



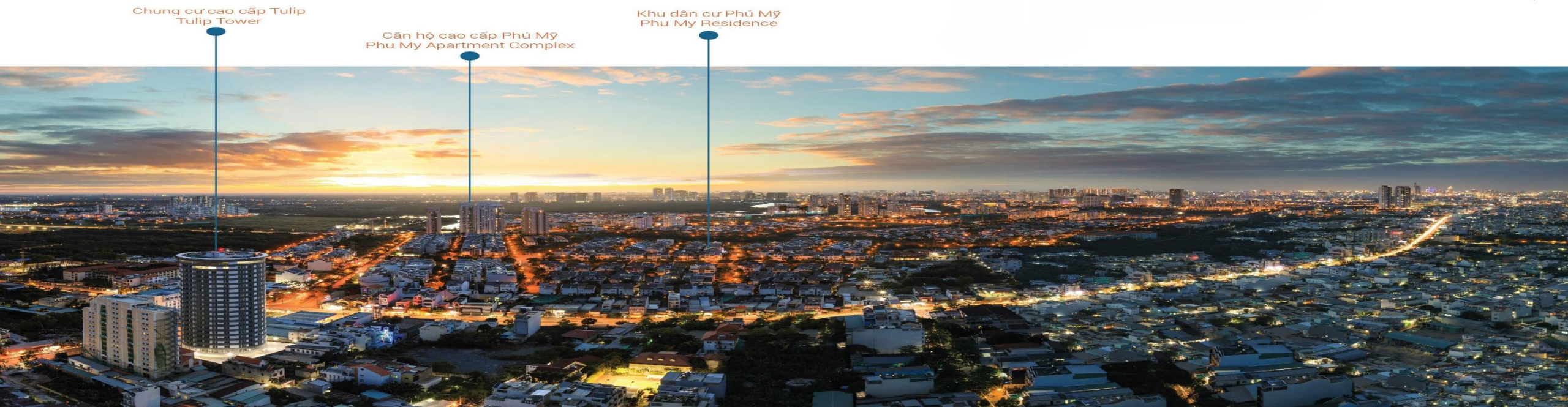
®

VẠN PHÁT HƯNG

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2023



CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG



THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính thưa Quý Cổ đông và toàn thể nhân viên của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.

Năm 2023 đã đặt ra những thách thức đáng kể cho ngành bất động sản khi thị trường rơi vào thời kỳ suy thoái, việc tiếp cận các nguồn vốn đầu tư khó khăn cũng như việc giải quyết các vấn đề pháp lý dự án kéo dài. Và Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng cũng không tránh khỏi những khó khăn trên.

Để vượt qua giai đoạn khó khăn và đạt được những mục tiêu kinh doanh đề ra, chúng tôi đã xác định các ưu tiên hàng đầu như hoàn thiện thủ tục pháp lý cho các dự án chính và tối ưu hoá danh mục đầu tư để cải thiện dòng tiền của Công ty.

Tôi xin gửi lời cảm ơn đến Quý vị đã đồng hành cùng chúng tôi trong suốt thời gian qua và rất mong nhận được sự ủng hộ của Quý vị trong những kế hoạch và chiến lược phát triển của Công ty trong thời gian tới.

Trân trọng,



TM. Hội đồng Quản trị
Chủ tịch

NGUYỄN NHƯ NGUYỄN

NỘI DUNG

BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2023

Tổ chức và nhân sự	15
Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án	20
Cơ cấu cổ đông và tình hình tăng vốn điều lệ	29

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Báo cáo tình hình quản trị Công ty	43
Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động Công ty	43
Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Tổng Giám đốc	44
Hoạt động của tiểu ban thuộc Hội đồng Quản trị	44
Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị	45

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Báo cáo của Ban quản lý Công ty	59
Báo cáo Kiểm toán độc lập	62
Bảng cân đối Kế toán hợp nhất	64
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	67
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	68
Thuyết minh báo cáo tài chính	70

THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát	02
Quá trình phát triển	04
Ngành nghề kinh doanh chính và địa bàn kinh doanh	06
Mô hình quản trị và bộ máy quản lý	07
Định hướng phát triển	11
Các rủi ro của Công ty	13

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Kết quả công việc năm 2023	33
Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	34
Thực hiện việc chi trả cổ tức	35
Tình hình tài sản	36
Tình hình nguồn vốn	37
Tình hình tài chính	38
Kế hoạch kinh doanh và kế hoạch thực hiện công việc năm 2023	41

QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

Thành viên và cơ cấu của Hội đồng Quản trị (tính đến ngày 30/03/2024)	47
Hoạt động của Hội đồng quản trị	48
Báo cáo của Thành viên HĐQT độc lập	50
Báo cáo của Ủy ban kiểm toán	51
Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BTGD	53
Tổng quan báo cáo phát triển bền vững	54



I. THÔNG TIN CHUNG

1.

THÔNG TIN KHÁI QUÁT

THÔNG TIN NIÊM YẾT:

Mã cổ phiếu: VPH

Ngày niêm yết: 09/09/2009

Địa chỉ niêm yết: Sàn giao dịch Chứng khoán
Sở giao dịch Chứng khoán TP. HCM

Tên giao dịch : **CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**
Giấy chứng nhận ĐKDN số: **0301822194 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.**
Vốn điều lệ: **953.578.000.000 đồng**
Địa chỉ: **Tầng 2, Tòa nhà Tulip, Số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.**
Điện thoại: **(84-28) 3 785 0011**
Email: **contact@vanphathung.com.vn**
Website: **http://www.vanphathung.com**

CÔNG TY KIỂM TOÁN: CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

Địa chỉ: **Lầu 4, 63b Đ. Calmette, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. HCM**
Điện thoại: **(028) 38 204 899**

Triết lý kinh doanh

NÂNG CAO GIÁ TRỊ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Tầm nhìn

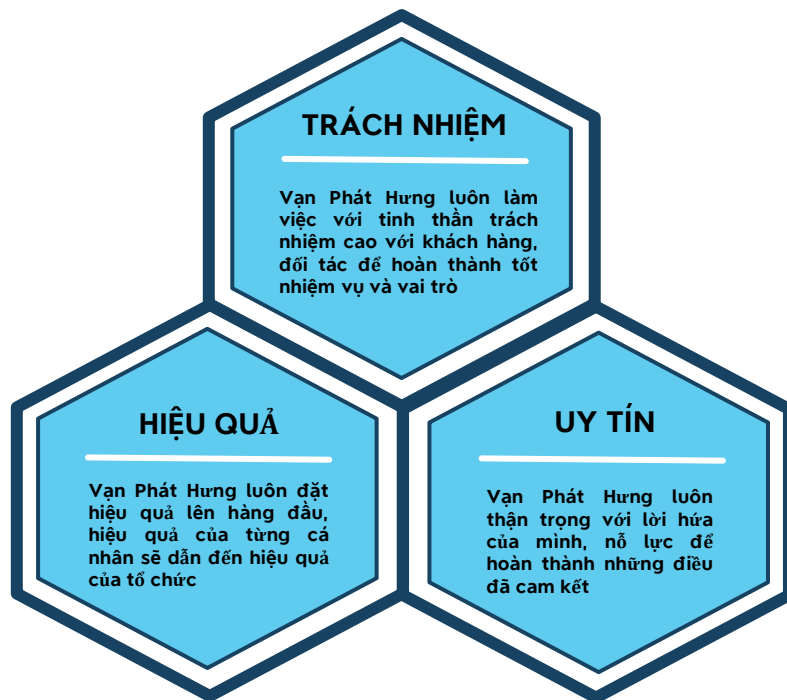
Trở thành một trong những công ty tiên phong trong lĩnh vực Bất động sản mang mang giá trị cao trong và ngoài nước

Sứ mệnh

Xây dựng không gian sống chất lượng vượt trội và trải nghiệm tốt. Mang tới giá trị gia tăng cho khách hàng, cổ đông, đối tác và cộng đồng



Giá trị cốt lõi



2. Quá trình phát triển

2000 - 2002

- Thực hiện dự án khu dân cư Phú Thuận
- Thực hiện dự án khu dân cư Tân Kiểng

1999

- Công ty TNHH Vạn Phát Hưng thành lập với 02 sáng lập viên là Ông Võ Anh Tuấn và Ông Trần Văn Thành

2006

- Chuyển thành Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng vào tháng 10/2006

2003 - 2005

- Thực hiện dự án khu dân cư Phú Mỹ (22 ha)
- Thực hiện dự án khu dân cư Phú Xuân (36,4 ha)
- Thực hiện khu căn hộ Phú Mỹ (12,915 m²)

2007 - 2008

- Hợp tác đầu tư dự án Khu căn hộ Phú Mỹ Thuận với Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận
- Dự án Sài Gòn Mới do Công ty BĐS Sài Gòn Mới làm chủ đầu tư

2010 -2016

- Thực hiện khu phức hợp La Casa với diện tích 6,1 ha
- Thực hiện dự án Khu dân cư Nhơn Đức với diện tích 40 ha
- Thực hiện dự án căn hộ Hoàng Quốc Việt

2009

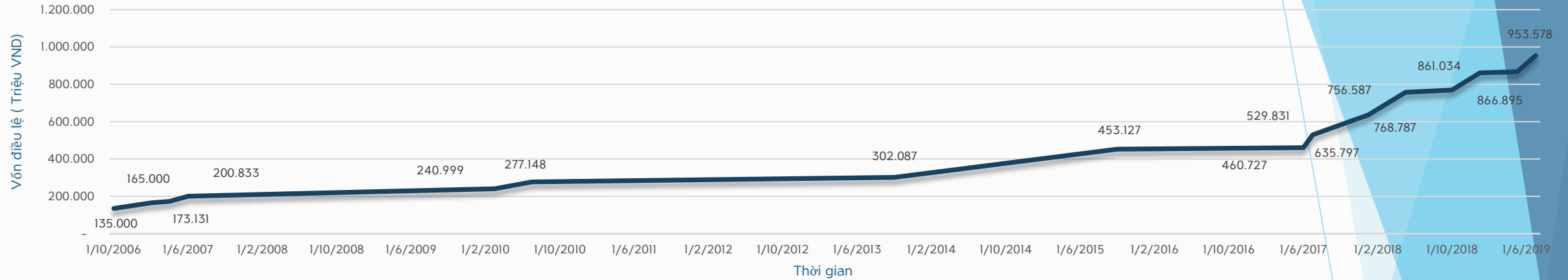
- Niêm yết cổ phiếu trên sàn HOSE ngày 09/09/2009 (Mã CK: VPH)
- Thực hiện dự án Khu dân cư Phú Xuân mở rộng với diện tích 2,8 ha

2017 – Nay

- Thực hiện dự án khu dân cư C.T.C
- Thực hiện hợp tác dự án KDC An Hưng với Công ty TNHH Lotte Land
- Ký kết hợp đồng hợp tác dự án KDC Nhà Bè với Công ty TNHH Lotte Land

Hành trình hơn 24 năm

QUÁ TRÌNH TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ



Số lần tăng vốn	Thời gian	Vốn Điều lệ (đồng)	Lý do tăng vốn
Lần đầu	04/10/2006	135.000.000.000	
Lần 1	26/02/2007	165.000.000.000	Phát hành 3.000.000 cp cho 2 cổ đông là Ông Võ Anh Tuấn và Ông Trần Văn Thành
Lần 2	23/04/2007	173.131.450.000	Phát hành 813.145 cổ phần thưởng cho cán bộ quản lý (49.365 cổ phiếu) và bán ưu đãi cho nhân viên (763.780 cổ phiếu)
Lần 3	13/06/2007	200.832.850.000	Bán ưu đãi cho cổ đông hiện hữu tỷ lệ 100:16 giá 10,000 đồng/cp
Lần 4	31/03/2010	240.999.420.000	Phát hành 4.016.657 cp riêng lẻ cho Cổ đông chiến lược (giá phát hành: 47.500 đồng/cp)
Lần 5	31/07/2010	277.148.160.000	Trả cổ tức đợt 2 năm 2009 bằng cổ phiếu tỷ lệ 100:5 và thưởng cổ phiếu 100:10
Lần 6	03/10/2013	302.086.840.000	Trả cổ tức cho Cổ đông hiện hữu bằng cổ phiếu tỷ lệ 100:9
Lần 7	12/10/2015	453.126.750.000	Thưởng cho cổ đông hiện hữu bằng cổ phiếu (thặng dư vốn) tỷ lệ 2:1
Lần 8	03/06/2017	460.726.750.000	Trả thù lao cho HĐQT và Trưởng BKS năm 2015 tỷ lệ 4% LNST
Lần 9	14/07/2017	529.830.840.000	Thưởng cho cổ đông hiện hữu bằng cổ phiếu tỷ lệ 100:15
Lần 10	23/01/2018	635.797.000.000	Bán ưu đãi cho cổ đông hiện hữu tỷ lệ 5:1 giá 10,000 đồng/cp
Lần 11	04/05/2018	756.587.220.000	Trả cổ tức năm 2016 cho Cổ đông hiện hữu tỷ lệ 100:15 và thưởng bằng cổ phiếu tỷ lệ 100:4
Lần 12	25/10/2018	768.787.220.000	Trả thù lao cho HĐQT và Trưởng BKS năm 2017 tỷ lệ 6% LNST và 4% lợi nhuận vượt kế hoạch năm 2017
Lần 13	28/01/2019	861.034.490.000	Trả cổ tức đợt 2 năm 2017 cho Cổ đông hiện hữu tỷ lệ 100:12
Lần 14	23/05/2019	866.895.010.000	Trả thù lao cho HĐQT và Trưởng BKS năm 2018 tỷ lệ 4% LNST năm 2018
Lần 15	24/07/2019	953.578.000.000	Trả cổ tức năm 2018 cho Cổ đông hiện hữu tỷ lệ 100:10

Vốn điều lệ vào thời điểm hiện tại:

953.578.000.000 đồng
(Chín trăm năm mươi ba tỷ, năm trăm bảy mươi tám triệu đồng)



3.

Ngành nghề kinh doanh chính và địa bàn kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính:

6810 Mã ngành nghề (theo chương I điều 10 Luật Kinh Doanh Bất động sản)

- Kinh doanh bất động sản;
- Xây dựng dân dụng;
- Môi giới bất động sản; Dịch vụ nhà đất - tư vấn bất động sản;
- Cho thuê kho, cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh;
- Dịch vụ quản lý bất động sản (cao ốc, chung cư);
- Xây dựng hạ tầng khu dân cư;

Địa bàn kinh doanh

- Trụ sở của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng tọa lạc tại: Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Các dự án tập trung ở Quận 7, Nhà Bè, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh....



4.

Mô hình quản trị và bộ máy quản lý

Mô hình quản trị & cơ cấu bộ máy quản lý công ty:

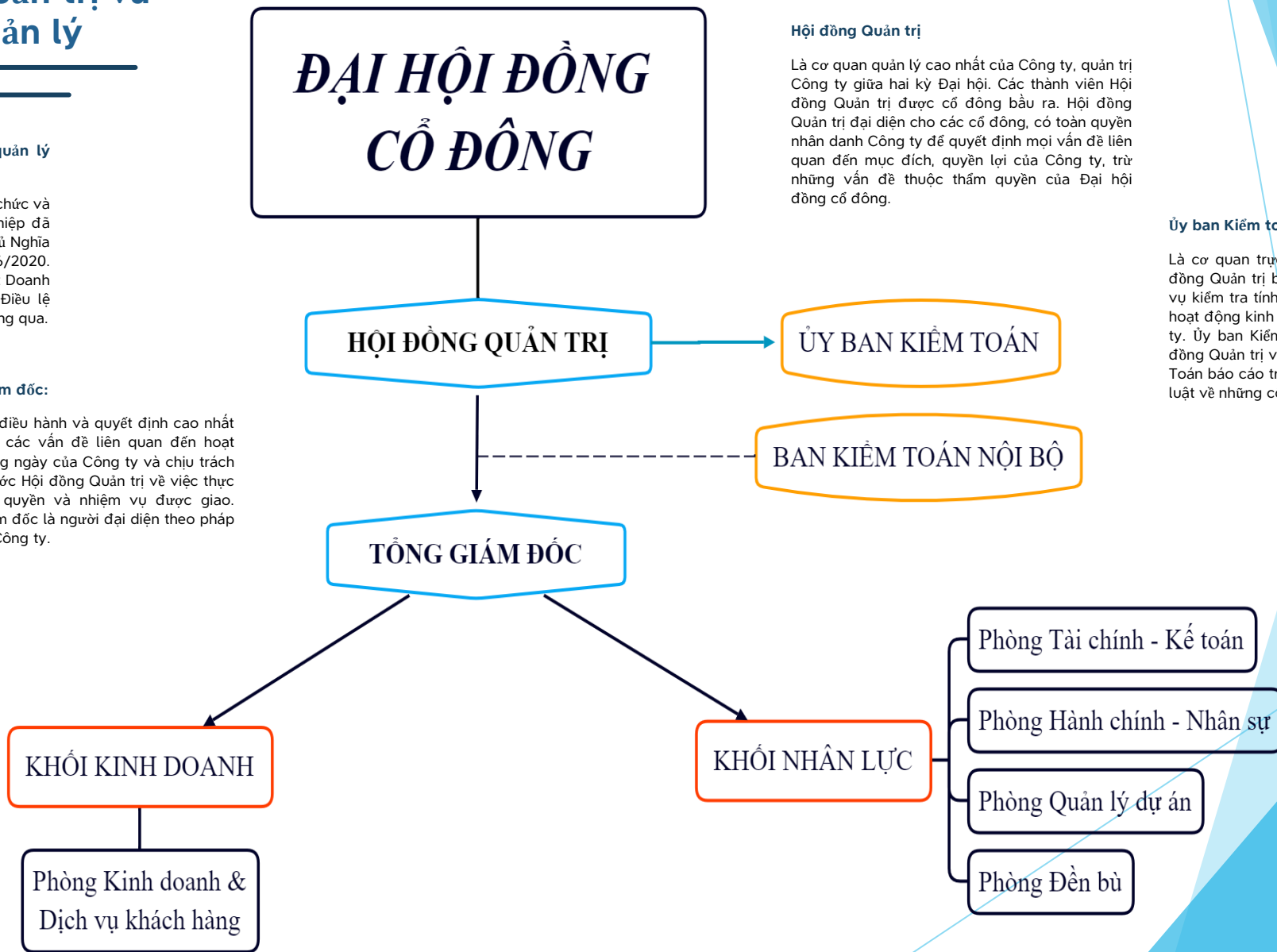
Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng được tổ chức và hoạt động tuân thủ theo Luật Doanh nghiệp đã được Quốc hội nước Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam khoá XIV thông qua ngày 28/06/2020. Các hoạt động của Công ty tuân thủ Luật Doanh nghiệp, các Luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty được Đại hội cổ đông nhất trí thông qua.

