nguyện	8,20%	78.208.810.000	8,20%	78.208.810.000
Bà Võ Phan Hồng Ngọc	8,16%	77.806.560.000	8,16%	77.806.560.000
Ông Võ Phan Khôi Nguyên	8,16%	77.806.560.000	8,16%	77.806.560.000
Các cổ đông khác	57,52%	548.530.060.000	57,52%	548.530.060.000
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

	Năm 2023 VND	Năm 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 năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	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 31/12/2023 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 thường	*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 thường	*95.357.800*	*95.357.800*
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	*10.000*	*10.000*

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
a. Tổng Doanh thu	**76.123.892.180**	**162.549.785.679**
- Doanh thu bán thành phẩm	929.445.000	1.688.175.000
- Doanh thu bán bất động sản	59.077.553.124	120.399.219.860
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	10.743.897.860	15.843.355.289
- Doanh thu hoạt động xây dựng	5.372.996.196	24.619.035.530
Trong đó, Doanh thu với các bên liên quan	**8.460.000.000**	**8.257.500.000**
- Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng	8.460.000.000	8.257.500.000
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	**73.142.882.959**	**161.609.785.679**

32. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Giá vốn bán thành phẩm	828.626.207	1.765.845.527
Giá vốn bán bất động sản	15.761.891.847	30.930.931.589
Giá vốn cung cấp dịch vụ	7.558.259.761	4.952.067.080
Giá vốn hoạt động xây dựng	5.372.996.196	24.619.035.530
Cộng	**29.521.774.011**	**62.267.879.726**

33. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền gửi	382.720.031	1.470.752.417
Lãi cho vay	30.417.244.070	15.456.591.557
Lãi trái phiếu	1.077.675.343	520.061.508
Lãi hoạt động chuyển nhượng vốn cổ phần	41.486.527.621	-
Cộng	**73.364.167.065**	**17.447.405.482**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí lãi vay	68.451.426.339	35.481.328.333
Chiết khấu thanh toán	377.787.216	816.825.018
Chênh lệch tỷ giá	32.471.875	-
Cộng	**68.861.685.430**	**36.324.310.144**

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí bán hàng		
- Phí dịch vụ triển khai bán hàng, môi giới	2.345.541.636	10.271.981.128
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.303.630	13.230.744
Cộng	**2.347.845.266**	**10.285.211.872**
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Chi phí nhân viên quản lý	17.853.924.464	14.770.035.156
- Chi phí công cụ, đồ dùng văn phòng	579.661.778	1.449.569.757
- Chi phí khấu hao TSCĐ	2.188.349.586	2.534.875.537
- Thuế, phí và lệ phí	75.191.509	15.000.000
- Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	21.171.475.991	21.965.908.426
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.134.694.167	8.505.901.205
- Chi phí bằng tiền khác	8.471.629.661	4.130.271.552
Cộng	**59.474.927.156**	**53.371.561.633**

36. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng	746.659.000	1.878.780.000
Lãi thanh lý tài sản cố định	87.749.092	-
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
Thu nhập khác	125.814.291	189.684.068
Cộng	**19.879.122.383**	**17.636.664.068**

(*) Ngày 01/06/2023, 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 21.021m^2, giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 23.123.100.000 đồng, giá trị thanh lý hợp đồng 42.042.000.000 đồng.

37. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tiền phạt do vi phạm hợp đồng	-	1.135.663.000
Xử lý chi phí xây dựng cơ bản	1.525.339.508	-
Lỗ do thanh lý tài sản cố định	16.028.118	-
Tiền phạt thuế, chậm nộp thuế	4.307.206	517.954.868
Chi phí khác	670.037	1.500.450
Cộng	**1.546.344.869**	**1.655.118.318**

38. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**5.060.735.341**	**32.871.001.072**
Điều chỉnh lợi nhuận kế toán trước thuế	**24.895.483.154**	**32.256.907.239**
- Các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận tính thuế	99.683.458.441	104.194.134.775
- Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận tính thuế	74.787.975.287	71.937.227.536
Chuyển lỗ	**(62.184.131)**	**(677.552.782)**
Tổng thu nhập tính thuế trong năm	**29.894.034.363**	**64.450.355.529**
Thu nhập tính thuế với thuế suất 20%	29.894.034.363	64.450.355.529
Cộng thuế TNDN hiện hành	**5.978.806.872**	**12.890.071.106**
Chi phí thuế TNDN bổ sung các năm trước	-	278.005.726
Cộng thuế TNDN hiện hành	**5.978.806.872**	**13.168.076.832**

39. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(96.512.974)	(74.663.152)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	**(96.512.974)**	**(74.663.152)**

40. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2023	Năm 2022
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	**(851.917.075)**	**19.666.008.358**
Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi (VND)	-	-
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong năm (CP)	95.357.800	95.357.800
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	**(8,9)**	**206**

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nguyên vật liệu	1.088.923.861	25.963.906.619
Chi phí nhân công	20.744.310.516	17.797.735.509
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.004.775.857	4.062.247.223
Thuế, phí và lệ phí	112.791.584	61.501.463
Chi phí nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan (*)	198.805.881.617	662.974.001.200
Chi phí dịch vụ mua ngoài	25.230.480.995	41.543.847.085
Chi phí bằng tiền khác	9.398.042.849	5.299.661.238
Cộng	**259.385.207.279**	**757.702.900.337**

(*) Là 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.

43. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Năm 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	56.096.543.903	5.372.996.196	11.673.342.860	73.142.882.959
Giá vốn bộ phận	(15.761.891.847)	(5.372.996.196)	(8.386.885.968)	(29.521.774.011)
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	**40.334.652.056**	**-**	**3.286.456.892**	**43.621.108.948**
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(61.822.772.422)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				(18.201.663.474)
Doanh thu hoạt động tài chính				73.364.167.065
Chi phí tài chính				(68.861.685.430)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				427.139.666
Thu nhập khác				19.879.122.383
Chi phí khác				(1.546.344.869)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(5.978.806.872)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				96.512.974
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				***(821.558.557)***
Tổng Tài sản				**2.366.331.086.302**
Tổng Nợ phải trả				**1.345.915.325.690**
Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ - tài sản bộ phận dự kiến sẽ sử dụng nhiều hơn một niên độ	2.002.311.582	-	7.977.634.466	**9.979.946.048**
Tổng chi phí khấu hao TSCĐ và phân bổ chi phí trả trước dài hạn khác	2.163.658.407	-	931.096.454	**3.094.754.861**

43. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)

Năm 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	119.459.219.860	24.619.035.530	17.531.530.289	161.609.785.679
Giá vốn bộ phận	(30.930.931.589)	(24.619.035.530)	(6.717.912.607)	(62.267.879.726)
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	**88.528.288.271**	**-**	**10.813.617.682**	**99.341.905.953**
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(63.656.773.505)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				35.685.132.448
Doanh thu hoạt động tài chính				17.447.405.482
Chi phí tài chính				(36.324.310.144)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				81.227.536
Thu nhập khác				17.636.664.068
Chi phí khác				(1.655.118.318)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(13.168.076.832)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				74.663.152
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				***19.777.587.392***
Tổng Tài sản				**2.242.856.353.377**
Tổng Nợ phải trả				**1.220.932.956.655**
Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ - tài sản bộ phận dự kiến sẽ sử dụng nhiều hơn một niên độ	6.632.560.434	-	-	**6.632.560.434**
Tổng chi phí khấu hao TSCĐ và phân bổ chi phí trả trước dài hạn khác	2.583.532.021	-	622.564.924	**3.206.096.945**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	Công ty liên kết (trong năm Công ty đã thoái vốn)
Công ty Cổ phần Tấn Lực	Công ty liên kết (trong năm Công ty đã thoái vốn tại Công ty mẹ của Công ty này)
Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An 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
Ông Võ Anh Tuấn	Nhân sự quản lý chủ chốt
Ông Trương Thành Nhân	Nhân sự quản lý chủ chốt
Ông Võ Nguyễn Như Nguyện	Nhân sự quản lý chủ chốt
Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	Nhân sự quản lý chủ chốt
Bà Trần Thanh Phương Trang	Nhân sự quản lý chủ chốt
Bà Nguyễn Võ Huyền Trân	Nhân sự quản lý chủ chốt

