



Báo Cáo Thường Niên Năm 2022

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

NỘI DUNG

I. THÔNG TIN CHUNG

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

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2022

- 12 Tổ chức và nhân sự
- 16 Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án
- 24 Cơ cấu cổ đông và tình hình tăng vốn điều lệ

III. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- 27 Kết quả công việc năm 2022
- 28 Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
- 29 Thực hiện việc chi trả cổ tức
- 30 Tình hình tài sản
- 31 Tình hình nguồn vốn
- 32 Tình hình tài chính
- 35 Kế hoạch kinh doanh và kế hoạch thực hiện công việc năm 2023

IV. BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

V. QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

- 39 Thành viên và cơ cấu của Hội đồng Quản trị (tính đến ngày 30/03/2023)
- 40 Hoạt động của Hội đồng quản trị
- 42 Báo cáo của thành viên HĐQT độc lập
- 43 Báo cáo của Ủy ban kiểm toán
- 45 Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BTGD
- 46 Tổng quan báo cáo phát triển bền vững

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

- 50 Báo Cáo Của Hội Đồng Quản trị
- 53 Báo Cáo Kiểm Toán Độc Lập
- 55 Bảng Cân Đối Kế Toán Hợp Nhất
- 58 Báo Cáo Kết Quả Hoạt Động Kinh Doanh Hợp Nhất
- 59 Báo Cáo Lưu Chuyển Tiền Tê Hợp Nhất
- 61 Thuyết Minh Báo Cáo Tài Chính

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.

Thay mặt Hội đồng quản trị của công ty, tôi xin được gửi đến Quý vị lời chào trân trọng và cảm ơn sâu sắc vì sự tin tưởng và ủng hộ của Quý vị dành cho chúng tôi trong suốt thời gian qua.

Như Quý vị đã biết, năm 2022 là một năm đầy thử thách với nhiều biến động của thị trường và dịch bệnh COVID-19 vẫn đang diễn biến phức tạp. Tuy nhiên, với sự nỗ lực của toàn thể cán bộ nhân viên và sự hỗ trợ tận tình của Quý vị, chúng tôi đã đạt được những mục tiêu quan trọng trong việc phát triển kinh doanh và nâng cao giá trị cho Công ty.

Chúng tôi cam kết tiếp tục duy trì và phát triển các hoạt động kinh doanh hiệu quả, đồng thời tập trung vào việc cải thiện nguồn nhân lực, chất lượng sản phẩm, nâng cao năng lực cạnh tranh và đáp ứng nhu cầu của khách hàng một cách tốt nhất.

Tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc đến Quý vị đã đồng hành cùng chúng tôi trong suốt thời gian qua và rất mong nhận được sự hỗ trợ và đồng thuận của Quý vị trong những kế hoạch và chiến lược phát triển kinh doanh của Công ty trong tương lai.

Trân trọng,





mênh mông Tầm Mắt
rộng mở Tầm Nhìn

I. THÔNG TIN CHUNG:

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Tên giao dịch : CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG
Giấy chứng nhận 0301822194 do Sở Kế hoạch và Đầu tư
đăng ký doanh thành phố Hồ Chí Minh cấp.
nghịệp số:
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>