Tổng Giám đốc:

Là người điều hành và quyết định cao nhất về tất cả các vấn đề liên quan đến hoạt động hàng ngày của Công ty và chịu trách nhiệm trước Hội đồng Quản trị về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Tổng Giám đốc là người đại diện theo pháp luật của Công ty.

Phó Tổng Giám đốc:

Hỗ trợ công việc cho Tổng Giám đốc và chịu trách nhiệm về phần việc của mình trước Tổng Giám đốc.



Hội đồng Quản trị

Là cơ quan quản lý cao nhất của Công ty, quản trị Công ty giữa hai kỳ Đại hội. Các thành viên Hội đồng Quản trị được cổ đông bầu ra. Hội đồng Quản trị đại diện cho các cổ đông, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

Ủy ban Kiểm toán:

Là cơ quan trực thuộc Hội đồng Quản trị, do Hội đồng Quản trị bầu ra. Ủy ban Kiểm toán có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong điều hành hoạt động kinh doanh, báo cáo tài chính của Công ty. Ủy ban Kiểm toán hoạt động độc lập với Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc. Ủy ban Kiểm Toán báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông và pháp luật về những công việc thực hiện của Ủy ban.

Ban Kiểm toán nội bộ công ty

Có chức năng kiểm soát tài chính, kế toán thông qua việc kiểm tra, so sánh, đối chiếu, phân tích chứng từ, số liệu; xem xét, kiểm tra việc tuân thủ các quy trình, quy định, chính sách do Công ty ban hành trong hoạt động của các phòng ban; kiểm soát việc thực hiện các hợp đồng kinh tế, việc thu, chi, nhập, xuất tài sản Công ty; xây dựng và triển khai thực hiện chương trình phòng chống tiêu cực, lãng phí trong Công ty; phát hiện và đánh giá những rủi ro báo cáo cho HĐQT.

- Các phòng ban:** Là những phòng ban trực tiếp điều hành công việc của Công ty theo chức năng chuyên môn, nhân sự chỉ đạo của Ban Tổng Giám đốc. Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng có các phòng ban được thiết lập với các chức năng, nhiệm vụ như sau:



Phòng Hành Chính - Nhân sự

- Lập kế hoạch phát triển nguồn nhân lực và chỉ tiêu hành chính cho toàn Công ty.
- Tổ chức và thực hiện việc tuyển dụng nhân sự.
- Xây dựng cấu trúc lương, thưởng và các chế độ phúc lợi cho nhân viên.
- Xây dựng, ban hành, tổ chức thực hiện và kiểm tra việc thực hiện Nội quy lao động, Thỏa ước lao động tập thể.
- Góp phần xây dựng hình ảnh và uy tín Công ty qua các hoạt động xã hội.
- Quản lý và theo dõi thủ tục giấy tờ hành chính pháp lý.
- Quản lý, bố trí, điều động đội bảo vệ đảm bảo an ninh cho toàn Công ty và phương tiện di chuyển tạo điều kiện thuận lợi cho CBCNV yên tâm công tác.
- Quản lý cơ sở vật chất và tài sản của toàn Công ty.

Phòng Kinh doanh & Dịch vụ khách hàng:

- Soạn thảo, kiểm tra và hiệu chỉnh tất cả các hợp đồng và các văn bản pháp lý khác có liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Trả lời các thắc mắc, khiếu nại của khách hàng về quy định, chính sách của Công ty và các vấn đề liên quan đến tính pháp lý của sản phẩm Công ty.
- Cập nhật các văn bản pháp luật và các thông tin mới có liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty để tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc. Tóm tắt và triển khai các văn bản đó đến các bộ phận có liên quan khi cần thiết hoặc khi có yêu cầu.
- Quản lý và cập nhật danh mục công nợ, danh mục hệ thống bán hàng bằng phần mềm quản lý bán hàng. Gửi thư nhắc nợ, thư mời, thông báo và cung cấp thông tin cho khách hàng. Theo dõi danh sách nợ.
- Quản lý và lưu trữ hồ sơ khách hàng (hợp đồng, biên nhận cọc, ...), theo dõi, cập nhật và phân nhóm khách hàng, đề xuất cải tiến chăm sóc khách hàng.
- Thống kê và phân hồi các ý kiến thắc mắc, khiếu nại của khách hàng. Định kỳ tổ chức kế hoạch thu thập ý kiến khách hàng về chất lượng dịch vụ của Công ty.
- Phối hợp với phòng Tài chính – Kế toán thực hiện quy trình thanh toán, thu tiền từ khách hàng.
- Phối hợp với Ban Quản lý dự án trong việc nắm bắt tiến độ thi công và đề xuất giao nền kịp thời cho Khách hàng.
- Phối hợp với Luật sư, liên hệ các cơ quan chức năng để nắm bắt các văn bản pháp lý và thông tin về chính sách đất đai, quản lý xây dựng, tình hình thị trường địa ốc để cung cấp cho Giám đốc Kinh doanh và Ban Tổng Giám đốc.
- Chào bán các sản phẩm do Công ty đầu tư.
- Duy trì quan hệ và mở rộng nguồn khách hàng, phát triển nguồn khách hàng tiềm năng.
- Nghiên cứu chiến lược, chính sách bán hàng, cải tiến quy trình bán hàng.
- Nghiên cứu tình hình thị trường bất động sản để tham mưu cho Ban Tổng Giám Đốc về thiết kế sản phẩm, giá bán.
- Nắm bắt thông tin về chính sách đất đai, quản lý xây dựng.
- Phối hợp với các phòng ban liên quan trong việc lập quy hoạch, phân lô, phân nền, bản vẽ kỹ thuật, thực hiện các hợp đồng đã ký kết với khách hàng.
- Hoạch định chiến lược hoạt động Marketing cho Công ty.
- Phát triển thương hiệu Vạn Phát Hưng qua các kênh quảng cáo phù hợp với chiến lược đề ra.
- Thực hiện các hoạt động quan hệ cộng đồng.
- Phân tích và nghiên cứu nhu cầu khách hàng, thị trường, đối thủ cạnh tranh và dự đoán xu hướng của thị trường tiêu thụ. Xây dựng cơ sở dữ liệu quản lý thông tin khách hàng và khai thác khách hàng tiềm năng cho Công ty.
- Quản lý và phát triển website Vạn Phát Hưng, nghiên cứu phát triển bán hàng qua mạng Internet, tìm hiểu thêm phần mềm hỗ trợ quản lý và hoàn thiện hệ thống bán hàng.



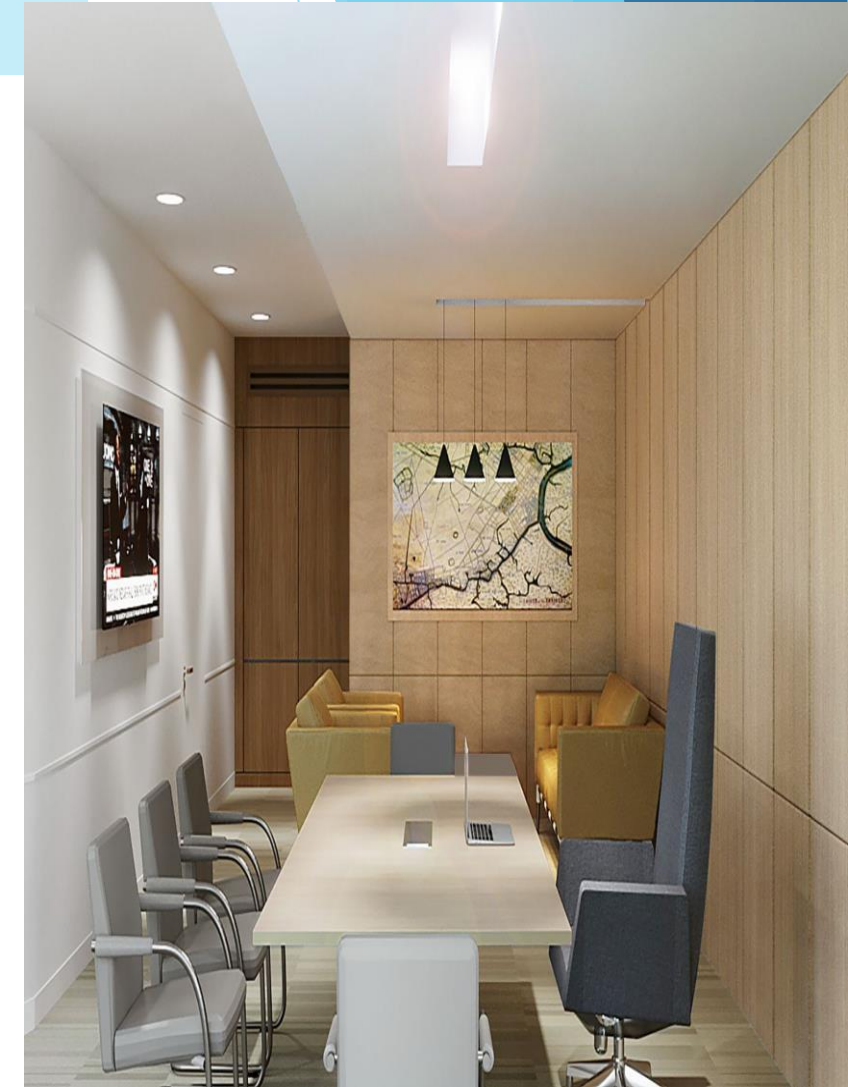


Phòng Quản lý dự án:

- Thực hiện việc mua, đối, đền bù và quản lý đất đã mua: tổ chức thực hiện phương án giải toả, đền bù tối ưu, thanh toán cho chủ đất, đo đạc đất, giữ đất, lưu giữ hồ sơ.
- Thực hiện các thủ tục pháp lý: lập các hợp đồng mua, đối, đền bù và chuyển nhượng.
- Kết hợp với các phòng Tài chính – Kế toán, Phòng Kinh doanh, Ban Quản lý dự án để hoàn tất công tác đo đạc, bản vẽ kỹ thuật, chi phí đền bù, các hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao sơ đồ cho khách hàng.
- Quản lý và lập kế hoạch cung ứng vật tư, nguyên vật liệu cho các dự án với giá cả hợp lý nhất.
- Cung cấp vật tư, nguyên vật liệu kịp thời, đảm bảo yêu cầu kỹ thuật và chất lượng, đồng thời tìm kiếm nhà cung cấp uy tín, giá cả hợp lý, dịch vụ tốt theo tiêu chuẩn đánh giá nhà cung ứng để ký hợp đồng cung cấp lâu dài, ổn định nhằm phục vụ ngay cho công trường.
- Đánh giá tình hình vật tư trên thị trường để tham mưu cho ban TGD quyết định thời điểm và số lượng vật tư dự trữ cho công trình.

Phòng Tài chính - Kế toán:

- Thực hiện công tác hạch toán kế toán và lưu trữ hệ thống sổ sách kế toán, chứng từ kế toán, lập các báo cáo tài chính (tháng, quý, năm), các báo biểu kế toán thống kê.
- Phân tích tình hình tài chính từng thời kỳ, đề xuất các biện pháp nâng cao hiệu quả hoạt động.
- Tham gia xây dựng kế hoạch thu chi tài chính hàng quý, năm.
- Trực tiếp theo dõi việc thực hiện nghĩa vụ đối với nhà nước như thuế, các khoản trích nộp theo quy định.
- Xây dựng bộ máy nhân sự kế toán.
- Hoạch định chiến lược tài chính dài hạn, ngắn hạn.
- Kiểm soát, phân tích các loại chi phí để đánh giá hiệu quả hoạt động và tình hình tài chính của Công ty, các đơn vị thành viên.
- Lập báo cáo quản trị tài chính theo qui định.
- Tính toán hiệu quả đầu tư tại các dự án của Công ty.
- Tham mưu cho HĐQT và Tổng Giám đốc trong việc dự báo dòng tiền và đưa ra các giải pháp sử dụng tiền mặt hiệu quả.
- Thiết lập chiến lược đầu tư, chính sách đầu tư và mô hình tài chính để xây dựng và duy trì danh mục đầu tư hàng năm của Công ty.
- Thẩm định các dự án nhằm đưa ra các giải pháp đầu tư tài chính trên cơ sở phân tích và đánh giá dự án và thị trường, nguồn tài chính để lựa chọn phương án đầu tư hiệu quả nhất.



Các công ty con, công ty liên kết:

❖ Các Công ty con

STT	Tên Công ty/ Dự án	Địa chỉ	Lĩnh vực hoạt động	Vốn điều lệ đến 31/12/23 (tỷ đồng)	% góp vốn (biểu quyết)	Vốn thực góp của VPH đến 31/12/23 (tỷ đồng)
1	Công ty Cổ phần dịch vụ môi trường đô thị Hòa Bình	Ấp 1, Xã Đa Phước, Huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh	Xử lý chất thải; Sản xuất phân bón hữu cơ; Kinh doanh dịch vụ và xây dựng nghĩa trang:....	20	99%	19,8
2	Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè	Tầng 1, tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản; Cung cấp dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản; Kinh doanh vật liệu xây dựng, máy móc thiết bị	1.000	99%	990
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Định An	Tầng Trệt, tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản, Y tế	300	99%	106,7

❖ Các Công ty liên kết:

STT	Tên Công ty/ Dự án	Địa chỉ	Lĩnh vực hoạt động	Vốn điều lệ đến 31/12/23 (tỷ đồng)	% góp vốn(biểu quyết)	Vốn thực góp của VPH đến 31/12/23 (tỷ đồng)
1	Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng	Tầng Trệt, tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản; xây dựng công trình, nhà ở; dịch vụ chăm sóc & duy trì cảnh quan	290	44%	127,6
2	Công ty Cổ phần Tấn Lực	Tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản; xây dựng công trình, nhà ở.	50	29,4%	14,7



5.

Định hướng phát triển

Đảm bảo tính minh bạch trong mọi thông tin liên quan đến công ty để tạo niềm tin với nhà đầu tư.

Công ty sẽ tập trung đầu tư các dự án trọng điểm tại Thành phố Hồ Chí Minh mà hiện nay công ty đang có sẵn quỹ đất, ưu tiên đầu tư các dự án có quy mô lớn có vị trí tốt, có lợi thế cạnh tranh và khả năng thu hồi vốn tốt.



Tập trung vào việc đưa ra thị trường những sản phẩm có tính cạnh tranh và áp dụng các công nghệ mới từ các nước tiên tiến để đẩy nhanh tiến độ xây dựng, giảm chi phí.

Nâng cao chất lượng sản phẩm và đào tạo đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp trong hoạt động kinh doanh, dịch vụ để giữ vững uy tín và thương hiệu của Công ty. ...

Thanh lý các quỹ đất của các dự án nhỏ lẻ hiện có và các sản phẩm bất động sản do Công ty kinh doanh, đồng thời thương thảo với các đối tác để chuyển nhượng lại một số dự án như Bình Trưng Đông, Quận 2, Quận 9, ... Các dự án còn lại tiếp tục thực hiện đầy đủ các thủ tục pháp lý nhằm chuẩn bị sẵn sàng cho việc khởi công xây dựng trong một thời điểm thích hợp và thuận lợi nhất cho công ty.



Định hướng phát triển (tiếp theo)

Các mục tiêu của Công ty:

Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là đầu tư phát triển dự án bất động sản và kinh doanh sản phẩm bất động sản mà Công ty đã phát triển. Với mục tiêu hoạt động là đầu tư phát triển những đô thị chất lượng cao, những không gian sống trong lành, hiện đại và tiện nghi, các sản phẩm đã hoàn thành của Công ty có chất lượng cao, mỹ quan, nội thất hài hòa, sang trọng và tiện nghi. Trong quá trình hoạt động, Vạn Phát Hưng luôn nâng cao tính chuyên nghiệp để phục vụ tốt hơn nhu cầu khách hàng. Trước khi phát triển một dự án, Vạn Phát Hưng luôn tìm hiểu kỹ mong muốn của khách hàng, đồng thời áp dụng những công nghệ mới nhất để đưa ra thị trường những sản phẩm tiên phong và ưu việt trong thiết kế cũng như xây dựng. Trong quá trình thực hiện dự án, Vạn Phát Hưng luôn công bố tiến độ thi công kịp thời trên các phương tiện truyền thông và thông báo trực tiếp cho khách hàng.

Các mục tiêu của Công ty:

Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng của công ty

Công ty luôn mong muốn góp phần tạo thêm quỹ nhà ở cho cộng đồng và cho xã hội, tạo nên môi trường sống xanh, sạch, đẹp và văn minh.

