



CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc  
-----o0o-----

Số: 30/2024/CV-VPH  
V/v: Giải trình biến động kết quả kinh  
doanh trên Báo cáo tài chính năm 2023  
và ý kiến nhấn mạnh của kiểm toán.

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

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;  
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP Hồ Chí Minh.

Căn cứ Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (Mã chứng khoán: VPH) xin được giải trình biến động Kết quả kinh doanh (“KQKD”) trên Báo cáo tài chính năm 2023 (“BCTC”) đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm Toán & Tư Vấn UHY - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh như sau:

1. Biến động kết quả kinh doanh trên Báo cáo tài chính năm 2023 trước và sau kiểm toán:

- Báo cáo tài chính riêng năm 2023:

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Trước kiểm toán	Sau kiểm toán	Chênh lệch (+) tăng;(-) giảm	Tỷ lệ
(1)	(2)	(3)	(4)=(3)-(2)	(5)=(4)/(2)
Giá vốn hàng bán	22.179.011.010	26.611.883.245	4.432.872.235	19,99%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.242.202.608	621.600.495	-620.602.113	-49,96%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	47.606.512.340	43.794.500.925	-3.812.011.415	-8,00%

- Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023:

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Trước kiểm toán	Sau kiểm toán	Chênh lệch (+) tăng;(-) giảm	Tỷ lệ
(1)	(2)	(3)	(4)=(3)-(2)	(5)=(4)/(2)
Giá vốn hàng bán	25.115.537.868	29.521.774.011	4.432.872.235	17,65%
Thuế TNDN hiện hành	6.599.408.985	5.978.806.872	-620.602.113	-9,40%
Lợi nhuận sau thuế	4.494.483.491	-821.558.557	-5.316.042.048	-118,28%

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Tầng 2, Tòa nhà Tulip, Số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM  
ĐT: (028) 3785 0011 - 3785 8888 - Email: contact@vanphathung.com.vn

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên BCTC riêng và BCTC hợp nhất sau kiểm toán năm 2023 so với trước kiểm toán lần lượt giảm 3,81 tỷ đồng (tương ứng giảm 8,00% so với BCTC riêng trước kiểm toán) và 5,31 tỷ đồng (tương ứng giảm 118,28% so với BCTC hợp nhất trước kiểm toán) nguyên nhân do:

- Điều chỉnh tăng giá vốn hàng bán bất động sản của khoản chi phí dự án trích trước nay đã thực hiện;
- Điều chỉnh tăng chi phí xây dựng cơ bản dở dang các năm trước hợp lý nhưng không hợp lệ vào kết quả kinh doanh trong kỳ
- Điều chỉnh giảm thuế TNDN tương ứng với giá vốn điều chỉnh tăng.

**2. Biến động kết quả kinh doanh trên Báo cáo tài chính năm 2023 so với cùng kỳ năm trước:**

**2.1 Báo cáo tài chính riêng năm 2023:**

*Đơn vị tính: VNĐ*

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Chênh lệch (+ tăng;(-) giảm	Tỷ lệ
(1)	(2)	(3)	(4)=(3)-(2)	(5)=(4)/(2)
Doanh thu thuần	75.566.159.853	37.625.557.719	-37.940.602.134	-50,21%
Giá vốn hàng bán	57.366.482.848	26.611.883.245	-30.754.599.603	-53,61%
Doanh thu hoạt động tài chính	83.484.465.190	98.565.769.478	15.081.304.288	18,06%
Chi phí tài chính	29.196.409.852	52.790.211.691	23.593.801.839	80,81%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25.493.710.671	32.044.124.375	6.550.413.704	25,69%
Lợi nhuận khác	16.999.389.267	19.670.993.534	2.671.604.267	15,72%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	63.715.405.213	43.794.500.925	-19.920.904.288	-31,27%

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên BCTC riêng năm 2023 giảm 19,92 tỷ đồng (tương ứng giảm 31,27%) so với cùng kỳ năm 2022 nguyên nhân do:

- Doanh thu thuần trong năm giảm 50,21% và giá vốn giảm 53,61% tương ứng;
- Doanh thu hoạt động tài chính tăng 18,06% với năm 2022 nguyên nhân do năm 2023 Công ty đã chuyển nhượng vốn ở Công ty liên kết và công ty con;



- Chi phí tài chính tăng 80,81% là do doanh thu tài chính tăng và dòng tiền đi vay tăng để bù đắp vốn lưu động trong năm;
- Lợi nhuận khác tăng 15,72% nguyên nhân do trong năm Công ty vẫn tiếp tục thanh lý tài sản đất riêng lẻ không thực hiện dự án.