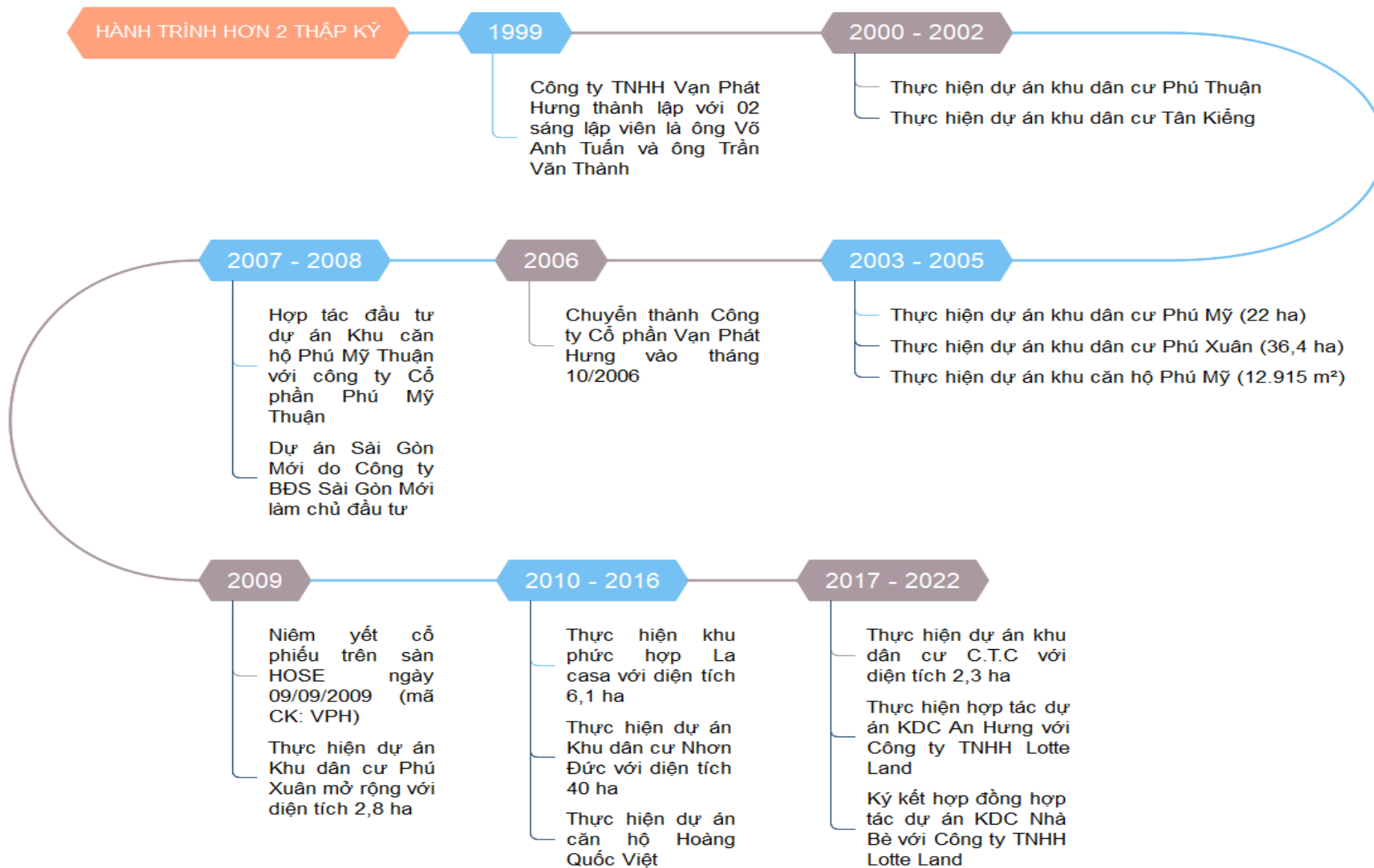
THÔNG TIN NIÊM YẾT:

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

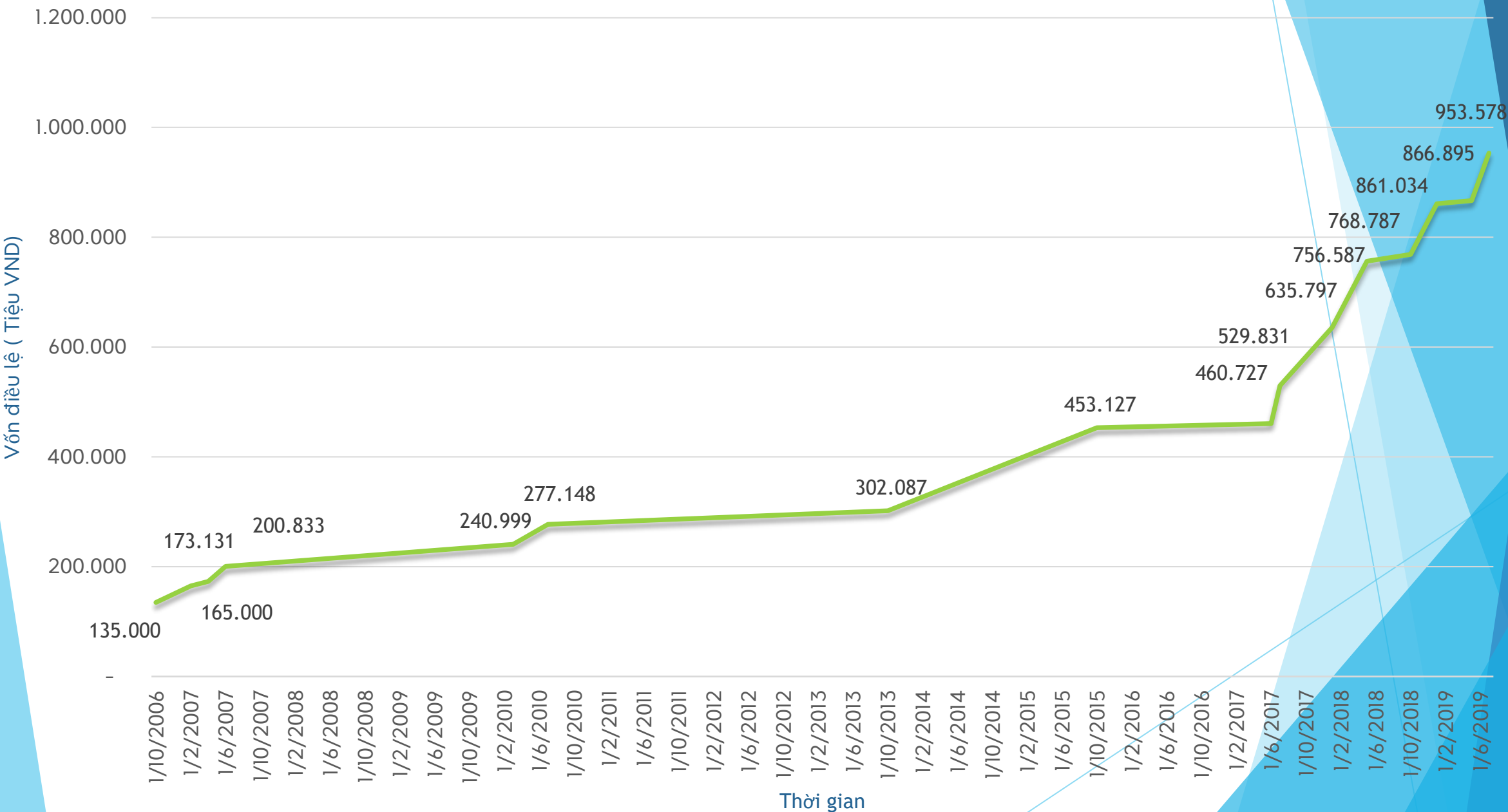
CỘNG TY KIỂM TOÁN: CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

Địa chỉ: Lầu 4, 63b Đ. Calmette, Phường Nguyễn
Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
Điện thoại: (028) 38 204 899

2. Quá trình phát triển



QUÁ TRÌNH TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ



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

3. Ngành nghề kinh doanh chính và địa bàn kinh doanh:

Ngành nghề kinh doanh chính:

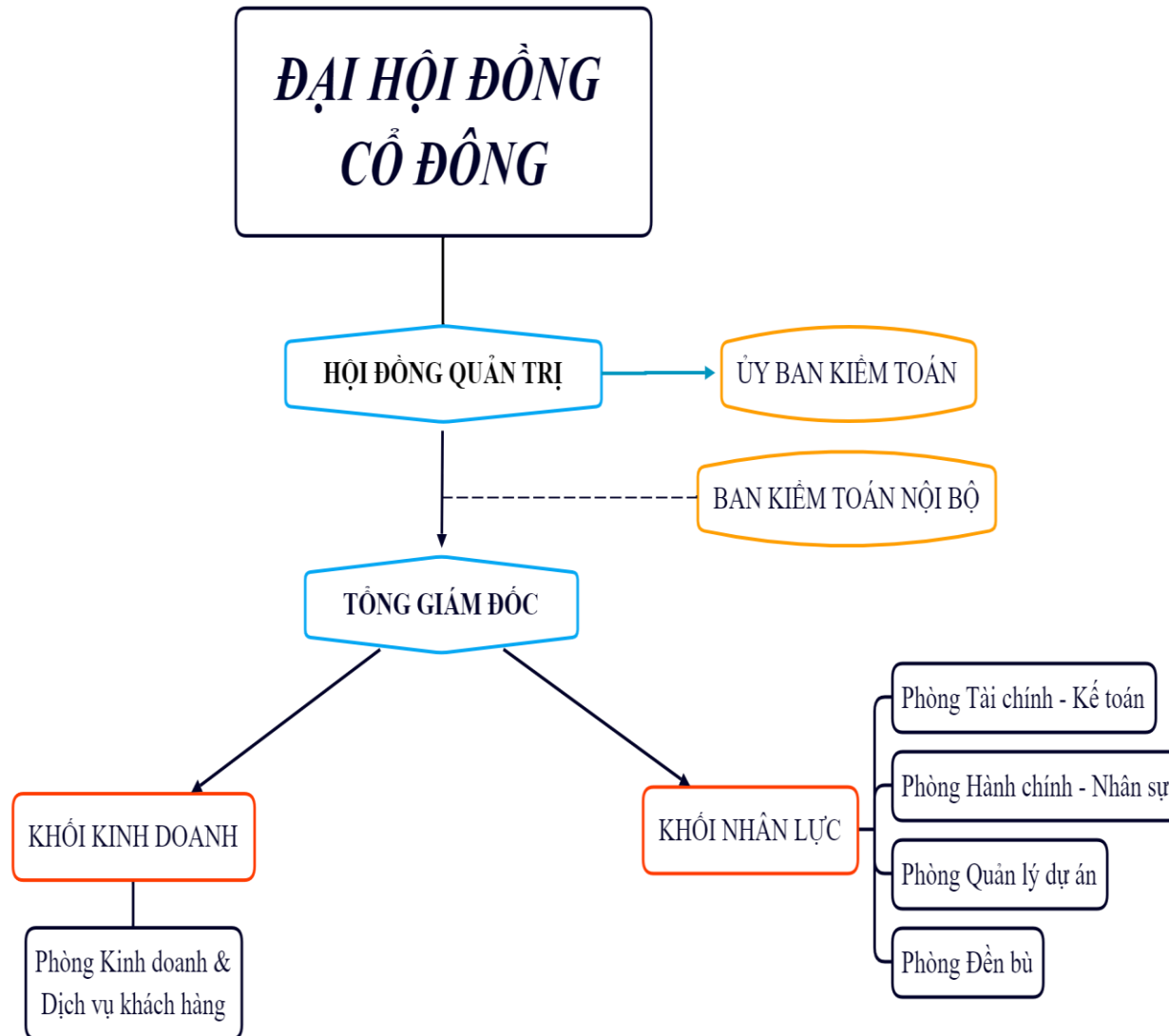
- Kinh doanh bất động sản;
- Xây dựng dân dụng;
- Môi giới bất động sản; Dịch vụ nhà đất - tư vấn bất động sản;
- Cho thuê kho, cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh;
- Dịch vụ quản lý bất động sản (cao ốc, chung cư);
- Xây dựng hạ tầng khu dân cư;

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.

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.

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.

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, sổ 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, nhận 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 CBCVN yên tâm công tác.
- Quản lý cơ sở vật chất và tài sản của toàn Công ty.

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.

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.