Trong năm 2023, sau tác động to lớn của Covid-19 và suy thoái kinh tế. Công ty đã có tinh thần trách nhiệm và nhân văn bằng các nỗ lực thiết thực và có những chính sách quan trọng để chăm sóc, hỗ trợ tốt nhất cho nhân viên và người thân nhân viên.



Các rủi ro của Công ty

a. Rủi ro ngành

Khi tham gia thị trường Thị trường bất động sản hiện nay, có thể sẽ gặp phải một số rủi ro và khó khăn sau:

- Trình tự, thủ tục về đất đai, thỏa thuận quy hoạch, phê duyệt dự án quá phức tạp, kéo dài qua nhiều cấp, thông thường công tác chuẩn bị đầu tư thường kéo dài từ 2 đến 3 năm.
- Tính minh bạch của thị trường bất động sản Việt Nam chưa cao: Hầu hết các dự án bất động sản lớn vẫn phải theo cơ chế "xin – cho", điều chỉnh quy hoạch; chưa có cơ chế cung cấp thông tin thị trường bất động sản một cách hữu hiệu, do đó nhà đầu tư còn gặp nhiều trở ngại và không bình đẳng trong việc tiếp cận dự án phát triển nhà ở và khu đô thị mới, người dân cũng khó khăn khi tìm mua trực tiếp nhà ở.
- Chưa có cơ chế tài chính bất động sản phù hợp để thúc đẩy thị trường bất động sản Việt Nam phát triển. Hệ thống ngân hàng chưa sẵn sàng cho vay dài hạn, lãi suất vay trung hạn vẫn còn cao dẫn đến thiếu vốn cung cấp cho thị trường bất động sản, nhiều nhà đầu tư lâm vào tình trạng có thể phá sản do hụt vốn.
- Do việc đầu tư kinh doanh bất động sản trong thời gian qua đã đem lại lợi nhuận cao cho hầu hết các nhà đầu tư đã dẫn đến tình trạng nhiều công ty, ngân hàng, tập đoàn lớn tập trung đầu tư vào lĩnh vực bất động sản, thị trường bất động sản phát triển quá nóng nay thị trường lại rơi vào tình trạng đóng băng, thị trường đầu ra không có, hàng tồn kho tăng cao sẽ dễ dẫn doanh nghiệp đến rủi ro thiếu vốn để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh hoặc thanh toán các khoản nợ đến hạn.

b. Rủi ro về luật pháp

- Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chịu sự điều chỉnh của Luật Xây dựng, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các Luật khác. Hệ thống quy phạm pháp luật điều chỉnh hoạt động của thị trường bất động sản đã dần hoàn thiện, tạo điều kiện để thị trường bất động sản phát triển bền vững và lành mạnh, môi trường đầu tư thông thoáng và thuận lợi cho cả nhà đầu tư trong nước và nước ngoài. Tuy nhiên, Luật và các văn bản dưới Luật của Việt Nam đang trong quá trình hoàn thiện, sự thay đổi về mặt chính sách luôn có thể xảy ra và khi xảy ra thì sẽ ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh của doanh nghiệp.

c. Rủi ro khác

- Các rủi ro khác như thiên tai, dịch họa, hoả hoạn .v.v... là những rủi ro bất khả kháng, nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty.



II. BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2023

1. Tổ chức và nhân sự (Hội đồng Quản trị)

Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn
 Chủ tịch Hội đồng Quản trị
 kiêm người đại diện theo pháp luật

Trình độ học vấn:	Đại học
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Tài chính
Chức vụ đang đảm nhiệm:	Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm người đại diện theo pháp luật

Quá trình công tác:

- Tốt nghiệp trường Đại học California State, Northridge, USA tháng 05/2014.
- Từ tháng 7/2014 đến tháng 01/2015 là nhân viên kiểm định sản phẩm ở Công ty J.D Power and Associates, Westlake Village, USA.
- Từ tháng 02/2015 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty CP Vạn Phát Hưng
- Từ tháng 12/2018 đến 14/04/2022: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
- Từ tháng 04/2022 – 03/2023: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
- Từ tháng 03/2023 đến nay: Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Số cổ phần nắm giữ đến 31/03/2024 7.820.881 cổ phần
 Trong đó + Sở hữu cá nhân: 7.820.881 cổ phần
 + Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
 + Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu đến 31/03/2024:

STT	Họ và tên	Quan hệ với người khai	Số cổ phần nắm giữ
1	Võ Anh Tuấn	Cha – Thành viên HĐQT	10.503.463
2	Võ Phan Khôi Nguyên	Em	7.780.656
3	Võ Gwentyth Ngọc	Em	7.780.656

Ông Võ Anh Tuấn
 Thành viên Hội đồng Quản trị

Trình độ học vấn:	Đại học
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Kinh tế chuyên ngành Tài chính Kế toán
Chức vụ đang đảm nhiệm:	Thành viên Hội đồng Quản trị

Quá trình công tác:

- 1996 – 1998: Phó Giám đốc Công ty TNHH Thành Danh.
- 1999 – 2003: Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty TNHH Vạn Phát Hưng.
- 2004 – Tháng 10/2006: Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Vạn Phát Hưng.
- 10/2006 – 21/01/2018: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.
- 22/01/2018 – 25/03/2019: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.
- 26/03/2019 – 31/03/2020: Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.
- 01/04/2020 đến 03/2023: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.
- 03/2023 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ Phần Vạn Phát Hưng

Số cổ phần nắm giữ đến 31/03/2024 10.503.463 cổ phần
 Trong đó + Sở hữu cá nhân: 10.503.463 cổ phần
 + Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
 + Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu đến 31/03/2024:

STT	Họ và tên	Quan hệ với người khai	Số cổ phần nắm giữ
1	Phan Tiết Hồng Minh	Vợ	6.619.138
2	Võ Nguyễn Như Nguyễn	Con	7.820.881
3	Võ Phan Khôi Nguyên	Con	7.780.656
4	Võ Gwentyth Ngọc	Con	7.780.656

Ông Trương Thành Nhân
 Thành viên Hội đồng quản trị

Trình độ học vấn:	Đại học
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Kinh tế ngành Tài chính – Tiền tệ – Tín dụng; Thạc sĩ Tài chính – Ngân hàng
Chức vụ đang đảm nhiệm:	Thành viên Hội đồng Quản trị

Quá trình công tác:

- 2002 – 2004: Trưởng nhóm bán hàng Công ty Cổ phần Dược Cà Mau.
- 01/04/2005 – 14/10/2005: Trợ lý Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH Vạn Phát Hưng.
- 15/10/2005 – 31/12/2006: Giám đốc xây dựng Công ty TNHH Vạn Phát Hưng.
- 01/01/2007 – 07/01/2007: Phó Tổng Giám đốc Đầu tư – Xây dựng Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
- 08/01/2007 – 30/04/2007: Phó Tổng Giám đốc Kinh doanh – Đầu tư – Tài chính Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.
- 01/05/2007 – 22/10/2007: Phó Tổng Giám đốc Kinh doanh – Đầu tư Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
- 18/10/2008 đến 21/01/2018: Thành viên HĐQT Công ty CP Vạn Phát Hưng
- 22/10/2007 đến 21/01/2018: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.
- 22/01/2018 đến 25/03/2019: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ Phần Vạn Phát Hưng
- 26/03/2019 đến 31/03/2020: Thành viên HĐQT Công ty Cổ Phần Vạn Phát Hưng
- 01/04/2020 đến 14/04/2022: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ Phần Vạn Phát Hưng
- 15/04/2022 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ Phần Vạn Phát Hưng

Số cổ phần nắm giữ đến 31/03/2024 49 cổ phần
 Trong đó + Sở hữu cá nhân: 49 cổ phần
 + Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
 + Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu đến 31/03/2024:

STT	Họ và tên	Quan hệ với người khai	Số cổ phần nắm giữ
1	Trương Thanh Tâm	Cha	80

Tổ chức và nhân sự (Hội đồng Quản trị kiêm Ủy ban kiểm toán)

Bà Nguyễn Thị Lệ Hà
Thành viên Hội đồng quản trị độc lập
kiêm Chủ tịch UBKT

Trình độ học vấn:	Thạc sỹ
Trình độ chuyên môn:	Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
Chức vụ đang đảm nhiệm:	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch UBKT Công ty

Quá trình công tác:

- 1991-1994: Trưởng phòng KHKD, NHNo&PTNT Hà Tiên, Kiên Giang
- 1994-1999: Phó Giám đốc, Phó Bí thư chi bộ NHNo&PTNT Hà Tiên, Kiên Giang
- 1999-2008: Giám đốc, Bí thư chi bộ NHNo&PTNT Hà Tiên, Kiên Giang
- 2008-2015: Phó Giám đốc, Phó Bí thư Chi bộ Agribank Chi nhánh 7 TP.HCM
- 2016-04/2020: Giám đốc, Bí thư chi bộ Agribank Chi nhánh 7 TP.HCM
- 04/2020 - nay: Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch UBKT Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.

Số cổ phần nắm giữ đến 31/03/2024: 0 cổ phần

+ Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu đến 31/03/2024: Không

Bà Trần Thanh Phương Trang
Thành viên Hội đồng quản trị
kiêm Thành viên UBKT

Trình độ học vấn:	Đại học
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế chuyên ngành Kế toán – Kiểm toán
Chức vụ đang đảm nhiệm:	Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT Công ty

Quá trình công tác:

- 05/2003 – 07/2004: Kế toán Công ty TNHH Quang Thuận.
- 08/2004 – 05/2006: Kế toán Công ty TNHH Vạn Phát Hưng.
- 06/2006 – 06/2012: Nhân viên Kiểm soát nội bộ Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.
- 07/2012 – 03/2020 : Kế toán trưởng Công ty CP XD Thuận Hưng
- 03/2020 – nay: Trưởng Ban Kiểm toán nội bộ Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
- 04/2021 – nay: Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.

Số cổ phần nắm giữ đến 31/03/2024: 0 cổ phần

+ Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu đến 31/03/2024: Không

Tổ chức và nhân sự (Ban Tổng Giám đốc)

Ông Ngô Thanh Xuân
Tổng Giám đốc kiêm người đại diện
theo pháp luật

Trình độ học vấn: Đại học

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

Chức vụ đang đảm nhiệm: Tổng Giám đốc

Quá trình công tác:

- Từ 02/2023 – 03/2023: Phó Tổng giám đốc Công ty CP Vạn Phát Hưng
- Từ 03/2023 đến nay: Tổng Giám đốc Công ty CP Vạn Phát Hưng.

Số cổ phần nắm giữ đến 31/03/2024 Không

+ Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu đến 31/03/2024: Không

Ông Phùng Điền Trọng
Phó Tổng Giám đốc

Trình độ học vấn: Đại học

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính

Chức vụ đang đảm nhiệm: Phó Tổng Giám đốc Công ty kiêm Người được ủy quyền Công bố thông tin và người phụ trách quản trị Công ty

Quá trình công tác:

- Từ 12/2019 – 11/2021: Chuyên viên tài chính Công ty Vạn Phát Hưng
- Từ 11/2021 – 06/2022: Phó phòng Tài chính – Kế toán Công ty Vạn Phát Hưng
- Từ 06/2022 – 08/2023: Trưởng phòng Đầu tư Công ty Vạn Phát Hưng
- 08/2023 đến nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Vạn Phát Hưng.

Số cổ phần nắm giữ đến 31/03/2024 Không

+ Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu đến 31/03/2024: Không

Bà Lê Thị Kim Luyến
Kế toán trưởng

Trình độ học vấn: Đại học

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế chuyên ngành Kế toán – Kiểm toán

Chức vụ đang đảm nhiệm: Kế toán trưởng

Quá trình công tác:

- 09/1998 – 05/1999: Kế toán viên Công ty TNHH TM XD Trị An
- 06/1999 – 03/2003: Kế toán trưởng Công ty TNHH SX TM Tân Nam Sơn
- 04/2003 – 03/2008: Kế toán tổng hợp Công ty TNHH TM DV Đỉnh Cao
- 04/2008 – 06/2010: Kế toán trưởng Công ty Cổ Phần Quản Lý Việt Hưng
- 07/2010 – 05/2019: Kế toán tổng hợp Công ty Cổ Phần Vạn Phát Hưng
- 06/2019 đến nay: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Số cổ phần nắm giữ đến 31/3/2024 Không

+ Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu đến 31/03/2024: Không

Các chính sách Đối với người lao động

a. Chế độ làm việc

Thời gian làm việc:

- Buổi sáng: từ 8 giờ đến 12 giờ.
- Buổi chiều: từ 13 giờ 30 đến 17 giờ.
- Ngày nghỉ hàng tuần: Chiều Thứ Bảy và Chủ Nhật.
- Thời gian làm việc hàng ngày được giảm 1 giờ cho phụ nữ nuôi con dưới 12 tháng tuổi, kể cả con nuôi hợp pháp, và giảm 2 giờ cho phụ nữ sinh đôi.

Nghỉ phép, nghỉ lễ, tết:

Người lao động được nghỉ phép 12 ngày/năm. Tùy theo thời gian công tác trong năm, người lao động được hưởng số ngày phép tương ứng, mỗi tháng công tác được hưởng 1 ngày phép. Số ngày nghỉ hàng năm được tăng theo thâm niên làm việc tại cơ quan, cứ đủ 5 năm được tăng thêm 1 ngày.

Người lao động được nghỉ lễ, tết 10 ngày theo quy định của Luật Lao động.

b. Chính sách tuyển dụng, đào tạo

Tuyển dụng:

Công ty chú trọng tuyển dụng những nhân viên phù hợp với yêu cầu của công việc. Công ty khuyến khích việc tuyển dụng nội bộ, cho phép nhân viên nộp đơn vào những vị trí mà Công ty đang có nhu cầu nếu thấy năng lực của họ phù hợp nhằm tạo điều kiện cho nhân viên có cơ hội phát triển và thăng tiến. Công ty đưa ra chính sách đào tạo phù hợp cho những nhân viên tiềm năng hoặc nâng cao hơn nữa năng lực của các nhân viên giỏi, xuất sắc.

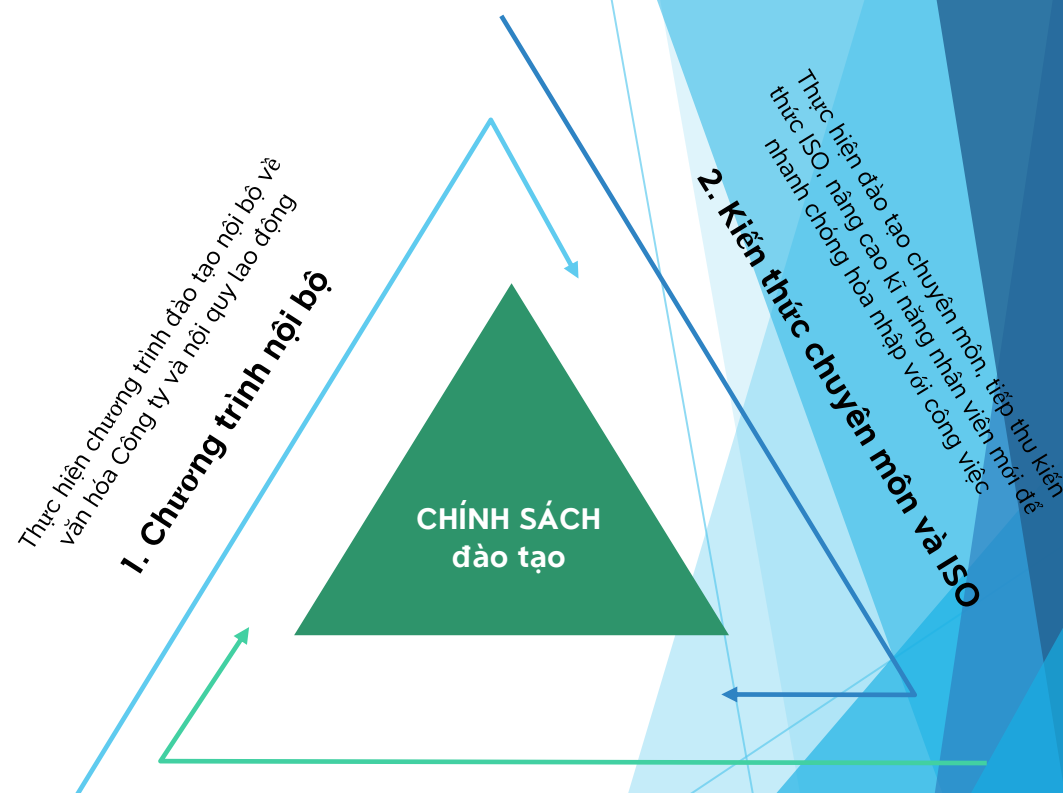
Nhân viên được Công ty tuyển dụng trực tiếp hoặc thông qua các Công ty Tư vấn, Môi giới nhân lực, thi tuyển, nguồn nội bộ hoặc sự giới thiệu của nhân viên Công ty.

Đào tạo:

Công ty chú trọng việc đẩy mạnh các hoạt động đào tạo, bồi dưỡng, kỹ năng về nghiệp vụ chuyên môn, khuyến khích người lao động học tập nâng cao trình độ công tác và đạo đức nghề nghiệp.

Đối với nhân viên mới, Công ty có chương trình đào tạo nội bộ về nội quy lao động, An toàn lao động, quy định, chính sách của Công ty, giới thiệu về các hoạt động kinh doanh, cơ cấu tổ chức của Công ty, đào tạo kiến thức ISO và đào tạo chuyên môn để nhân viên mới mau chóng hòa nhập vào công việc. Nhân viên nghiệp vụ đều được đào tạo chuyên môn và kỹ năng chung theo yêu cầu của từng phòng ban và từng giai đoạn phát triển của Công ty.