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

Giao dịch với các bên liên quan	**Năm 2023 VND**	**Năm 2022 VND**
1. Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng		
- Thanh toán tiền thi công	1.635.114.384	116.325.000
- Tiền thi công phát sinh phải trả trong năm (bao gồm thuế GTGT)	19.053.447.049	18.323.817.049
- Mua dịch vụ	1.901.150.000	-
- Thanh toán dịch vụ	11.887.218.000	10.096.000.000
- Chuyển nhượng bất động sản	22.200.000.000	-
- Thu tiền chuyển nhượng BĐS	15.540.000.000	-
- Lãi tiền đi vay	4.834.050.187	56.197.260
- Trả tiền lãi vay	4.834.050.187	56.197.260
- Thu hộ và chi hộ	46.003.129	23.193.629
- Nhận tiền hoàn trả	-	20.000.000.000
- Vay tiền	8.990.000.000	6.600.000.000
- Trả tiền gốc vay	12.390.000.000	3.200.000.000
- Phải trả tiền mượn	-	44.184.500.000
- Trả tiền mượn	45.184.500.000	20.000.000.000
- Cho vay	6.250.000.000	39.100.000.000
- Lãi tiền cho vay	109.622.875	175.123.288
- Thu tiền lãi cho vay	109.622.875	-
- Thu tiền cho vay	-	39.100.000.000
2. Công ty Cổ phần Tấn Lực		
- Vay tiền	1.740.000.000	98.500.000.000
- Lãi tiền đi vay	11.804.329.708	3.507.248.405
- Trả tiền lãi vay	12.664.545.334	3.180.715.836
- Trả tiền gốc vay	94.815.500.000	46.894.000.000
- Lãi tiền cho vay	2.469.351.476	-
- Thu tiền lãi cho vay	2.469.351.476	-
- Ứng trước tiền thi công	-	18.500.000.000
- Mượn tiền	20.865.000.000	18.500.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
3. Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng		
- Cung cấp dịch vụ	1.215.000.000	8.257.500.000
- Thu tiền thi công và cung cấp dịch vụ	-	14.909.408.800
- Cho vay	-	27.953.000.000
- Lãi tiền cho vay	9.827.598.620	7.968.873.670
- Thu tiền cho vay	-	5.853.361.589
- Nhận lãi tiền cho vay	-	511.558.663
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	43.400.000.000	123.713.000.000
- Trả tiền gốc vay	60.213.000.000	12.300.000.000
- Lãi tiền đi vay	6.160.063.151	3.966.541.982
- Trả tiền lãi vay	6.168.313.151	3.517.407.725
- Thu tiền chi hộ	8.059.000	-
- Ứng trước tiền thi công	-	50.000.000.000
- Thu lại tiền ứng trước	50.000.000.000	-
- Tiền lãi của khoản ứng trước	-	2.089.872.112
- Thanh toán tiền lãi	-	1.582.337.865
- Lãi cho vay	-	2.449.808.221
- Thu tiền lãi cho vay	507.534.247	1.942.273.974
5. Ông Võ Nguyễn Như Nguyện		
- Hoàn tạm ứng	-	850.000.000
- Hoàn tiền thuế TNCN	18.480.012	-
6. Bà Nguyễn Thị Hương Thảo		
- Nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất	99.353.650.000	167.335.330.000
- Thanh toán cấn trừ với tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất	94.385.967.500	158.968.563.500
- Thanh toán nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	5.212.249.000	8.122.200.000
- Thu lại tiền đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất	-	-
- Chi tiền đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất	-	15.504.005.000
- Hoàn tạm ứng	-	20.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
7. Bà Trần Thanh Phương Trang		
- Nhận góp vốn	-	100.000.000
8. Bà Nguyễn Võ Huyền Trân		
- Doanh thu chuyển nhượng BĐS	11.351.100.000	-
- Nhận tiền chuyển nhượng BĐS	7.945.770.000	-
- Vay tiền	45.482.000.000	-
- Trả tiền gốc vay	6.810.000.000	-