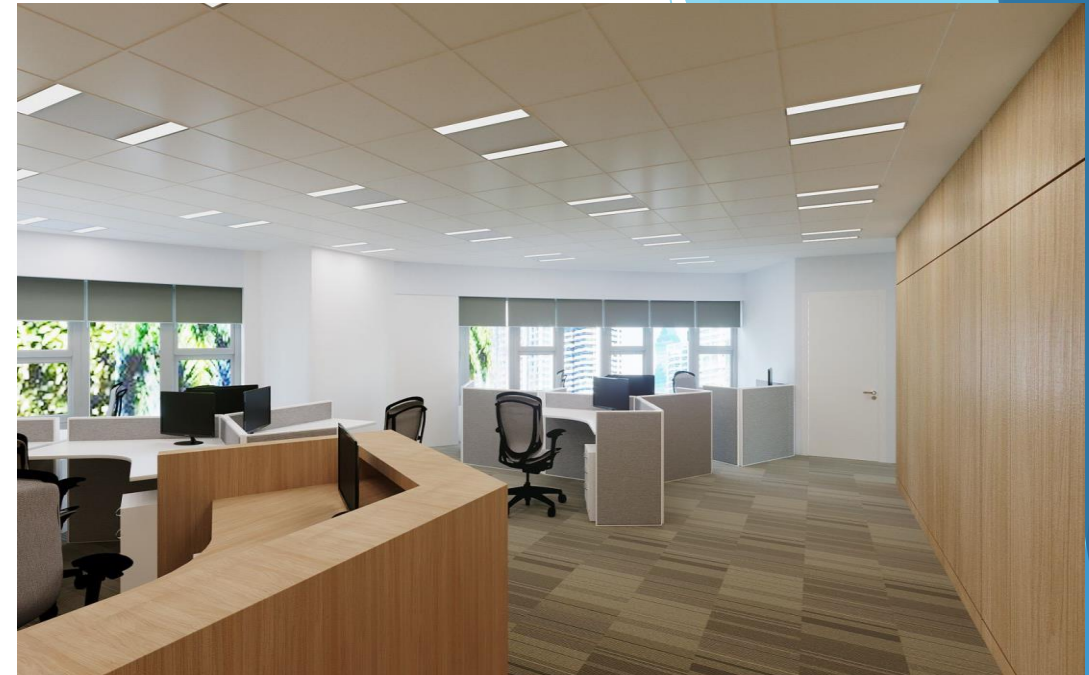


Phòng Kinh doanh & Dịch vụ khách hàng

- 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 phản 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.

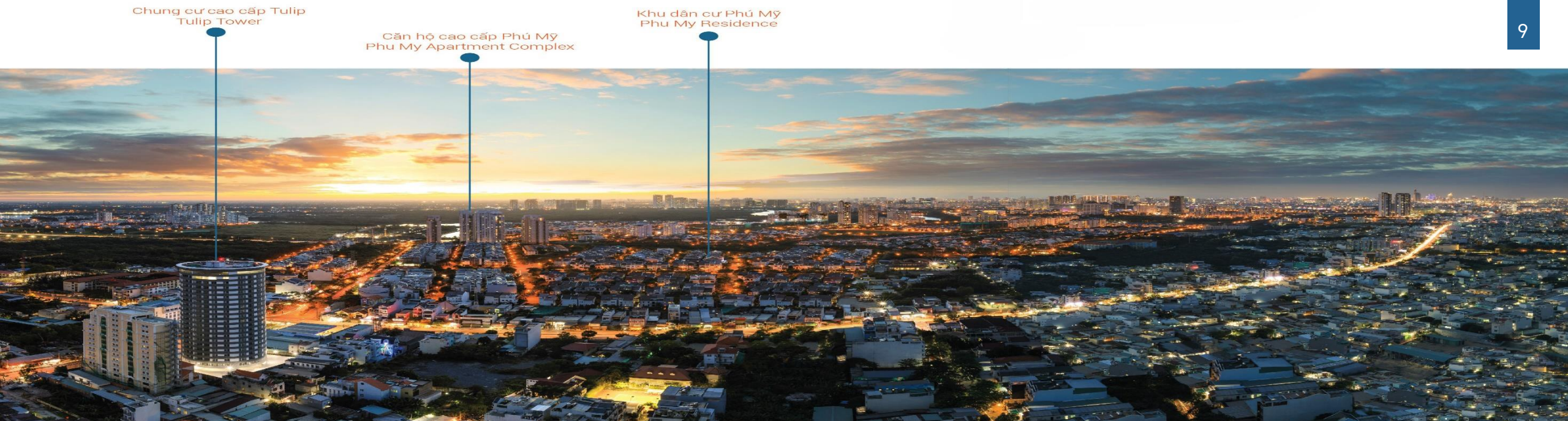
Phòng Kinh doanh & Dịch vụ khách hàng (tiếp theo)

- 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 Công nghệ thông tin:

- Đảm bảo hệ thống mạng và điện thoại toàn công ty được vận hành liên tục, ổn định và thông suốt.
- Phát triển và quản lý cơ sở hạ tầng hệ thống mạng công ty
- Cập nhật, sao lưu dữ liệu, khắc phục sự cố máy tính.
- Quản lý và kiểm soát thông tin công ty
- Xây dựng chính sách sử dụng CNTT toàn công ty.
- Hỗ trợ và huấn luyện nhân viên công ty sử dụng CNTT.
- Chịu trách nhiệm chính trong việc quản lý và duy trì hệ thống Email toàn công ty.
- Xây dựng và phát triển website, cập nhật các thông tin dự án cũng như tin tức Vạn Phát Hưng và thị trường bất động sản, dịch vụ chăm sóc khách hàng, thông tin tuyển dụng lên website.
- Triển khai các phần mềm, ứng dụng CNTT phục vụ công tác bán hàng của nhân viên kinh doanh, quản lý công việc của các phòng ban và công tác quản lý của Ban Tổng Giám Đốc.