Ngoài ra, Công ty còn có chính sách khuyến khích nhân viên tự đào tạo nâng cao trình độ bằng cách hỗ trợ kinh phí hoặc thời gian cho cán bộ công nhân viên tham gia các đợt tập huấn, các khóa học.



3. Các đợt tập huấn, khóa học, hội nghị

Thực hiện hỗ trợ kinh phí để đăng ký các khóa học, tập huấn, hội nghị cho nhân viên Công ty

Các chính sách Đối với người lao động (tiếp theo)



02

- Thưởng tết Dương lịch, thưởng lễ 30/4, thưởng lễ 2/9
- Thưởng cuối năm và thành tích cá nhân cuối năm

01

- Tăng giờ: 150% (ngày thường)
- Tăng giờ: 200%-300% (ngày lễ, chủ nhật)

03

- Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế đúng quy định
- Tổ chức tham quan du lịch trong và ngoài nước hằng năm

c. Chính sách lương, thưởng và phúc lợi

Chính sách lương:

Công ty tính và trả lương theo thời gian. Ngoài tiền lương theo hợp đồng, Công ty còn trả lương theo hiệu quả công việc và các khoản phụ cấp như phụ cấp cơm trưa, phụ cấp trách nhiệm, phụ cấp điện thoại và phụ cấp đi lại. Nếu làm việc tăng giờ, nhân viên được hưởng thêm lương tăng giờ. Tăng giờ cho ngày thường là 150% và tăng giờ cho ngày lễ, chủ nhật là 200%-300%.

Chính sách thưởng:

Công ty có chính sách thưởng tết Dương lịch, thưởng lễ 30/4, thưởng lễ 2/9, thưởng cuối năm và thưởng thành tích cá nhân cuối năm. Căn cứ tính thưởng là thâm niên làm việc, hệ số chức vụ và kết quả đánh giá công việc hàng tháng.

Bảo hiểm và phúc lợi:

Việc trích nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Công ty thực hiện các chế độ phúc lợi, các chế độ về thai sản, bảo hiểm tai nạn lao động, ... theo Luật lao động. Ngoài ra, hàng năm tùy theo tình hình kinh doanh, Công ty có thể tổ chức cho cán bộ công nhân viên đi nghỉ mát, tham quan du lịch trong và ngoài nước.

d. Số lượng cán bộ, nhân viên và chính sách đối với người lao động:

Số lượng nhân viên đến 31/12/2023: 69 nhân viên

2. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án:

Khu dân cư

Phú Thuận

Vị trí:	Đường Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. HCM, cách Trung tâm Quận 1, TP.HCM 8Km về hướng Nam
Tổng diện tích:	3,3 ha.
Quy mô:	119 nhà liền kề, diện tích 61,8 – 137,5 m ² 37 nhà biệt thự, diện tích 140 – 669 m ²
Tiến độ:	Dự án đã hoàn thành vào tháng 8 năm 2003. Công ty đã giao toàn bộ 156 Quyền sử dụng đất (sổ đỏ) cho Khách hàng. Khu dân cư mới Phú Thuận đã và đang phát triển thành Khu dân cư nếp sống văn minh, hiện đại.

Công ty đã đầu tư thi công xây dựng hoàn thành cơ sở hạ tầng kỹ thuật cho dự án như: đường giao thông, điện, cây xanh công viên, cấp thoát nước, hệ thống phòng cháy chữa cháy ...



Khu dân cư

Tân Kiểng

Vị trí:	Phường Tân Kiểng, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh
Tổng diện tích:	3.222 m ²
Quy mô:	Diện tích đất ở 2.802 m ² , chiếm 86,89%. Dự án có tổng cộng 24 nền
Tiến độ:	Dự án đã hoàn tất và Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng đã giao toàn bộ 24 quyền sử dụng đất (sổ đỏ) cho khách hàng

Dự án Khu dân cư Tân Kiểng là một trong những dự án đầu tiên mà Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng đầu tư (Tiền thân là Công ty TNHH Vạn Phát Hưng).



Khu phức hợp La Casa

Vị trí: Đường Hoàng Quốc Việt – Đào Trí, P. Phú Thuận, Q.7, TP. HCM

Diện tích: 61.280 m²

Quy mô:

- 6 khối cao 25 – 35 tầng
- Khu nhà liên kế: 11.929 m², 66 căn.
- Khu đất y tế: 5.100 m²
- 1 khối thương mại Dịch vụ văn phòng có nhân viên lưu trú, nhà trẻ

Tiến độ dự án:

- Công ty đã hoàn thành và bàn giao Block 1A -1B và khu nền nhà liên kế trong năm 2015
- Năm 2016 chuyển nhượng Block 5 và Block 2A-2B cho Công ty TNHH đầu tư bất động sản An Gia Phú Thuận
- Năm 2017 chuyển nhượng Block 3, Block 4 và Block 6 cho Công ty TNHH đầu tư bất động sản An Gia Phú Thịnh
- Năm 2018 chuyển nhượng Block TMDV cho Công ty TNHH đầu tư bất động sản An Gia Phú Thịnh.
- Năm 2019 chuyển nhượng Block Y tế cho Công ty TNHH đầu tư bất động sản An Gia Phú Thịnh (giai đoạn đặt cọc)





Khu dân cư

Phú Mỹ

Vi trí: Nằm ở mặt tiền đường Hoàng Quốc Việt góc Nguyễn Lương Bằng thuộc Phường Phú Mỹ, Quận 7, giáp ranh Khu A dự án đô thị mới của Công ty Phú Mỹ Hưng qua rạch Ông Đội.

Diện tích 22 ha

Quy mô: 226 căn biệt thự, 240 khu nhà liên kế sân vườn (tổng cộng 466 căn).

Hạ tầng cơ sở được thiết kế hoàn thiện, đồng bộ. Xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo công nghệ của Anh, hệ thống đường giao thông trải bê tông nhựa nóng, điện ngầm.

Những dãy nhà biệt thự ven sông, những dãy nhà phố liên kế có sân vườn đa dạng tạo với cảnh quan hài hòa, các khu chung cư cao cấp được đạt yêu cầu mỹ thuật và chất lượng cao. Đặc biệt khu công viên trung tâm kết hợp dây cây xanh ven rạch Ông Đội đã tạo nên một vẻ đẹp cho khu dân cư này.

Dự án đã hoàn thành xong cơ sở hạ tầng và đã bàn giao nền năm 2005 cho khách hàng (Trong đó có 9 nền tái định cư). Khách hàng đang tiến hành xây dựng nhà (mật độ xây dựng 85%)

Hiện nay công ty đang thực hiện thi công hạ tuyến cáp ngầm dự án Phú Mỹ và đầu tư chính trang thêm hạ tầng dự án Phú Mỹ, để chuẩn bị mở rộng dự án, dự kiến sẽ xin Quy hoạch bổ sung thêm 6.000 m² đất ở đối với dự án này.





Chung cư cao cấp Phú Mỹ

Vị trí: Nằm ở góc đường Nguyễn Lương Bằng và Hoàng Quốc Việt thuộc Phường Phú Mỹ, Quận 7, giáp ranh Khu A dự án đô thị mới của Công ty Phú Mỹ Hưng

Năm hoàn thành : 2009

Tổng diện tích dự án: 12.915 m²

Qui mô: gồm 5 block, 482 căn hộ
+ 2 block cao 20 tầng
+ 2 block cao 25 tầng

Để kết nối với các tuyến giao thông quan trọng trong khu vực, gia tăng giá trị của dự án và các khoản đầu tư của khách hàng, Công ty đã đầu tư xây dựng Cầu Ông Đội.

Công trình hoàn thành: tháng 07/2007





Khu dân cư Phú Xuân



Quy mô:

- + 126 Nhà biệt thự đơn lập
- + 181 Nhà biệt thự song lập
- + 662 Nhà liên kế vườn

Mật độ xây dựng: 29,24%

Tiến độ: Đã bàn giao nền năm 2005, khách hàng đang tiến hành xây dựng nhà với mật độ xây dựng khoảng 30 %.

Vị trí: Đường Huỳnh Tấn Phát, Huyện Nhà Bè

Tổng diện tích: 39,2 ha

Vị trí: Nằm trên đường Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Mỹ, Quận 7, TP. HCM, vị trí giao thông thuận lợi, view nhìn sông lớn thoáng mát

Diện tích: 1.292,5 m²

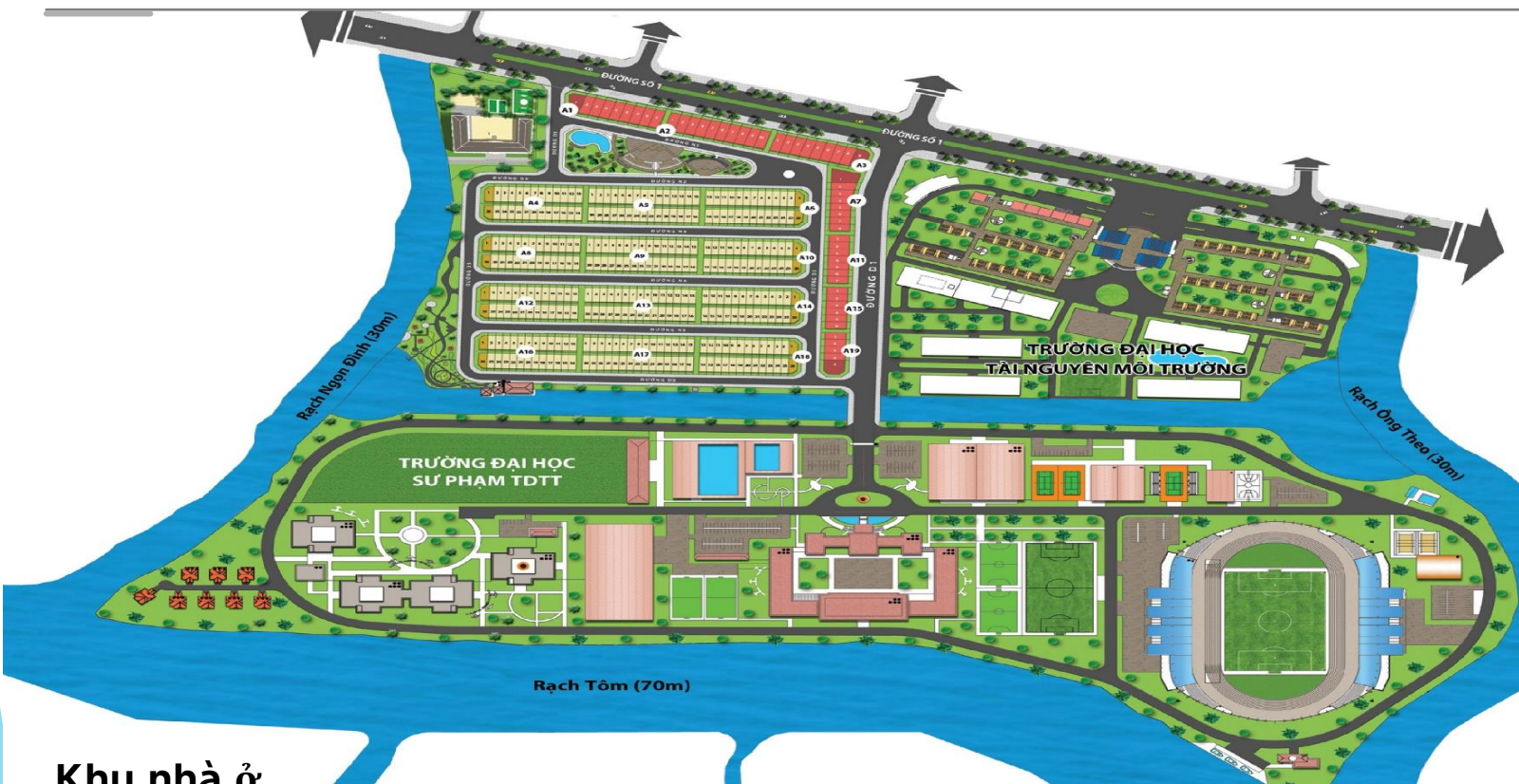
Qui mô dự án: Căn hộ gồm 1 block cao 18 tầng, một sàn gồm 9 căn hộ và 2 thang máy, diện tích căn hộ từ 50 đến 71 m²

Năm khởi công: 2015

Tháng 09/2017 Đã hoàn thành và bàn giao nhà

Căn hộ Hoàng Quốc Việt





Khu nhà ở Nhơn Đức

Vị trí:	Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè
Tổng diện tích:	Khoảng 40 ha
Trong đó:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Khu Trường Đại học Sư phạm Thể dục thể thao TP.HCM: 22,62 ha ▪ Khu Trường Đại học tài nguyên & môi trường TP.HCM: 8,08 ha ▪ Khu dân cư: 9,33 ha (gồm 371 nhà liên kế)

Tiến độ dự án:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Năm 2015, Công ty đã ký hợp đồng nhận bồi thường đối với khu đất của hai trường Đại học Sư phạm Thể dục thể thao TP. HCM và Đại học Tài nguyên & Môi trường TP. HCM ▪ Năm 2017 đang tiến hành xây dựng và hoàn chỉnh hạ tầng khu dân cư 9,33 ha ▪ Năm 2018 hoàn thành việc đầu tư hạ tầng và thi công móng cọc khu dân cư 9,33 ha
-----------------------	---



**QUY HOẠCH KHU DÂN CƯ C.T.C
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH 1/500**



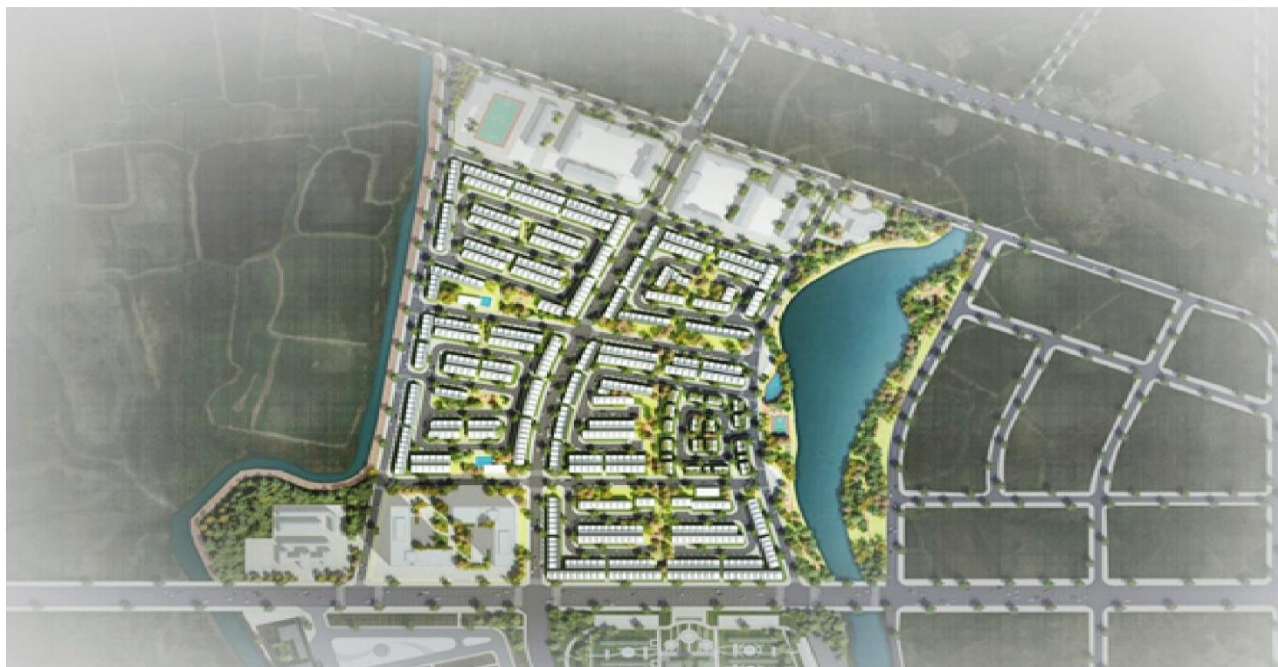
**Dự án
C.T.C – Long Trường**

Vị trí:	Đường Trường Lưu, Phường Long Trường, Quận 9
Diện tích:	23.098 m ²
Quy mô:	<ul style="list-style-type: none"> • 113 căn nhà liên kế với diện tích từ 81,6m² đến 329,5m² • Tầng cao xây dựng: 1 trệt và 2 lầu + 1 mái
Tiến độ xây dựng:	Đang hoàn thiện việc đầu tư hạ tầng và thi công móng cọc

Dự án là sự kết hợp hoàn hảo giữa kiến trúc hiện đại và lối quy hoạch sáng tạo. Mỗi căn biệt thự, shophouse hoặc nhà phố tại đây có diện tích khoảng 126 – 240 m², được thiết kế với ban công nhìn thẳng ra công viên, bờ sông. Mật độ xây dựng thấp trong khi diện tích kênh rạch, cây xanh lại chiếm đến 13%, giúp tạo nên một không gian sống thoáng đãng, hài hòa với thiên nhiên

Bên cạnh các tiện ích nội khu đa dạng đang được xây dựng, trong khuôn viên dự án còn tọa lạc 2 trường đại học với quy mô sinh viên lên đến 20.000 người – Đại học Sư phạm Thể dục Thể thao và Đại học Tài Nguyên & Môi Trường.

Hội tụ hàng loạt ưu điểm, Khu dân cư Nhơn Đức hiện đang nổi lên là một dự án có sức hút lớn với các nhà đầu tư. Dự báo trong thời gian tới, khu dân cư này sẽ trở thành một trong những điểm sáng mới trên thị trường bất động sản, nhất là khu Nam TP.HCM.