Số dư với các bên liên quan	Tại 31/12/2023 VND	Tại 01/01/2023 VND
1. Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng		
- Ứng trước tiền hàng	6.494.832.764	-
- Phải thu tiền cho vay	6.250.000.000	-
- Phải thu tiền chuyển nhượng BĐS	6.660.000.000	-
- Phải trả người bán	108.647.000	444.078.547
- Phải trả tiền mượn	-	45.184.500.000
- Phải thu khác	-	23.193.629
- Phải trả tiền gốc vay	-	3.400.000.000
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	20.549.246.960	10.721.648.340
- Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	2.417.850.000	1.093.500.000
3. Công ty CP Bất động sản Sài Gòn Mới		
- Phải thu khác	11.796.000	-
- Phải trả tiền hàng	17.938.000	17.938.000
- Phải trả tiền gốc vay	56.900.000.000	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
- Phải thu tiền lãi từ khoản ứng trước	-	507.534.247
4. Ông Võ Nguyễn Như Nguyện		
- Phải thu tiền hàng	1.765.267.000	1.765.267.000
- Tạm ứng	-	530.546.200
5. Bà Nguyễn Thị Hương Thảo		
- Phải trả người bán	-	244.566.500
- Phải thu khác	5.000.000	-
- Tiền đặt cọc mua quyền sử dụng đất	47.508.455.000	141.894.422.500

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 (tiếp)	Tại 31/12/2023 VND	Tại 01/01/2023 VND
6. Công ty Cổ phần Tấn Lực		
- Lãi vay phải trả	-	860.215.626
- Phải trả tiền gốc vay	10.559.500.000	103.635.000.000
- Trả trước cho người bán	-	18.500.000.000
- Phải thu cho vay	39.365.075.000	-
- Phải trả tiền mượn	-	18.500.000.000
7. Bà Nguyễn Võ Huyền Trân		
- Phải trả tiền gốc vay	38.672.000.000	-

Thu nhập của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	**2.661.105.727**	**4.590.779.883**
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyện	456.300.000	1.651.795.745
- Ông Ngô Thanh Xuân	950.372.727	-
- Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	943.933.000	1.155.838.298
- Ông Phùng Điền Trọng	310.500.000	-
- Ông Trương Thành Nhân (*)	-	808.400.000
- Bà Võ Thu Hà (*)	-	18.408.510
- Bà Phan Gia Mẫn (*)	-	221.905.415
- Bà Đào Thùy Đoan (*)	-	734.431.915
Cộng	**2.661.105.727**	**4.590.779.883**

(*) Các thành viên này đã miễn nhiệm nên không phát sinh thu nhập trong năm 2023. Bên cạnh đó, Hội đồng Quản trị Công ty không nhận bất kỳ khoản thù lao nào từ Công ty nên chỉ phát sinh thu nhập của Ban Tổng Giám đốc.

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 NĂM TÀI CHÍNH

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

45. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

45.3 THÔNG TIN HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

Tại ngày 31/12/2023, tổng tài sản ngắn hạn trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ đang thấp hơn nợ phải trả ngắn hạn số tiền là 542.322.875.647 đồng, chủ yếu là do các khoản vay tổ chức và các cá nhân, đồng thời dòng tiền từ hoạt động kinh doanh chính của Công ty trên cả Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất đều bị âm. Các điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Ban Quản lý đã lên kế hoạch kinh doanh và kế hoạch dòng tiền trong năm 2024 để cải thiện hoạt động của Công ty và phát triển tình hình kinh doanh. Ban Quản lý Công ty tin tưởng rằng Công ty vẫn có khả năng hoạt động bình thường cũng như khả năng thanh toán cho các khoản nợ khi đến hạn. Do đó, báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 vẫn được lập dựa trên giả thiết Công ty hoạt động liên tục.

Ngoài ra, Không có bất kỳ sự kiện nào khác 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 Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty đã được kiểm toán và hoàn toàn có thể so sánh được cho Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 04 năm 2024

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Nguyễn Thị Mỹ Hoa	Lê Thị Kim Luyến	Võ Nguyễn Như Nguyện