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 31/12/22 (tỷ đồng)	% góp vốn (biểu quyết)	Vốn thực góp của VPH đến 31/12/22 (tỷ đồng)
1	Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ du lịch C.T.C	Tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản; Xây dựng dân dụng; Bán buôn máy móc thiết bị và phụ tùng máy khác,....	90	99,8%	89,82
2	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
3	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
4	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 31/12/22 (tỷ đồng)	% góp vốn(biểu quyết)	Vốn thực góp của VPH đến 31/12/22 (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 Xây dựng Thuận Hưng	Tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, cầu đường; trang trí nội thất; san lấp mặt bằng; sản xuất vật liệu xây dựng; sản xuất, thi công ép cọc- cống bê tông; mua bán thiết bị xây dựng.	40	40%	16
3	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



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 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 2022, dưới tác động to lớn của Covid-19. 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. Đồng thời, Công ty cũng đã phối hợp với các bệnh viện tại TP. Hồ Chí Minh để thực hiện công tác thiện nguyện hỗ trợ trong việc phòng chống đại dịch Covid-19.

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.

Bán bớt các quỹ đất của các dự án nhỏ lẻ các dự án nhỏ lẻ hiện có và các sản phẩm bất động 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.

Chiến lược trung và dài hạn

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.

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

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

6. 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, hỏa 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. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2022

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

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 TGĐ 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 31/3/2023		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 31/03/2023:		

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 Gwenyth 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 31/3/2023		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 31/03/2023:		

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

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 31/3/2023		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 31/03/2023:		

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 Gwenyth Ngọc	Em	7.780.656

Bà Nguyễn Thị Lệ Hà
Thành viên Hội đồng quản trị độc lập

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 TPHCM
- 2016-04/2020: Giám đốc, Bí thư chi bộ Agribank Chi nhánh 7 TPHCM
- 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 31/3/2023: 0 cổ phần

+ Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu đến 31/03/2023: Không

Bà Trần Thanh Phương Trang
Thành viên Hội đồng quản trị

Trình độ học vấn:	Đại học
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế chuyên ngành Kế toán – Kiểm toán
Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT Công ty	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 31/3/2023: 0 cổ phần

+ Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu đến 31/03/2023: 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 31/3/2023 Không

+ Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu đến 31/03/2023: Không

Bà Nguyễn Thị Hương Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Trình độ học vấn: Đại học

Trình độ chuyên môn: Cử nhân tiếng Anh – tiếng Nga

Chức vụ đang đảm nhiệm: Phó Tổng giám đốc Công ty

Quá trình công tác:

- Từ 09/2008 – 04/2010: Thư ký Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Vạn Phát Hưng.
- Từ 05/2010 – 06/2015: Thư ký Ban Tổng Giám đốc Công ty CP Vạn Phát Hưng.
- 06/2015 – 11/2016: Trưởng phòng Phát triển Dự án Công ty CP Vạn Phát Hưng.
- 11/2016 – 03/2018: Trợ lý Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty CP Vạn Phát Hưng.
- 04/2018 – 09/2019: Trợ lý Chủ tịch Hội đồng Đầu tư Công ty CP Vạn Phát Hưng.
- 09/2019 đến nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Vạn Phát Hưng.

Số cổ phần nắm giữ đến 31/3/2023 1.290 cổ phần

Trong đó + Sở hữu cá nhân: 1.290 cổ phần

+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần

+ Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu đến 31/03/2023: 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 31/3/2023 Không

+ Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu đến 31/03/2023: 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 năng 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.

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 31/03/2023: 73 nhân viên

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



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 : 2.802m 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 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,
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 có 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 ...

Chúng tôi
không chỉ bán nhà

Mà còn
trao tặng giá trị cuộc sống



Dự án 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: 12.915m²

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



Dự án Khu dân cư Phú Xuân

Vị trí: Đường Huỳnh Tấn Phát, Huyện Nhà Bè

Tổng diện tích: 39,2 ha



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 %.





Dự án Khu dân cư Phú Mỹ

Vị 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 tầng cấp 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 6.000m² đất ở đối với dự án này.