Dự án khu dân cư

An Hưng – Nhơn Đức



Vị trí:	Xã Nhơn Đức huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh.
Diện tích	92,151 m ²
Qui mô dự án:	Bao gồm biệt thự, shophouse và nhà phố có diện tích khoảng 126 – 240 m ² .
Tháng 07/2021:	Đã hoàn thành Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án và phê duyệt Quy hoạch 1/500.

3. Cơ cấu cổ đông và tình hình tăng vốn điều lệ

Cơ cấu cổ đông tính đến ngày 15/03/2024

STT	Cổ đông	Số lượng Cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ	Giá trị theo mệnh giá
I	Trong nước	4.774	94.687.929	99,30%	946.879.290.000
1	Cá nhân	4.749	90.170.945	94,56%	901.709.450.000
2	Tổ chức	25	4.516.984	4,74%	45.169.840.000
II	Nước ngoài	45	669.871	0,70%	6.698.710.000
1	Cá nhân	33	481.569	0,50%	4.815.690.000
2	Tổ chức	12	188.302	0,20%	1.883.020.000
TỔNG CỘNG		4.819	95.357.800	100,00%	953.578.000.000

Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: Trong năm 2023 Công ty không có sự thay đổi vốn, vốn điều lệ là 953.578.000.000 đồng.

Cơ cấu cổ đông và tình hình tăng vốn điều lệ (tiếp theo)

Danh sách cổ đông nội bộ tính đến ngày 15/03/2024

Cổ đông	STT	Họ tên	Chức vụ	Số cổ phần	Tỷ lệ
HĐQT	1	Võ Nguyễn Như Nguyễn	Chủ tịch HĐQT	7.820.881	8,20%
	2	Võ Anh Tuấn	Thành viên HĐQT	10.503.463	11,01%
	3	Trương Thành Nhân	Thành viên HĐQT	49	0,001%
	4	Nguyễn Thị Lệ Hà	Thành viên HĐQT	-	-
	5	Trần Thanh Phương Trang	Thành viên HĐQT	-	-
BTGD	1	Ngô Thanh Xuân	Tổng Giám đốc	-	-
	2	Phùng Điền Trọng	Phó TGĐ kiêm người phụ trách Quản trị công ty và người được uỷ quyền công bố thông tin	-	-
KTT	1	Lê Thị Kim Luyến	Kế toán trưởng	-	-

Cơ cấu cổ đông và tình hình tăng vốn điều lệ (tiếp theo)

Danh sách cổ đông lớn tính đến ngày 15/03/2024

STT	Cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ	Giá trị theo mệnh giá
1	Võ Anh Tuấn	10.503.463	11,01%	105.034.630.000
2	Võ Nguyễn Như Nguyệt	7.820.881	8,20%	78.208.810.000
3	Võ Phan Khôi Nguyên	7.780.656	8,16%	77.806.560.000
4	Võ Gwentyth Ngọc	7.780.656	8,16%	77.806.560.000
5	Phan Tiết Hồng Minh	6.619.138	6,94%	66.191.380.000
TỔNG CỘNG		40.504.794	42,48%	405.047.940.000

Cổ phiếu quỹ: Số lượng cổ phiếu quỹ tính đến 31/03/2024 là 0 cổ phiếu, trong năm 2023 Công ty không phát sinh giao dịch cổ phiếu quỹ.

Các loại chứng khoán khác: Trong năm 2023, Công ty không phát hành trái phiếu và không phát hành chứng khoán khác.



III. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

III. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Kết quả công việc năm 2023

- Hoàn thành việc nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp dự án KDC Nhơn Đức Nhà Bè.
- Hoàn thành việc vận hành nhà máy xử lý chất thải (sau nâng cấp) dự án Hòa Bình;
- Hoàn thành phê duyệt Đồ án quy hoạch 1/500 dự án KDC An Hưng;
- Thực hiện các thủ tục xin Chấp thuận chủ trương Đầu tư dự án KDC Nhơn Đức Nhà Bè.

III. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

2. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Đvt: Triệu đồng

Chỉ tiêu (BCTC hợp nhất)	Kế hoạch 2023	Thực hiện 2023	Thực hiện 2022	+/- so với cùng kỳ (%)	% thực hiện/ kế hoạch
Tổng doanh thu	244.053	149.488	179.997	-16,95%	61,25%
Doanh thu thuần	18.000	73.143	161.610	-54,74%	406,35%
Doanh thu hoạt động tài chính	226.053	73.364	17.447	320,50%	32,45%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	93.713	-13.272	16.889	-	-
Lợi nhuận khác	1.200	18.333	15.982	14,71%	1528%
Lợi nhuận trước thuế	94.913	5.061	32.871	-84,60%	5,33%
Lợi nhuận sau thuế	69.200	-822	19.778	-	-

Năm 2023, nền kinh tế Việt Nam gặp nhiều biến động và thử thách, các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản tiếp tục rơi vào tình trạng khó khăn khi chính sách tiền tệ thắt chặt, lãi suất tăng cao và sức mua nhà của khách hàng suy giảm. Vì vậy, Công ty cũng không tránh khỏi những khó khăn trên.

Tổng doanh thu trên BCTC hợp nhất năm 2023 giảm 8,04% so với cùng kỳ năm 2022, chỉ đạt 61,24% so với kế hoạch năm 2023, trong đó doanh thu thuần giảm 53,17% so với cùng kỳ năm 2022, nguyên nhân trong năm Công ty chỉ ghi nhận doanh thu còn lại từ dự án C.T.C và chuyển nhượng cổ phần công ty con và công ty liên kết.

Doanh thu hoạt động tài chính năm 2023 tăng đáng kể với năm 2022, cụ thể tăng 320% so với cùng kỳ và đạt 32,45% kế hoạch năm 2023, nguyên nhân do năm 2023 Công ty đã chuyển nhượng vốn ở Công ty liên kết và công ty con, ghi nhận lợi nhuận tài chính 41,5 tỷ.

Lợi nhuận sau thuế TNDN trên BCTC hợp nhất năm 2023 giảm 104% so với cùng kỳ năm 2022 và không đạt kế hoạch năm 2023 do chưa hoàn tất việc chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè (Công ty con) nên chưa thể ghi nhận doanh thu đồng thời chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí tài chính tăng.

3. Thực hiện việc chi trả cổ tức

Đvt: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2023	Thực hiện 2023	Thực hiện 2022	+/- so với cùng kỳ (%)	% thực hiện/ kế hoạch
Cổ tức	5%	Chưa thực hiện	Chưa thực hiện		

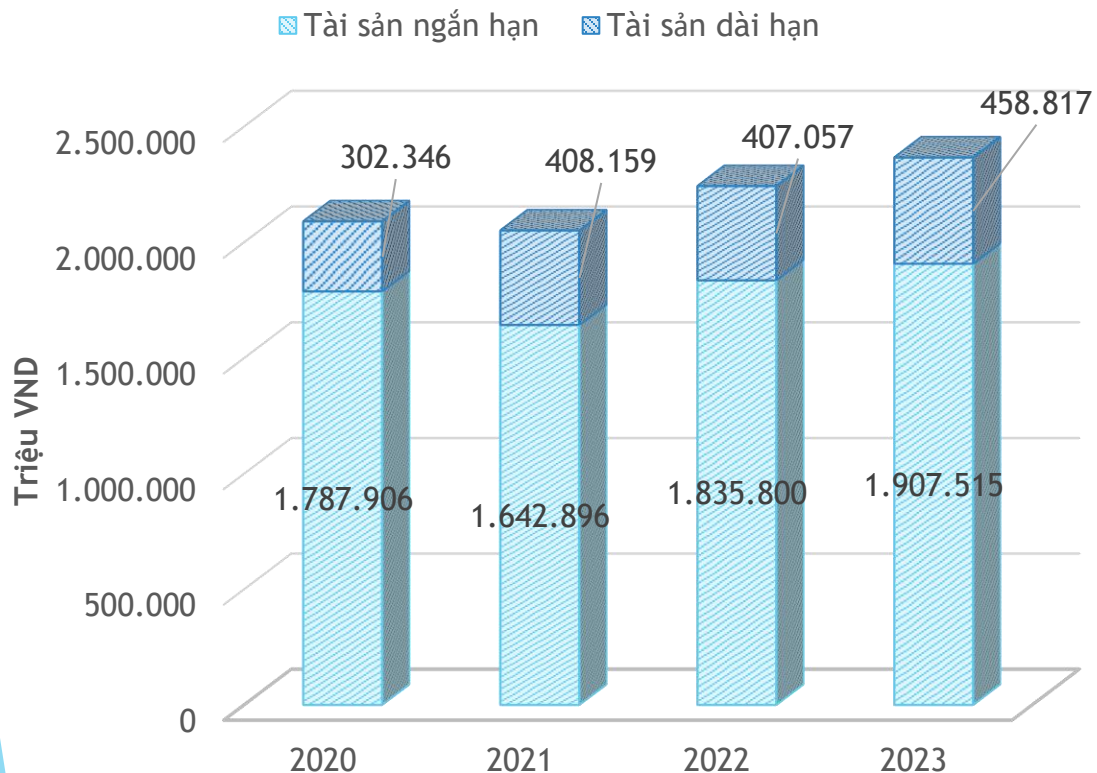
Năm 2023 là thời điểm vô cùng khó khăn đối với doanh nghiệp bất động sản nói chung và Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng nói riêng do thị trường bất động sản rơi vào thời kỳ suy thoái, việc tiếp cận các nguồn vốn phát triển, đầu tư cũng như việc giải quyết các vấn đề pháp lý dự án kéo dài.

Do các thách thức trên, Công ty đang dành nguồn lực tài chính để đảm bảo thanh toán đầy đủ các khoản nợ và các nghĩa vụ tài chính khác, đồng thời Công ty ưu tiên nguồn vốn để đầu tư vào các dự án trọng điểm mà Công ty đang triển khai như dự án KDC An Hưng (9,2ha) và KDC Nhơn Đức Nhà Bè (16,7ha) nhằm tạo ra giá trị dài hạn cho Công ty và Cổ đông. Do vậy, Công ty chưa thể bố trí dòng tiền để thực hiện việc chi trả cổ tức năm 2022 cho cổ đông theo quy định.

4. Tình hình tài sản

Đvt: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2020	2021	2022	2023	% +/- so với năm 2022
Tổng tài sản	2.090.253	2.051.055	2.242.856	2.366.331	5,51%
1. Tài sản ngắn hạn	1.787.906	1.642.896	1.835.800	1.907.515	3,91%
2. Tài sản dài hạn	302.346	408.159	407.057	458.817	12,72%



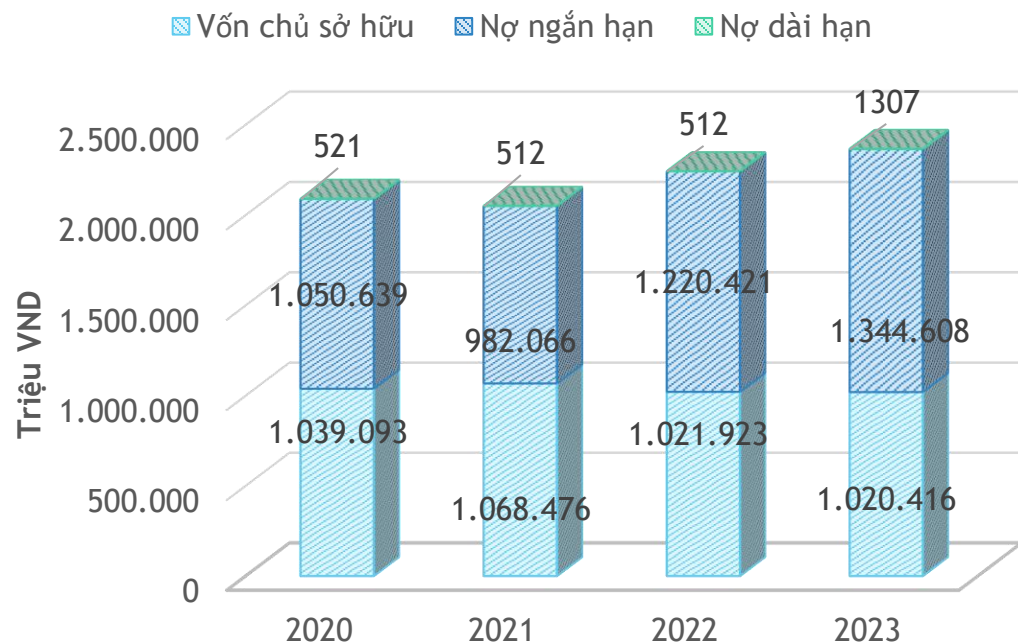
Tổng tài sản của VPH vào thời điểm 31/12/2023 đạt 2.366.331 triệu đồng, tăng 5,51% so với đầu năm 2023:

- Tài sản ngắn hạn:** Đạt 1.907.515 triệu đồng, tăng hơn 3,91% tương đương tăng 71.715 triệu đồng so với năm 2022.
- Tài sản dài hạn:** Đạt 458.817 triệu đồng, tăng 12,72%, tương đương tăng 51.760 triệu đồng so với năm 2022.

5. Tình hình nguồn vốn

Đvt: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2020	2021	2022	2023	% +/- so với năm 2022
Tổng nguồn vốn	2.090.253	2.051.054	2.242.856	2.366.331	5,51%
1. Vốn chủ sở hữu	1.039.093	1.068.476	1.021.923	1.020.416	-0,15%
2. Nợ phải trả	1.051.160	982.578	1.220.933	1.345.915	10,24%
• Nợ ngắn hạn	1.050.639	982.066	1.220.421	1.344.608	10,18%
• Nợ dài hạn	521	512	512	1.307	255,27%



Tổng nguồn vốn của VPH vào thời điểm 31/12/2023 đạt 2.366.331 triệu đồng, tăng 5,51% so với đầu năm 2023:

- **Vốn chủ sở hữu:** Đạt 1.020.416 triệu đồng, giảm hơn 0,15% tương đương giảm 1.507 triệu đồng so với năm 2022.
- **Nợ phải trả:** Đạt 1.345.915 triệu đồng, tăng 10,24%, tương đương tăng 124.982 triệu đồng so với năm 2022, chủ yếu tăng khoản mục nợ dài hạn.

6. Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	ĐVT	2020	2021	2022	2023
Nhóm chỉ số Định giá					
Thu nhập trên mỗi cổ phần của 4 quý gần nhất (EPS)	VNĐ	143,08	872,59	206,23	(8,93)
Giá trị sổ sách của cổ phiếu (BVPS)	VNĐ	10.897	11.205	10.717	10.701
Chỉ số giá thị trường trên thu nhập (P/E)	Lần	35,78	15,70	19,35	(950)
Chỉ số giá thị trường trên giá trị sổ sách (P/B)	Lần	0,47	1,22	0,37	0,79
Tỷ suất cổ tức	%	0,00	4,00	18,00	0,00
Nhóm chỉ số Sinh lợi					
Tỷ suất lợi nhuận gộp biên	%	40,27	52,24	61,47	59,64
Tỷ lệ lãi EBIT	%	19,40	49,76	42,29	100,50
Tỷ lệ lãi EBITDA	%	21,57	51,45	44,81	105,98
Tỷ suất sinh lợi trên doanh thu thuần	%	5,08	28,69	12,24	(1,12)
Nhóm chỉ số Tăng trưởng					
Tăng trưởng doanh thu thuần	%	65,26	8,16	(44,38)	(54,74)
Tăng trưởng lợi nhuận gộp	%	26,25	40,30	(34,55)	(56,09)
Tăng trưởng lợi nhuận trước thuế	%	(43,75)	330,20	(69,95)	(84,60)
Tăng trưởng lợi nhuận sau thuế của CĐ công ty mẹ	%	(54,37)	509,86	(76,37)	(104,33)
Tăng trưởng tổng tài sản	%	17,32	(1,88)	9,35	5,51

Chỉ tiêu

❖ Nhóm chỉ số Sinh lợi

Hệ số lợi nhuận gộp biên đạt 59,64% (giảm 1,83% so với cùng kỳ).

Hệ số lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần đạt -1,12% do trong năm 2023 doanh thu giảm nhưng các chi phí tài chính, chi phí quản lý doanh nghiệp tăng vì vậy lợi nhuận sau thuế của Công ty âm.

❖ Nhóm chỉ số tăng trưởng

Hệ số tăng trưởng doanh thu, tăng trưởng lợi nhuận sau thuế giảm so với cùng kỳ, nguyên nhân do những khó khăn chung của thị trường trong năm qua nên kết quả lợi nhuận chưa đạt như kế hoạch đề ra. Bên cạnh đó, tổng tài sản, vốn chủ sở hữu tăng nằm trong chiến lược của Công ty trong việc mở rộng thêm quỹ đất.