## 2.2 Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023:

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Chênh lệch (+ tăng;(-) giảm	Tỷ lệ
(1)	(2)	(3)	(4)=(3)-(2)	(5)=(4)/(2)
Doanh thu thuần	161.609.785.679	73.142.882.959	-88.466.902.720	-54,74%
Giá vốn hàng bán	62.267.879.726	29.521.724.011	-32.746.155.715	-52,59%
Doanh thu hoạt động tài chính	17.447.405.482	73.364.167.065	55.916.761.583	320,49%
Chi phí tài chính	36.324.310.144	68.861.685.430	32.537.375.286	89,57%
Chi phí bán hàng	10.285.211.872	2.347.845.266	-7.937.366.606	-77,17%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	53.371.561.633	59.474.927.156	6.103.365.523	11,44%
Lợi nhuận khác	15.981.545.750	18.332.777.514	2.351.231.764	14,71%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	19.777.587.392	-821.558.557	-20.599.145.949	-104,15%

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên BCTC hợp nhất năm 2023 giảm 20,60 tỷ đồng (tương ứng giảm 104,15%) so với cùng kỳ năm 2022 nguyên nhân do:

- Doanh thu thuần trong năm giảm 54,74% chủ yếu do chỉ ghi nhận doanh thu còn lại của Dự án C.T.C ở Phường Long Trường Quận 9 của Công ty con là Công ty Cổ Phần TM DV DL C.T.C (dự án này đã được ghi nhận phần lớn ở năm 2021, năm 2022), giá vốn giảm 52,59% tương ứng;
- Doanh thu hoạt động tài chính tăng đáng kể với năm 2022 nguyên nhân do năm 2023 Công ty đã chuyển nhượng vốn ở Công ty liên kết và công ty con đã thu về lợi nhuận 41,5 tỷ đồng;

194-C  
TY  
ÂN  
HƯNG  
HỒ CHÍ

- Chi phí tài chính tăng 89,57% là do doanh thu tài chính tăng và dòng tiền đi vay tăng để bù đắp vốn lưu động trong năm;
- Chi phí bán hàng giảm 77,17% tương ứng với doanh thu bất động sản giảm;
- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 11,44% nguyên nhân do năm 2022 nhân sự được phân bổ sang bộ phận bán hàng
- Lợi nhuận khác tăng 14,71% nguyên nhân do trong năm Công ty thanh lý tài sản đất riêng lẻ không thực hiện dự án.

### **3. Giải trình về vấn đề nhấn mạnh trên BCTC riêng sau kiểm toán:**

Ý kiến kiểm toán: “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 này cho thấy có 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 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”.

Giải trình vấn đề trên của Công ty chúng tôi như sau:

Hiện nay tài sản ngắn hạn của Công ty chúng tôi nằm ở các công ty con. Hàng tồn kho tại Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè là khu đất diện tích 16,7 ha tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, giá trị sổ sách 865 tỷ đồng; tại Công ty Cổ phần Đầu tư Định An là khu đất y tế diện tích 2,2 ha tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, giá trị sổ sách 90 tỷ đồng... Trong khi đó các khoản vay lớn của Công ty chúng tôi đều nằm ở Công ty mẹ. Vì thế chỉ số tài sản ngắn hạn trên nợ ngắn hạn ở Công ty mẹ tương đối thấp, đạt khoảng 0,7 lần.

Tuy nhiên, Chúng tôi hoàn toàn tin tưởng rằng Công ty đảm bảo khả năng hoạt động liên tục nhờ vào sự năng động và quyết đoán của Ban Tổng Giám Đốc như: Gia hạn những khoản vay đến hạn, gia tăng thu hồi những khoản nợ phải thu tiềm tàng cũng như nhanh chóng hoàn tất thủ tục pháp lý dự án KDC Nhơn Đức Nhà Bè trong Quý 2/2024, đủ điều kiện chuyển nhượng một phần cổ phần Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè (Công ty con) cho đối tác nhằm tạo dòng tiền trong hoạt động kinh doanh.

Trên đây là giải trình của Chúng tôi về biến động kết quả kinh doanh trên Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2023.

Trân trọng.

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC  
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**



**VÕ NGUYỄN NHƯ NGUYỄN**