Khu nhà ở Nhơn Đức:

- Vị trí:** Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè
- Tổng diện tích:** khoảng 40 ha
- Trong đó:**
- 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:

- 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





Khu phức hợp La Casa

Vị trí:	Đường Hoàng Quốc Việt – Đào Trí, P. Phú Thuận, Q.7, TP. HCM
Diện tích:	61.280m ²
Qui 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 (giai đoạn đặt cọc) • Năm 2019 chuyển nhượng Block Y tế cho Công ty TNHH đầu tư bất động sản An Gia Phú Thịnh (giai đoạn đặt cọc)





Căn hộ Hoàng Quốc Việt

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 m ²
Qui mô dự án:	Căn hộ gồm 1 block cao 18 tầng, một sân gồm 9 căn hộ và 2 thang máy, diện tích căn hộ từ 50 đến 71 m ²
Năm khởi công:	2015
Tháng 09/2017	Đã hoàn thành và bàn giao nhà



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:	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 Khu dân cư An Hưng – Nhơn Đức

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 - 240m², 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.



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 - 240m ² .
Tháng 07/2021:	Đã hoàn thành Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án và hiện đang triển khai xin cấp phép Quy hoạch 1/500.

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

Cơ cấu cổ đông tính đến ngày 15/03/2022

STT	Cổ đông	Số lượng Cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ	Giá trị theo mệnh giá
I	Trong nước	5.146	94.481.736	99,08%	944.817.360.000
1	Cá nhân	5.118	89.890.151	94,27%	898.901.510.000
2	Tổ chức	28	4.591.585	4,81%	45.915.850.000
II	Nước ngoài	48	876.064	0,92%	8.760.640.000
1	Cá nhân	36	667.958	0,70%	6.679.580.000
2	Tổ chức	12	208.106	0,22%	2.081.060.000
TỔNG CỘNG		5.194	95.357.800	100%	953.578.000.000

Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: Trong năm 2022 Công ty không có sự thay đổi vốn, vốn điều lệ là 953.578.000.000 đồng.

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

Danh sách cổ đông nội bộ tính đến ngày 15/03/2022

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	Nguyễn Thị Hương Thảo	Phó TGD kiêm người phụ trách Quản trị công ty	1.290	0,001%
KTT	1	Lê Thị Kim Luyến	Kế toán trưởng kiêm người phụ trách công bố thông tin	-	-

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

Danh sách cổ đông lớn tính đến ngày 15/03/2022

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 Nguyễn	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 31/03/2023 là 0 cổ phiếu, trong năm 2022 Công ty không phát sinh giao dịch cổ phiếu quỹ.

Các loại chứng khoán khác: Trong năm 2022, Công ty không phát hành trái phiếu và không phát hành chứng khoán khác.

III. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Kết quả công việc năm 2022

- Hoàn thành việc chia cổ tức 7% bằng tiền mặt cho năm tài chính 2021;
- Hoàn thành việc nâng cấp nhà máy xử lý chất thải dự án Hòa Bình;
- Hoàn thành phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch 1/500 dự án KDC An Hưng;
- Hoàn thành xin phê duyệt nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp dự án KDC 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 2022	Thực hiện 2022	Thực hiện 2021	+/- so với cùng kỳ (%)	% thực hiện/ kế hoạch
Tổng doanh thu	279.851	162.550	290.557	-44,06%	58,08%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	114.828	16.889	114.458	-85,24%	14,71%
Lợi nhuận khác	1.200	15.982	-5.063	-	1331,83%
Lợi nhuận trước thuế	116.028	32.871	109.394	-69,95%	28,33%
Lợi nhuận sau thuế	85.669	19.778	83.368	-76,28%	23,09%

Năm 2022, nền kinh tế Việt Nam gặp nhiều biến động và thử thách. Sau đại dịch Covid – 19, 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, sức mua nhà của khách hàng suy giảm. Và Công ty cũng không tránh khỏi những khó khăn trên.

Doanh thu thuần trên BCTC hợp nhất năm 2022 giảm 44,06% so với cùng kỳ năm 2021 và chỉ đạt 58,08% so với kế hoạch năm 2022, nguyên nhân trong năm Công ty chỉ ghi nhận doanh thu còn lại từ dự án C.T.C.

Doanh thu hoạt động tài chính giảm so với năm 2021 nguyên nhân do năm 2022 Công ty không có hoạt động chuyển nhượng cổ phần ở Công ty con.