6. Tình hình tài chính (tiếp theo)

Chỉ tiêu	ĐVT	2020	2021	2022	2023
Nhóm chỉ số Thanh khoản					
Tỷ số thanh toán bằng tiền mặt	Lần	0,01	0,11	0,07	0,02
Tỷ số thanh toán nhanh	Lần	0,98	1,25	0,67	0,62
Tỷ số thanh toán nhanh (Đã loại trừ HTK, Phải thu ngắn hạn - Tham khảo)	Lần	0,01	0,11	0,07	0,02
Tỷ số thanh toán hiện hành (ngắn hạn)	Lần	1,70	1,67	1,50	1,42
Khả năng thanh toán lãi vay	Lần	1,95	4,11	1,93	1,07
Nhóm chỉ số Hiệu quả hoạt động					
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	0,25	0,24	0,09	0,03
Vòng quay tổng tài sản (Hiệu suất sử dụng toàn bộ tài sản)	Vòng	0,14	0,14	0,08	0,03
Vòng quay vốn chủ sở hữu	Vòng	0,26	0,28	0,15	0,07
Nhóm chỉ số Đòn bẩy tài chính					
Tỷ số Nợ vay trên Tổng tài sản	%	20,81	20,68	23,55	33,55
Tỷ số Nợ trên Tổng tài sản	%	50,29	47,91	54,44	56,88
Tỷ số Nợ vay trên Vốn chủ sở hữu	%	41,86	39,70	51,68	77,79
Tỷ số Nợ trên Vốn chủ sở hữu	%	101,16	91,96	119,47	131,90

Chỉ tiêu

❖ Nhóm chỉ số Thanh khoản

Hệ số thanh toán nhanh giảm từ 0,67 lần còn 0,62 lần do tăng giá trị hàng tồn kho, đầu tư xây dựng các dự án phục vụ cho hoạt động kinh doanh các năm tiếp theo. Nhìn chung, đây vẫn là mức hệ số an toàn trong bối cảnh ngành bất động sản đang gặp nhiều khó khăn.

❖ Nhóm chỉ số Hiệu quả hoạt động

Hệ số vòng quay hàng tồn kho đạt 0,03 vòng, (cùng kỳ đạt 0,09 vòng). Đây là mức tương đối thấp, nguyên nhân do trong năm 2023 thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn, vì vậy Công ty tập trung chủ yếu phát triển quỹ đất và đầu tư xây dựng các dự án dở dang. Các chỉ số hiệu quả hoạt động sẽ được cải thiện khi các dự án hoàn thành xây dựng và đưa vào mở bán, ghi nhận doanh thu.

❖ Nhóm chỉ số Đòn bẩy tài chính

Tỷ số nợ vay/ tổng tài sản và tỷ số nợ vay/ vốn chủ sở hữu lần lượt đạt 33,55% (tăng 10% so với cùng kỳ) và 77,79% (tăng 26,11% so với cùng kỳ). Nguyên nhân do trong năm Công ty vay thêm nguồn vốn để bù đắp dòng tiền hoạt động và đầu tư dự án.

Nhìn chung, đây vẫn là hệ số an toàn trong ngành bất động sản.

6. Tình hình tài chính (tiếp theo)

Chỉ tiêu	ĐVT	2020	2021	2022	2023
Nhóm chỉ số Dòng tiền					
Tỷ số dòng tiền HĐKD trên doanh thu thuần	%	(60,04)	(28,65)	13,23	(899,47)
Khả năng chi trả nợ ngắn hạn từ dòng tiền HĐKD	%	(15,35)	(8,48)	1,75	(48,93)
Dòng tiền từ HĐKD trên Tổng tài sản	%	(7,72)	(4,06)	0,95	(27,80)
Dòng tiền từ HĐKD trên Vốn chủ sở hữu	%	(15,52)	(7,79)	2,09	(64,47)
Dòng tiền từ HĐKD trên Lợi nhuận thuần từ HĐKD	%	(620,16)	(72,73)	126,55	4.957
Khả năng thanh toán nợ từ dòng tiền HĐKD	%	(15,34)	(8,47)	1,75	(48,88)
Cơ cấu Chi phí					
Giá vốn hàng bán/Doanh thu thuần	%	59,73	47,76	38,53	40,36
Chi phí bán hàng/Doanh thu thuần	%	0,24	5,87	6,36	3,21
Chi phí quản lý doanh nghiệp/Doanh thu thuần	%	20,98	17,77	33,02	81,31
Chi phí lãi vay/Doanh thu thuần	%	9,93	12,11	21,95	93,59
Cơ cấu Tài sản dài hạn					
Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	14,46	19,90	18,15	19,39
Tài sản cố định/Tổng tài sản	%	0,67	0,53	0,64	0,64

7. Kế hoạch kinh doanh và kế hoạch thực hiện công việc năm 2024

- Doanh thu bán hàng và doanh thu tài chính (Hợp nhất):
242,053 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế (Hợp nhất): **108,896 tỷ đồng**
- Lợi nhuận sau thuế TNDN (Hợp nhất): **82,204 tỷ đồng**

Kế hoạch thực hiện công việc:

❖ Đối với việc hợp tác đầu tư

- Tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng 55% vốn cổ phần Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè cho đối tác.

❖ Đối với việc thi công xây dựng:

- Triển khai san lấp dự án KDC An Hưng;
- Triển khai thi công hạ tầng dự án KDC An Hưng;
- Triển khai san lấp dự án KDC Nhơn Đức Nhà Bè;

❖ Đối với việc pháp lý:

- Xin phê duyệt Giấy phép xây dựng dự án KDC An Hưng;
- Xin Chấp thuận Chủ trương Đầu tư dự án KDC Nhơn Đức Nhà Bè;
- Xin phê duyệt Quy hoạch 1/500 dự án KDC Nhơn Đức Nhà Bè;
- Xin Chấp thuận Chủ trương Đầu tư Viện Dưỡng lão tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè;
- Xin giấy phép đầu tư trường học tại xã Phú Xuân và tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè.



IV. BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1. Báo cáo tình hình quản trị Công ty

Trên tinh thần tuân thủ quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty. Trong năm 2023, Công ty đã thực hiện đầy đủ các quy định về quản trị doanh nghiệp, thực hiện báo cáo tình hình quản trị 06 tháng đầu năm và báo cáo cho cả năm 2023 theo đúng quy định. Nội dung này được công bố thông tin trên website của Công ty tại địa chỉ: www.vanphathung.com.vn và gửi cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo đúng quy định.

2. Đánh giá của Hội đồng Quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Trong năm 2023, tình hình kinh tế Việt Nam gặp nhiều thử thách, các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản rơi vào tình trạng khó khăn trong bối cảnh chính sách tiền tệ thắt chặt, lãi suất tăng cao, các kênh huy động vốn khó tiếp cận, sức mua nhà của khách hàng suy giảm. Vì vậy kết quả doanh thu và lợi nhuận của Công ty không đạt mục tiêu mà Đại hội đồng Cổ đông đã đề ra. Tuy nhiên, các hệ số tài chính của Công ty vẫn đảm bảo ở mức an toàn.

3. Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Tổng Giám đốc:

Hội đồng Quản trị họp định kỳ hàng quý và đột xuất nhằm trao đổi thông tin về tình hình hoạt động của Công ty, triển khai Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông và giải quyết các nội dung thuộc thẩm quyền.

Căn cứ phân công nhiệm vụ, các thành viên HĐQT theo dõi, giám sát việc xây dựng kế hoạch và triển khai thực hiện nhiệm vụ của Ban Tổng Giám đốc.

Ban Tổng Giám đốc thường xuyên báo cáo, xin ý kiến chỉ đạo của HĐQT, đảm bảo công tác lãnh đạo, chỉ đạo mọi hoạt động của Công ty theo đúng quy định của Pháp luật, quy chế, quy định của Công ty.

4. Hoạt động của tiểu ban thuộc Hội đồng Quản trị:

Từ ngày 27/04/2021, Công ty bổ nhiệm thành viên Ủy ban Kiểm toán trực thuộc HĐQT nhiệm kỳ 2021 - 2026, có trách nhiệm thường xuyên đánh giá tình hình tài chính của Công ty và các Công ty con, thiết lập chức năng kiểm soát nội bộ để đảm bảo hợp lý việc thực hiện các mục tiêu của Công ty về hiệu lực, hiệu quả hoạt động, độ tin cậy trong báo cáo tài chính, tuân thủ pháp luật liên quan.

5. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị:

❖ Đối với việc hợp tác đầu tư

- Tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng 55% vốn cổ phần Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè cho đối tác.

❖ Đối với việc thi công xây dựng:

- Triển khai san lấp dự án KDC An Hưng;
- Triển khai thi công hạ tầng dự án KDC An Hưng;
- Triển khai san lấp dự án KDC Nhơn Đức Nhà Bè;

❖ Đối với việc pháp lý:

- Xin phê duyệt Giấy phép xây dựng dự án KDC An Hưng;
- Xin Chấp thuận Chủ trương Đầu tư dự án KDC Nhơn Đức Nhà Bè;
- Xin phê duyệt Quy hoạch 1/500 dự án KDC Nhơn Đức Nhà Bè;
- Xin Chấp thuận Chủ trương Viện Dưỡng lão tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè;
- Xin giấy phép đầu tư trường học tại xã Phú Xuân và tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè.



V. QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

1. THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (TÍNH ĐẾN NGÀY 30/03/2024):

STT	Thành viên HĐQT	Số cổ phần nắm giữ đến 30/03/2024	Tỷ lệ	Chức danh	Ghi chú
1	Võ Nguyễn Như Nguyễn	7.820.881	8,20%	Chủ tịch HĐQT	
2	Võ Anh Tuấn	10.503.463	11,01%	Thành viên HĐQT	
3	Trương Thành Nhân	49	0,001%	Thành viên HĐQT	
4	Nguyễn Thị Lệ Hà	0	0%	Thành viên HĐQT	
5	Trần Thanh Phương Trang	0	0%	Thành viên HĐQT	
	Cộng	18.324.393	19,22%		

TỶ LỆ THAM DỰ CUỘC HỌP HĐQT NĂM 2023:

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự
1	Võ Nguyễn Như Nguyễn	13/13	100%	
2	Võ Anh Tuấn	13/13	100%	
3	Trương Thành Nhân	13/13	100%	
4	Nguyễn Thị Lệ Hà	13/13	100%	
5	Trần Thanh Phương Trang	13/13	100%	

2. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong công tác quản trị doanh nghiệp năm 2023, HĐQT luôn theo sát tình hình hoạt động của Công ty, đồng thời có nhiều giải pháp phù hợp để duy trì hoạt động ổn định và an toàn cho Công ty. Theo đó, HĐQT đã tiến hành 13 cuộc họp và đã ban hành 13 Nghị quyết về các vấn đề mang tính chiến lược của Công ty, nội dung và kết quả các cuộc họp như sau:

STT	Số Quyết định/Nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua	Nghĩa vụ CBTT
1	01/2023/NQ-VPH	06/02/2023	Thông qua việc bổ nhiệm chức danh Phó Tổng Giám đốc Ông Ngô Thanh Xuân kể từ ngày 06/02/2023.	100%	CBTT ngày 07/02/2023
2	02/2023/NQ-VPH	20/02/2023	Thông qua kế hoạch tổ chức Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2023	100%	CBTT ngày 20/02/2023
3	03/2023/NQ-VPH	16/03/2023	Thông qua việc thôi nhiệm và bổ nhiệm Tổng Giám đốc kiêm người đại diện theo pháp luật của Công ty kể từ ngày 20/03/2023	100%	CBTT ngày 16/03/2023
4	04/2023/NQ-VPH	20/03/2023	Thông qua việc thôi nhiệm và bầu Chủ tịch kiêm người đại diện theo pháp luật của Công ty kể từ ngày 22/03/2023	100%	CBTT ngày 20/03/2023
5	05/2023/NQ-VPH	21/03/2023	Thông qua việc chỉ định Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn làm chủ tài khoản ngân hàng duy nhất của tất cả tài khoản do Công ty mở tại ngân hàng	100%	Không thuộc nội dung CBTT theo Thông tư 96/2020/TT-BTC
6	08/2023/NQ-VPH	15/06/2023	Thông qua việc chọn Cty kiểm toán cho Báo cáo Tài chính năm 2023 (UHY)	100%	CBTT ngày 15/06/2023
7	09/2023/NQ-VPH	19/06/2023	Thông qua việc thoái vốn góp của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng tại Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	100%	CBTT ngày 20/06/2023

STT	Số Quyết định/Nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua	Nghĩa vụ CBTT
8	09A/2023/NQ-VPH	20/07/2023	Thông qua việc vay vốn của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam chi nhánh Nam Sài Gòn	100%	Không thuộc nội dung CBTT theo Thông tư 96/2020/TT-BTC
9	10/2023/NQ-VPH	31/07/2023	Thông qua việc bổ nhiệm chức danh Phó Tổng Giám đốc Ông Phùng Điền Trọng kể từ ngày 01/08/2023	100%	CBTT ngày 01/08/2023
10	13/2023/NQ-VPH	23/11/2023	Thông qua việc chuyển nhượng các thửa đất cho Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	100%	Không thuộc nội dung CBTT theo Thông tư 96/2020/TT-BTC
11	15/2023/NQ-VPH	29/11/2023	Thông qua việc thôi nhiệm Phó Tổng Giám đốc – Thay đổi Người phụ trách Quản trị Công ty và Người được ủy quyền công bố thông tin	100%	CBTT ngày 30/11/2023
12	17/2023/NQ-VPH	21/12/2023	Thông qua việc thoái vốn góp của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng tại Công ty Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C	100%	CBTT ngày 22/12/2023
13	18/2023/NQ-VPH	29/12/2023	Thông qua việc vay vốn của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn chi nhánh Chợ Lớn	100%	Không thuộc nội dung CBTT theo Thông tư 96/2020/TT-BTC

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (TIẾP)

STT	Số Quyết định/Nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua	Nghĩa vụ CBTT
1	01/2023/BB-VPH	06/02/2023	Thông qua việc bổ nhiệm chức danh Phó Tổng Giám đốc Ông Ngô Thanh Xuân kể từ ngày 06/02/2023.	100%	CBTT ngày 07/02/2023
2	02/2023/BB-VPH	20/02/2023	Thông qua kế hoạch tổ chức Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2023	100%	CBTT ngày 20/02/2023
3	03/2023/BB-VPH	16/03/2023	Thông qua việc thôi nhiệm và bổ nhiệm Tổng Giám đốc kiêm người đại diện theo pháp luật của Công ty kể từ ngày 20/03/2023	100%	CBTT ngày 16/03/2023
4	04/2023/BB-VPH	20/03/2023	Thông qua việc thôi nhiệm và bầu Chủ tịch kiêm người đại diện theo pháp luật của Công ty kể từ ngày 22/03/2023	100%	CBTT ngày 20/03/2023
5	05/2023/BB-VPH	21/03/2023	Thông qua việc chỉ định Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn làm chủ tài khoản ngân hàng duy nhất của tất cả tài khoản do Công ty mở tại ngân hàng	100%	Không thuộc nội dung CBTT theo Thông tư 96/2020/TT-BTC
6	08/2023/BB-VPH	15/06/2023	Thông qua việc chọn Cty kiểm toán cho Báo cáo Tài chính năm 2023 (UHY)	100%	CBTT ngày 15/06/2023
7	09/2023/BB-VPH	19/06/2023	Thông qua việc thoái vốn góp của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng tại Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	100%	CBTT ngày 20/06/2023

STT	Số Quyết định/Nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua	Nghĩa vụ CBTT
8	09A/2023/BB-VPH	20/07/2023	Thông qua việc vay vốn của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam chi nhánh Nam Sài Gòn	100%	Không thuộc nội dung CBTT theo Thông tư 96/2020/TT-BTC
9	10/2023/BB-VPH	31/07/2023	Thông qua việc bổ nhiệm chức danh Phó Tổng Giám đốc Ông Phùng Điền Trọng kể từ ngày 01/08/2023	100%	CBTT ngày 01/08/2023
10	13/2023/NQ-VPH	23/11/2023	Thông qua việc chuyển nhượng các thửa đất cho Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	100%	Không thuộc nội dung CBTT theo Thông tư 96/2020/TT-BTC
11	15/2023/BB-VPH	29/11/2023	Thông qua việc thôi nhiệm Phó Tổng Giám đốc – Thay đổi Người phụ trách Quản trị Công ty và Người được ủy quyền công bố thông tin	100%	CBTT ngày 30/11/2023
12	17/2023/BB-VPH	21/12/2023	Thông qua việc thoái vốn góp của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng tại Công ty Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C	100%	CBTT ngày 22/12/2023
13	18/2023/BB-VPH	29/12/2023	Thông qua việc vay vốn của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn chi nhánh Chợ Lớn	100%	Không thuộc nội dung CBTT theo Thông tư 96/2020/TT-BTC

HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP VÀ ỦY BAN KIỂM TOÁN

3. BÁO CÁO CỦA THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP

Đánh giá về tình hình hoạt động kinh doanh năm 2023:

- Tổng doanh thu 149,49 tỷ đồng đạt 61,25% kế hoạch.
- Lợi nhuận sau thuế âm 821 triệu đồng, không đạt kế hoạch.
- Kết quả tài chính năm 2023 không đạt là do việc chuyển nhượng 55% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè chưa hoàn tất đã ảnh hưởng đến doanh thu và lợi nhuận của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.

Kết quả công việc theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2023 đã hoàn thành như sau:

- Hoàn thành nâng cấp nhà máy xử lý chất thải dự án Hòa Bình;
- Hoàn thành phê duyệt Đồ án Quy hoạch 1/500 dự án KDC An Hưng;
- Hoàn thành việc nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp dự án KDC Nhà Bè;
- Chưa hoàn tất việc chia cổ tức 5% bằng tiền cho năm tài chính 2022.

Báo cáo đánh giá về giao dịch giữa Công ty với các bên có liên quan

- Các giao dịch này đã được Công ty công bố trong Báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2023 lập ngày 30/01/2024. Không có ghi nhận bất thường nào đối với giao dịch với bên liên quan.

Giám sát về hoạt động của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc:

- Các hoạt động của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc phù hợp với nội dung tại Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định của Pháp luật hiện hành;
- Các cuộc họp Hội đồng Quản trị được báo cáo, thảo luận và đánh giá đầy đủ trên tinh thần công khai, minh bạch và cẩn trọng để đưa ra những định hướng và giải pháp tốt nhất;
- Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã tổ chức thực hiện tốt Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông và các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT. Công tác điều hành hoạt động kinh doanh đảm bảo phù hợp với các qui định của pháp luật và điều lệ Công ty.

HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP VÀ ỦY BAN KIỂM TOÁN

4. BÁO CÁO CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

a) Thành viên và cơ cấu của Ủy ban Kiểm toán:

- Bà Nguyễn Thị Lệ Hà: Số cổ phần nắm giữ đến 31/03/2024: 0 cổ phần
- Bà Trần Thanh Phương Trang: Số cổ phần nắm giữ đến 31/03/2024: 0 cổ phần

b) Số lượng cuộc họp của Ủy ban Kiểm toán:

STT	Thành viên Ủy ban Kiểm toán	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tiểu lệ biểu quyết	Lý do không tham dự
1	Nguyễn Thị Lệ Hà	4/4	100%	100%	
2	Trần Thanh Phương Trang	4/4	100%	100%	

Các cuộc họp của Ủy ban kiểm toán và các kết luận, kiến nghị của Ủy ban kiểm toán

- Trong năm, Ủy ban kiểm toán đã tiến hành 4 cuộc họp. Ủy ban đã có các đề xuất, kiến nghị đối với hoạt động công ty các nội dung sau:
- Tham mưu chiến lược và kế hoạch trung dài hạn;
- Đề xuất quản trị rủi ro trong quá trình triển khai dự án và quy trình thực hiện hồ sơ pháp lý dự án;
- Tham mưu một số quy định về công tác tiêu chuẩn cán bộ, chế độ tiền lương và phúc lợi cho người lao động;
- Kiểm tra tiến độ thực hiện các dự án.

HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP VÀ ỦY BAN KIỂM TOÁN BÁO CÁO CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN (Tiếp theo)

Kết quả đánh giá về hệ thống kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro của Công ty

- Ủy ban kiểm toán giám sát hệ thống kiểm soát nội bộ và hệ thống quản lý rủi ro thông qua báo cáo và các cuộc tiếp xúc với kiểm toán độc lập và các bộ phận chức năng của Công ty, đảm bảo các nguyên tắc độc lập khách quan, các chuẩn mực đạo đức nghề nghiệp đối với Ủy ban kiểm toán được áp dụng và tuân thủ;
- Tiến hành đánh giá nội bộ đối với hoạt động của kiểm toán nội bộ để đảm bảo chất lượng hoạt động, quy trình và thủ tục kiểm toán nội bộ đã được phê duyệt.

Thù lao, chi phí hoạt động, các lợi ích khác của Ủy ban kiểm toán và thành viên Ủy ban kiểm toán.

- Căn cứ Điều 7 Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2023 của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng, thành viên của Ủy ban Kiểm toán đồng thời là TV.HĐQT thì được hưởng thù lao theo quy định.

Kết quả đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ủy ban kiểm toán với Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các Cổ đông

- Ủy ban kiểm toán đã tham gia đầy đủ các cuộc họp HĐQT, cùng Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc rà soát các Nghị quyết và Biên bản họp của Hội đồng Quản trị để đảm bảo các Nghị quyết, Biên bản họp được ban hành phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành và đảm bảo lợi ích của Cổ đông;
- Giữa Ủy ban kiểm toán với Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các Cổ đông có sự phối hợp tốt. HĐQT và Ban TGD Công ty đã có nhiều hoạt động tích cực và có nhiều nỗ lực trong việc điều hành Công ty vượt qua khó khăn trong bối cảnh nền kinh tế hiện nay.

Kế Hoạch Hoạt Động Năm 2024

- Tham gia xây dựng kế hoạch và ngân sách cho công tác KTNB, đảm bảo sự gắn kết hoạt động giữa KTNB với hoạt động kinh doanh của Công ty;
- Giám sát tính độc lập và chất lượng KTNB.
- Giám sát báo cáo tài chính và kết quả hoạt động của Công ty;
- Giám sát việc thực hiện nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên và Nghị quyết của HĐQT.

5. CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BTGD

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN

Trong năm, không có phát sinh giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người có liên quan.

HỢP ĐỒNG HOẶC GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

Trong năm, Công ty không có phát sinh hợp đồng cũng như giao dịch với người nội bộ.

ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Công ty đã thực hiện đúng các quy định pháp luật về quản trị Công ty. Bên cạnh việc xây dựng một cơ cấu quản trị vững mạnh trên cơ sở tuân thủ quy định của pháp luật Việt Nam, Công ty sẽ xây dựng và ban hành hệ thống các quy chế nội bộ nhằm tạo ra một cơ chế quản trị thống nhất và xuyên suốt để kiểm soát, giám sát hoạt động của Công ty một cách chuyên nghiệp, minh bạch, hiệu quả, góp phần đảm bảo lợi ích của cổ đông và của nhà đầu tư.

LƯƠNG, THƯỞNG, THÙ LAO, CÁC KHOẢN LỢI ÍCH KHÁC

Mức thù lao của Hội đồng Quản trị: Trong năm các thành viên HĐQT không nhận thù lao.

Mức thu nhập của Ban Tổng Giám đốc: 2.661.105.727 đồng.

Tổng thù lao và khoản thưởng của từng thành viên HĐQT, Ban TGD được thể hiện trong phần Thuyết minh của Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán, trình bày ở Mục 44 – Thông tin về các bên liên quan.

6. TỔNG QUAN BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



PHẠM VI VÀ RANH GIỚI CỦA BÁO CÁO

Báo cáo được lập tại Việt Nam, về ngành phát triển và kinh doanh bất động sản. Thông tin trong báo cáo được cập nhật cho năm tài chính 2023, bắt đầu từ ngày 01/01/2023 và kết thúc ngày 31/12/2023.

Báo cáo này bao gồm hoạt động của Tổng Công ty và các đơn vị thành viên trực thuộc. Báo cáo phản ánh kết quả hoạt động trong năm 2023, đồng thời đề cập đến định hướng và mục tiêu trong năm tới với vấn đề phát triển bền vững của Tổng Công ty Vạn Phát Hưng.

Tiếp nối chặng đường 25 năm hình thành và phát triển, Tổng Công ty luôn gắn liền tăng trưởng kinh tế với bảo vệ môi trường và trách nhiệm xã hội. Luôn cải thiện hệ thống quản lý, đào tạo để đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh hiệu quả, giảm thiểu các tác động lên môi trường xã hội và cộng đồng tại địa phương. Với định hướng phát triển vững mạnh, góp phần mang lại giá trị tích cực cho cộng đồng, Tổng Công ty quy hoạch và phát triển các dự án kinh doanh có hiệu quả, tuân thủ pháp luật và minh bạch trong quản trị doanh nghiệp; Duy trì, giám sát hoạt động thi công, xây dựng định kỳ và bất thường nhằm giảm thiểu phát thải ra môi trường; Đưa ra chính sách, chế độ lương thưởng thích hợp cho người lao động để giữ chân các nhân sự có chất lượng cao.

Cán bộ công nhân viên là một trong những yếu tố quyết định đến sự bền vững của một doanh nghiệp. Tất cả những điều trên đều hướng đến mục tiêu phát triển ổn định, bền vững và tránh các tác động tiêu cực. Nội dung của báo cáo phát triển bền vững 2023 là bức tranh tổng thể những hoạt động của Tổng Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng và các đơn vị thành viên trực thuộc, liên quan đến các vấn đề về phát triển bền vững trong năm. Chúng tôi xuất phát từ mục tiêu tăng trưởng kinh tế bền vững của Tổng Công ty nhưng không bỏ quên các mục tiêu phát triển xã hội và bảo vệ môi trường

THÔNG TIN LIÊN HỆ

Phát triển bền vững là chiến lược quan trọng của Tổng Công ty tác động đến các bên liên quan. Mọi ý kiến đóng góp, thắc mắc liên quan đến vấn đề phát triển bền vững, vui lòng gửi về địa chỉ:

Tổng Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng - Phòng Quan hệ nhà đầu tư

· Email: contact@vanphathung.com.vn

· Điện thoại: (028) 3785 0011

· Địa chỉ: Tầng 2, tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. HCM

Tiêu chí	Mục tiêu	Nội dung
	<p>Chấm dứt mọi hình thức nghèo ở mọi nơi.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ứng hộ chương trình "Tết vì người nghèo" địa bàn Quận 7 và huyện Nhà Bè; • Hỗ trợ chương trình "Vì người nghèo" tại địa bàn Quận 7 và huyện Nhà Bè.
	<p>Xóa đói, bảo đảm an ninh lương thực, cải thiện dinh dưỡng và thúc đẩy phát triển nông nghiệp bền vững.</p>	
	<p>Bảo đảm cuộc sống khỏe mạnh và tăng cường phúc lợi cho mọi người ở mọi lứa tuổi</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Thực hiện khám sức khỏe định kỳ cho toàn thể nhân viên . • Ứng hộ thiết bị Y tế cho Bệnh viện huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.
	<p>Đảm bảo nền giáo dục có chất lượng, công bằng, toàn diện và thúc đẩy các cơ hội học tập suốt đời cho tất cả mọi người</p>	<p>Ban hành quy chế về công tác đào tạo, quy định cụ thể đối tượng, chính sách và cơ chế liên quan đến công tác đào tạo để nâng cao trình độ cho người lao động;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cử CBNV-LĐ tham gia các khóa bồi dưỡng nghiệp vụ, tập huấn chuyên ngành.
	<p>Đạt được bình đẳng giới; tăng quyền và tạo cơ hội cho phụ nữ và trẻ em gái.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Tổ chức hoạt động kỷ niệm ngày Quốc tế Phụ nữ 8/3, ngày Quốc tế Hạnh phúc 20/3. • Tổ chức hoạt động kỷ niệm ngày Phụ nữ Việt Nam 20/10. • 100% lao động nữ được đảm bảo quyền lợi, chế độ theo quy định • 100% lao động trở lại làm việc sau khi nghỉ thai sản

Tiêu chí	Mục tiêu	Nội dung
	<p>Đảm bảo đầy đủ và quản lý bền vững tài nguyên nước và hệ thống vệ sinh cho tất cả mọi người.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Sử dụng các thiết bị vệ sinh tiết kiệm nước, vòi rửa lưu lượng thấp. • Xây dựng các trạm xử lý nước thải tại các dự án theo qui định. • Các công trường đều có nhà vệ sinh lưu động cho mọi người. • Trước khi xây dựng công trình khai thác nước dưới đất, thực hiện thăm dò để đánh giá trữ lượng, chất lượng, khả năng khai thác. Nhằm đảm bảo nhu cầu cấp nước liên tục, áp lực cần thiết tại các điểm sử dụng nước, căn cứ và chỉ tiêu tính toán và diện tích đất dự kiến xây dựng công trình, xác định lưu lượng nước. • Mạng lưới thoát nước được tính toán thiết kế đảm bảo thu gom và vận chuyển nước mưa ra khỏi lưu vực một cách nhanh nhất, tránh ngập úng đường phố và các khu dân cư. • Nước thải được thu gom vào tuyến ống chính sau đó dẫn về trạm xử lý nước thải. • Chủ đầu tư xây dựng và vận hành trạm xử lý nước thải và thực hiện đúng theo quy định về Luật Bảo vệ Môi trường.
	<p>Đảm bảo khả năng tiếp cận nguồn năng lượng bền vững, đáng tin cậy và có khả năng chi trả cho tất cả mọi người</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Công ty VPH nỗ lực dần dần đưa phương án sử dụng năng lượng sạch từ điện gió và điện mặt trời, ... giảm sự phụ thuộc vào nguồn năng lượng không tái tạo. • Sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả, đưa các công nghệ tiết kiệm năng lượng vào công trình của Công ty Vạn Phát Hưng
	<p>Đảm bảo tăng trưởng kinh tế bền vững, toàn diện, liên tục; tạo việc làm đầy đủ, năng suất và việc làm tốt cho tất cả mọi người</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Duy trì đà tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận trước thuế qua các năm ổn định. • Tạo cơ hội việc làm cho hàng ngàn lao động ở địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh thành có dự án của Công ty VPH • Đảm bảo cuộc sống của người lao động và gia đình.
	<p>Xây dựng cơ sở hạ tầng có khả năng chống chịu cao, thúc đẩy công nghiệp và bền vững, tăng cường đổi mới</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Xây dựng cơ sở hạ tầng, phát triển đô thị hướng tới tăng trưởng xanh và ứng phó biến đổi khí hậu; ảnh hưởng của thiên tai, các giải pháp phòng chống thiên tai; phát triển đô thị bền vững trong bối cảnh biến đổi khí hậu; xây dựng khả năng chống chịu cho khu vực đô thị thông qua các giải pháp dựa vào thiên nhiên... • Tổ chức không gian xanh thân dụng, khai thác, lựa chọn đất đai thích hợp, phải kết hợp hài hòa với mặt nước, với môi trường xung quanh, tổ chức thành hệ thống với nhiều dạng phong phú: tuyến, điểm, diện. • Công trình xây dựng tuân thủ mọi quy định quy hoạch kiến trúc theo quy hoạch được duyệt

Tiêu chí	Mục tiêu	Nội dung
	Giảm bất bình đẳng trong xã hội.	<ul style="list-style-type: none"> Duy trì hỗ trợ CBNV-LĐ nữ có hoàn cảnh khó khăn. Tuyên dương, khen thưởng các CBNV -LĐ nữ tiêu biểu Tạo cơ hội việc làm và chương trình đào tạo cho CBNV-LĐ nữ
	Phát triển đô thị, nông thôn bền vững, có khả năng chống chịu; đảm bảo môi trường sống và làm việc an toàn; phân bổ hợp lý dân cư và lao động theo vùng.	<ul style="list-style-type: none"> Các Dự án của Công ty VPH làm Chủ đầu tư đều ưu tiên sử dụng vật liệu tạo sự thoáng mát, dễ chịu, gần gũi, gắn kết thiên nhiên, phù hợp với điều kiện khí hậu của khu vực, nâng cao chất lượng cuộc sống xanh cho dân cư tại dự án, đồng thời đảm bảo chất lượng cuộc sống ngày càng nâng cao của cư dân. Lựa chọn giải pháp tối ưu về bố cục cây xanh tại công trình để hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió đối với điều kiện vi khí hậu trong công trình, hạn chế tối đa nhu cầu sử dụng năng lượng cho mục đích hạ nhiệt hoặc sưởi ấm trong công trình. Xây dựng các khu dân cư tiện ích đầy đủ, hiện đại góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống.
	Đảm bảo sản xuất và tiêu dùng bền vững.	<ul style="list-style-type: none"> Sử dụng công nghệ xây dựng mới đảm bảo chất lượng công trình và an toàn cho cư dân. Sử dụng máy móc, thiết bị thi công đạt tiêu chuẩn kỹ thuật; che chắn xung quanh công trường. Bố trí cây xanh hợp lý trong dự án. Quản lý, phòng ngừa ứng phó các rủi ro của các dự án trong thi công và vận hành. Minh bạch thông tin tới các bên liên quan.
	Ứng phó kịp thời, hiệu quả với biến đổi khí hậu và thiên tai.	<ul style="list-style-type: none"> Tổ chức đánh giá hiệu quả để làm cơ sở triển khai tại các công trình khác. Sử dụng các nguyên vật liệu thiết bị thân thiện với môi trường như kính Low-E (kính 2 lớp hút chân không), gạch không nung, đèn Led (tiết kiệm điện), đèn cảm ứng chuyển động, đèn dimmer, vòi rửa lưu lượng thấp, thiết bị vệ sinh hai chế độ xả, tường panel (vật liệu không nung)..., sử dụng công nghệ inverter tiết kiệm điện,... góp phần làm giảm ảnh hưởng đến biến đổi khí hậu.

Tiêu chí	Mục tiêu	Nội dung
	Bảo tồn và sử dụng bền vững đại dương, biển và nguồn lợi biển để phát triển bền vững.	<ul style="list-style-type: none"> Với trách nhiệm của một Chủ đầu tư, Công ty VPH đặt trọng trách bảo vệ tài nguyên nước lên hàng đầu, gia cố không để sạt lở bờ kè, gây xói mòn, ảnh hưởng lưu lượng dòng chảy, ảnh hưởng môi trường của sinh vật dưới nước; luôn nạo vét lòng hồ, tạo môi trường xanh, sạch, đảm bảo mỹ quan; các bến du thuyền luôn đảm bảo không có rác thải, váng dầu, giảm mức độ gây ô nhiễm.
	Bảo vệ và phát triển rừng bền vững, bảo tồn đa dạng sinh học, phát triển dịch vụ hệ sinh thái, chống sa mạc hóa, ngăn chặn suy thoái và phục hồi tài nguyên đất	<ul style="list-style-type: none"> Các dự án Công ty VPH đang triển khai đều tập trung chú trọng việc bảo vệ cảnh quan thiên nhiên, tuyệt đối không chặt phá rừng; Hệ thống cây xanh được che phủ hầu như toàn bộ diện tích khu vực, đảm bảo các chỉ tiêu mật độ rừng tự nhiên; Bảo tồn lại các vị trí và loại cây quý, đặc hữu hiện có, xen trồng mới các loại cây phù hợp với khí hậu và cảnh quan từng khu vực.
	Thúc đẩy xã hội hòa bình, dân chủ, công bằng, bình đẳng, văn minh vì sự phát triển bền vững, tạo khả năng tiếp cận công lý cho tất cả mọi người; xây dựng các thể chế hiệu quả, có trách nhiệm giải trình và có sự tham gia ở các cấp.	<ul style="list-style-type: none"> Xây dựng quy chế công bố thông tin bình đẳng, minh bạch, nhanh chóng đến tất cả nhà đầu tư, khách hàng và cổ đông. Xây dựng hệ thống quy chế văn bản theo pháp luật. Tổ chức các buổi gặp gỡ chuyên gia phân tích, nhà đầu tư, buổi họp báo, buổi tham quan dự án cập nhật các bản tin nhà đầu tư định kỳ,... nhằm giải đáp thắc mắc, cung cấp thông tin đến nhà đầu tư, đối tác, khách hàng của Công ty VPH
	Tăng cường phương thức thực hiện và thúc đẩy đối tác toàn cầu vì sự phát triển bền vững.	<ul style="list-style-type: none"> Tăng cường hợp tác với các doanh nghiệp thiết kế lớn, có kinh nghiệm trong việc thiết kế các dự án mang các yếu tố sinh thái, công nghệ thông minh vào các dự án của Công ty VPH tạo nên giá trị bền vững cho khách hàng và cư dân tại các dự án.



VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HUNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2023

<u>NỘI DUNG</u>	MỤC LỤC	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN QUẢN LÝ CÔNG TY		59 - 61
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP		62 - 63
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT		64 - 66
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT		67
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT		68 - 69
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT		70 - 123

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”) đề 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 70 đến trang 123 kèm theo.

KHÁI QUÁT CÔNG TY

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

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301822194 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 04 tháng 10 năm 2006, 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 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 Nguyễn

Chủ tịch

Bỏ nhiệm ngày 22/03/2023

Thành viên

Miễn nhiệm ngày 22/03/2023

Ông Võ Anh Tuấn

Chủ tịch

Miễn nhiệm ngày 22/03/2023

Thành viên

Bỏ nhiệm 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

Bỏ nhiệm từ ngày 20/03/2023

Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn

Tổng Giám đốc

Miễn nhiệm từ ngày 20/03/2023

Ông Phùng Điền Trọng

Phó Tổng Giám đốc

Bỏ 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 trong 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 Nguyễn – Chủ tịch HĐQT, và người đại diện theo pháp luật thứ 2 của Công ty cho giai đoạn từ ngày 20/03/2023 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 phù 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 hợp nhất 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 Nguyễn

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 70 đến trang 123, 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 Tổng Giám đốc 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.



Phan Thanh Điền

Giám đốc

Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán
số: 1496-2023-112-1

Thay mặt và đại diện cho

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

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



Hà Thị Thanh Thúy

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán
số: 4707-2024-112-1

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp)

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 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 lũy 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 lũy 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 lũy 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	10.640.705.629	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
- <i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	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
- <i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước</i>	421a		55.978.339.106	36.312.330.748
- <i>LNST chưa phân phối năm nay</i>	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

Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng

Lê Thị Kim Luyến

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Võ Nguyễn Như Nguyễn



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Chi 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
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	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

Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng

Lê Thị Kim Luyến

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Võ Nguyễn Như Nguyễn



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(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	(77.775.568.733)

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

Người lập biểu

Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng

Lê Thị Kim Duyên

Võ Nguyễn Như Nguyễn

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

Chức vụ: Kế toán trưởng

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 theo pháp luật.

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

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (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
<u>Công ty con:</u>				
Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C (*)	Tầng trệt, Tulip Tower, số 15 Hoàng Quốc Việt, P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản; cho thuê kho bãi, xây dựng dân dụng	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%
<u>Công ty liên kết:</u>				
Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng	Tầng 2, Tulip Tower, 15 Hoàng Quốc Việt, P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, cầu đường; kinh doanh bất động sản	0,00%	40,00%
Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng	15 Hoàng Quốc Việt, P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	44,00%	44,00%
Công ty Cổ phần Tấn Lực	Tầng 2, Tulip Tower, 15 Hoàng Quốc Việt, P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản; Xây dựng nhà các loại, công trình đường sắt và đường bộ	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 tại 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 kèm theo Thông tư số 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 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, áp dụng từ năm tài chính 2015.

4.2 TUYÊN BỐ VỀ TUÂN THỦ CHUẨN MỤC 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 chi tiêu “Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn”. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị của hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc 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 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:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến. Tài sản cố định vô hình của Công ty là phần mềm máy vi tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 03 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 (“BDSĐT”) được phân ánh theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của BDSĐT 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 BDSĐT tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành BDSĐT 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 DỜ DANG

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

5.10 LỢI THỂ THƯƠNG MẠI

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

5.13 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 tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

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

5.14 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CÁC GIAO DỊCH BẰNG NGOẠI TỆ

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

- Tài sản và nợ phải trả được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá mua và bán của Ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch tại thời điểm cuối 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 thỏa 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	Tại 01/01/2023
	VND	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 NH TMCP Đông Á (*)	1.440.800.000	131.688.000	(1.309.112.000)	1.440.800.000	131.688.000	(1.309.112.000)
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 bổ sung/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 đã được xác định từ các năm trước đó.

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	Tại 01/01/2023
	VND	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 Nguyễn	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	Tại 01/01/2023
	VND	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
- Jiahong 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

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)

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 Cổ Phần 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 Bày, 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/BBTTC/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/HĐXD-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:

10. PHẢI THU VỀ CHO VAY (TIẾP)

+ 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;

+ 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)
<i>a. Tạm ứng để thu mua quyền sử dụng đất, nhà</i>	<i>254.318.861.513</i>	-	<i>54.008.125.000</i>	-
- 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	-
<i>b. Tạm ứng công tác khác</i>	<i>1.174.735.915</i>	<i>(124.265.000)</i>	<i>10.288.689.360</i>	<i>(124.265.000)</i>
- 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 Nguyễn	-	-	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)
<i>c. Phải thu khác tiền chuyển nhượng cổ phần (3)</i>	<i>53.885.500.000</i>	-	-	-
- Ông Nguyễn Chí Nguyễn	26.942.750.000	-	-	-
- Bà Lâm Hải Dương	26.942.750.000	-	-	-
<i>d. Phải thu hợp tác kinh doanh (4)</i>	<i>130.000.000.000</i>	-	-	-
- Bà Võ Thị Thùy Trinh – Ông Nguyễn Kế Toàn	130.000.000.000	-	-	-
<i>e. Phải thu khác</i>	<i>34.738.059.515</i>	-	<i>125.085.466.639</i>	-
- 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	-
<i>f. Cầm cố, thế chấp, ký cược, ký quỹ ngắn hạn</i>	<i>82.382.250.713</i>	-	<i>203.556.986.213</i>	-
- 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)

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)

(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 đồ 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;

+ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CH12402 thửa số 539 tờ bản đồ 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 đồ 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:

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)**

- + 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.

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)**

- (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.
- (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 Thùy Trinh, 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 VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	124.265.000	-	124.265.000	-
- Trên 03 năm	124.265.000	-	124.265.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

13. HÀNG TỒN KHO

	Tại 31/12/2023		Tại 01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng 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:

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	-	76.665.452.183	-
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	-

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)

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 ngày 01/01/2023	(6.667.226.613)	(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	-	-	-	4.076.160.248
- 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 ngày 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 ngày 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).

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)

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
<u>A) BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ</u>				
Nguyên Giá	12.572.900.567	-	-	12.572.900.567
- Cơ sở hạ tầng	12.572.900.567	-	-	12.572.900.567
Giá trị hao mòn lũy kế	(8.200.504.811)	(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
<u>B) BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ NẮM GIỮ CHỜ TĂNG GIÁ</u>				
Nguyên Giá	5.527.500.000	-	-	5.527.500.000
- Nhà và quyền sử dụng đất	5.527.500.000	-	-	5.527.500.000
Giá trị hao mòn lũy kế	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Giá trị còn lại	5.527.500.000	-	-	5.527.500.000
- Nhà và quyền sử dụng đất	5.527.500.000	-	-	5.527.500.000
<u>TỔNG BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ</u>				
Nguyên Giá	18.100.400.567	-	-	18.100.400.567
Giá trị hao mòn lũy kế	(8.200.504.811)	(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 DỒ 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 DỒ DANG

	Tại 31/12/2023	Tại 01/01/2023
	VND	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. CÁC KHOẢN 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 CP Xây dựng Thuận Hưng (1)	-	-	8.000.000.000	26.739.668.138
- 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. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Tại ngày 31/12/2023 (VND)		Tại ngày 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:

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. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP)

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

(**) 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.

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)

20. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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%.

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)

21. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI (TIẾP)

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

22. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

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

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)

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
- Cty 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

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)

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

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)

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 hóa vốn Công ty con	Tại 31/12/2023	
	Phải nộp VND	Phải thu VND				VND	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	Tại 01/01/2023
	VND	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 P. 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	Tại 01/01/2023
	VND	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 BCTC 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	Điều chỉnh tăng (+)/Giảm (-) do	Tăng	Giảm/Điều chỉnh	Giá trị	Số có khả năng
	VND	trả nợ (VND)	thoái vốn (VND)	VND	VND	VND	trả nợ (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	-	-
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tân Bình (3)	50.000.000.000	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-	-	-
- 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
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 BCTC hợp nhất kèm theo)

28. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

	Tại 31/12/2023			Trong năm		Tại 01/01/2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ (VND)	Điều chỉnh tăng (+)/ Giảm (-) do thoái vốn (VND)	Tăng VND	Giảm/Điều chỉnh VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ 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 Thu	-	-	-	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) Là khoản vay theo Hợp đồng tín dụng Số 6220-LAV-202200732 ký ngày 05 tháng 12 năm 2022, hạn mức 60.000.000.000 đồng. Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh. Lãi suất: 9,5% và được điều chỉnh cụ thể theo từng Giấy nhận nợ. Kỳ hạn trả nợ: từ 9 tháng đến 12 tháng kể từ ngày giải ngân theo từng Giấy nhận nợ. Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất theo các Hợp đồng thế chấp Số 6220-LCL-201800482 ký ngày 26/11/2019, Số 6220-LCL-201901045 ký ngày 26/11/2019, Số 6220-LCL-201901049 ký ngày 26/11/2019, Số 6220-LCL-201901052 ký ngày 26/11/2019.

(2) 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.

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)

28. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

(3) Khoản vay 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. 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 Nguyễn 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:

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 thửa số 605, 607, 608, 94, 97 và 713 tờ bản đồ số 25 tại Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất số 6360-LCL-202200183/1 ký ngày 20/04/2023 với nội dung thay đổi giá trị tài sản đảm bảo là 16.556.032.000 đồng và nghĩa vụ được bảo đảm.

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.

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)

28. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

STT	Bên cho vay (cá nhân)	Số hợp đồng/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		
		07/HĐVV/2020	10/06/2020	30.000.000.000	12 tháng
2	Bà Phan Tiết Hồng Hà	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		
3	Ông Võ Thanh Tùng	08/HĐVV/2021	03/11/2021	21.591.000.000	12 tháng
		02/08/PLHĐVV/2021	03/11/2022		
4	Ông Nguyễn Tấn Bền	14/HĐVV/2020	31/12/2020	2.500.000.000	12 tháng
		03/14/PLHĐVV/2020	31/12/2022		
5	Bà Võ Ngọc Trinh	03/HĐVV/2019	05/03/2019	5.000.000.000	12 tháng
		05/HĐVV/2022	22/04/2022	1.500.000.000	12 tháng
6	Bà Phạm Thị Ngọc Thúy	01/05/PLHĐVV/2022	22/04/2023		
		09/HĐVV/2015	07/12/2015	3.000.000.000	12 tháng
7	Bà Lê Thị Kim Huệ	08/09/PLHĐVV/2015	30/06/2023		
		04/HĐVV/2021	07/09/2021	3.000.000.000	12 tháng
8	Bà Đàm Minh Hoàng	02/04/PLHĐVV/2021	07/09/2023		
		04/HĐVV/2022	21/02/2022	5.000.000.000	12 tháng
9	Ông Nguyễn Tấn Đạt	03/04/PLHĐVV/2022	21/02/2023		
		09/HĐVV/2021	04/11/2021	1.000.000.000	12 tháng
10	Bà Đặng Thị Cẩm	03/09/PLHĐVV/2021	04/11/2023		
		01/HĐVV/2023	16/01/2023	1.200.000.000	
11	Bà Lê Thị Ngọc Lan	01-01/PLHĐVV/2023	30/01/2023		
		08/HĐVV/2020	16/01/2023	1.200.000.000	12 tháng
12	Bà Hoàng Thị Thu Thủy	04/08/PLHĐVV/2020	30/06/2023		
		15/HĐVV/2020	31/12/2020	8.000.000.000	12 tháng
		02/15/PLHĐVV/2020	31/12/2022		
		16/HĐVV/2020	31/12/2020	8.000.000.000	12 tháng
		02/16/PLHĐVV/2020	31/12/2022		

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 BCTC hợp nhất kèm theo)

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
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
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
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			

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)

28. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

STT	Bên cho vay (cá nhân)	Số hợp đồng/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		
		07/HĐVV/2020	10/06/2020	30.000.000.000	12 tháng
2	Bà Phan Tiết Hồng Hà	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		
3	Ông Võ Thanh Tùng	08/HĐVV/2021	03/11/2021	21.591.000.000	12 tháng
		02/08/PLHĐVV/2021	03/11/2022		
4	Ông Nguyễn Tấn Bền	14/HĐVV/2020	31/12/2020	2.500.000.000	12 tháng
5	Bà Võ Ngọc Trinh	03/14/PLHĐVV/2020	31/12/2022		
		03/HĐVV/2019	05/03/2019	5.000.000.000	12 tháng
6	Bà Phạm Thị Ngọc Thúy	05/HĐVV/2022	22/04/2022	1.500.000.000	12 tháng
		01/05/PLHĐVV/2022	22/04/2023		
7	Bà Lê Thị Kim Huệ	09/HĐVV/2015	07/12/2015	3.000.000.000	12 tháng
		08/09/PLHĐVV/2015	30/06/2023		
8	Bà Đàm Minh Hoàng	04/HĐVV/2021	07/09/2021	3.000.000.000	12 tháng
		02/04/PLHĐVV/2021	07/09/2023		
9	Ông Nguyễn Tấn Đạt	04/HĐVV/2022	21/02/2022	5.000.000.000	12 tháng
		03/04/PLHĐVV/2022	21/02/2023		
10	Bà Đặng Thị Cẩm	09/HĐVV/2021	04/11/2021	1.000.000.000	12 tháng
		03/09/PLHĐVV/2021	04/11/2023		
11	Bà Lê Thị Ngọc Lan	01/HĐVV/2023	16/01/2023	1.200.000.000	
		01-01/PLHĐVV/2023	30/01/2023		
12	Bà Hoàng Thị Thu Thủy	08/HĐVV/2020	16/01/2023	1.200.000.000	12 tháng
		04/08/PLHĐVV/2020	30/06/2023		
		15/HĐVV/2020	31/12/2020	8.000.000.000	12 tháng
		02/15/PLHĐVV/2020	31/12/2022		
		16/HĐVV/2020	31/12/2020	8.000.000.000	12 tháng
		02/16/PLHĐVV/2020	31/12/2022		

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 BCTC hợp nhất kèm theo)

29. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	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 BCTC 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 VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Chênh lệch tỷ giá hối đoái VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích của cổ đồng không kiểm soát VND	Cộng 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 Nguyễn	8,20%	78.208.810.000	8,20%	78.208.810.000
Bà Võ Phan Hồng Ngọc	8,16%	77.806.560.000	8,16%	77.806.560.000
Ông Võ Phan Khôi Nguyễn	8,16%	77.806.560.000	8,16%	77.806.560.000
Các cổ đông khác	57,52%	548.530.060.000	57,52%	548.530.060.000
Cộng	100%	953.578.000.000	100%	953.578.000.000

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

	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 VND	Tại 01/01/2023 VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát sinh	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	-	-
<i>Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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
<i>Chi phí bán hàng</i>		
- 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
<i>Chi phí quản lý doanh nghiệp</i>		
- 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 21.021m², giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 23.123.100.000 đồng, giá trị thanh lý hợp đồng 42.042.000.000 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)***37. CHI PHÍ KHÁC**

	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	-
Lỗi 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

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)***39. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN 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 phải chịu thuế	(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	9.385.042.849	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.

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)***43. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

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

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

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)

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)
Công ty CP 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 Nguyễn	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 Võ Nguyễn Huyền Trân	Nhân sự quản lý chủ chốt

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)

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

<u>Giao dịch với các bên liên quan</u>	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
1. Công ty CP 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 bất động sản	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
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, cung cấp dịch vụ	-	14.909.408.800
- Cho vay	-	27.953.000.000
- Lãi tiền cho vay	9.827.598.620	7.968.973.670
- Thu tiền cho vay	-	5.853.361.589
- Nhận lãi tiền cho vay	-	511.558.663

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)

<u>Giao dịch với các bên liên quan (tiếp)</u>	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
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 Nguyễn		
- 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 cản 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 nhượng quyền sử dụng đất	-	-
- Chi tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất	-	15.504.005.000
- Hoàn tạm ứng	-	20.000.000
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	Tại 01/01/2023
	VND	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

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

<u>Số dư với các bên liên quan (tiếp)</u>	Tại 31/12/2023	Tại 01/01/2023
	VND	VND
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 Nguyễn		
- 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
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 Võ Nguyễn Huyền Trân		
- Phải trả tiền gốc vay	38.672.000.000	-
Thu nhập của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	2.661.105.727	4.590.779.883
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	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 Diên 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 Thuý Đoàn (*)	-	734.431.915
Cộng	2.661.105.727	4.590.779.883

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)

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 có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như có hoặc có thể tác động đáng kể đến hoạt động của Công ty.

45.3 THÔNG TIN HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

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 là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2022 của Công ty đã được kiểm toán 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.

Người lập biểu



Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng



Lê Thị Kim Luyến

Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2023



Võ Nguyễn Như Nguyễn



VAN PHÁT HƯNG

***Công ty Cổ phần
Van Phát Hưng***

Tầng 2, Tòa nhà Tulip, Số 15 Hoàng Quốc Việt,
Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. HCM
<http://www.vanphathung.com/>