Lợi nhuận sau thuế TNDN trên BCTC hợp nhất năm 2022 giảm 76,28% so với cùng kỳ năm 2021 và chỉ đạt 23,09% so với kế hoạch do doanh thu thuần, doanh thu hoạt động tài chính giảm đồng thời chi phí quản lý doanh nghiệp tăng.

III. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

3. Thực hiện việc chi trả cổ tức

Đvt: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2022	Thực hiện 2022	Thực hiện 2021	+/- so với cùng kỳ (%)	% thực hiện/ kế hoạch
Cổ tức	7%	Dự kiến 5%	7%		

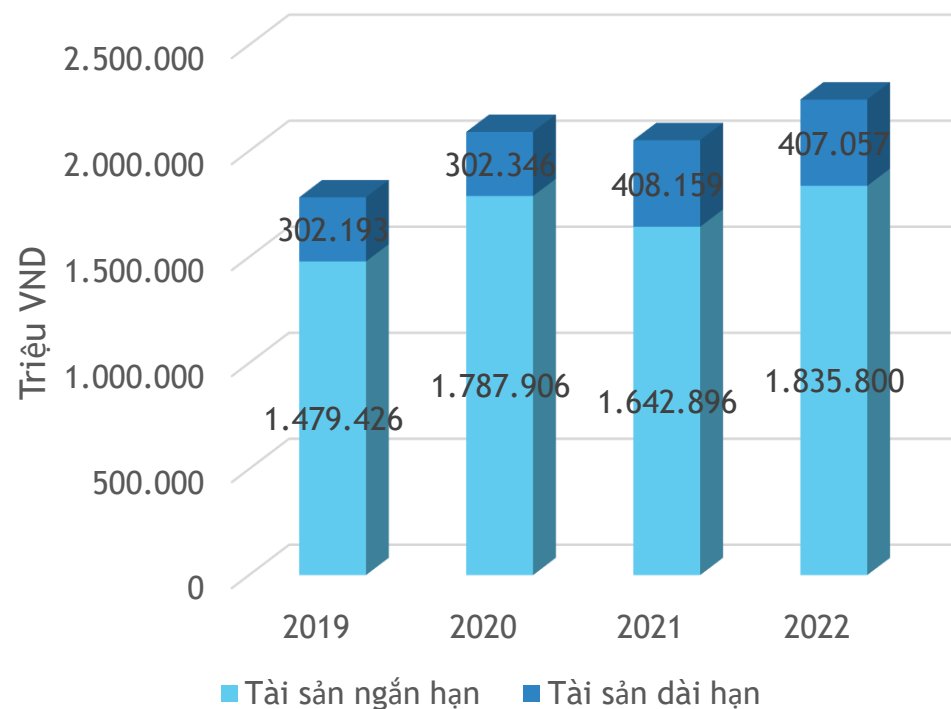
Mặc dù tình hình hoạt động của Công ty trong năm 2022 gặp nhiều khó khăn, kết quả hoạt động kinh doanh không đạt mục tiêu mà Đại hội đồng Cổ đông năm 2022 đề ra, nhưng Ban lãnh đạo Công ty đã hoàn thành việc chi trả cổ tức bằng tiền 7% cho năm tài chính 2021, và dự kiến trình Đại hội đồng Cổ đông về việc chi trả cổ tức bằng tiền 5% cho năm tài chính năm 2022.

Đây là sự quyết tâm của toàn thể Ban Lãnh đạo và Cán bộ Công nhân viên trong việc thực hiện các kế hoạch, chiến lược phù hợp để hoàn thành mục tiêu chi trả cổ tức, mang lại lợi ích cho các Cổ đông của Công ty.

III. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

4. Tình hình tài sản

Chỉ tiêu	2019	2020	2021	2022	Đvt: Triệu đồng
					% +/- so với năm 2021
Tổng tài sản	1.781.620	2.090.253	2.051.055	2.242.856	9,35%
1. Tài sản ngắn hạn	1.479.426	1.787.906	1.642.896	1.835.800	11,74%
2. Tài sản dài hạn	302.193	302.346	408.159	407.057	-0,27%



Tổng tài sản của VPH vào thời điểm 31/12/2022 đạt 2.242.856 triệu đồng, tăng 9,35% so với đầu năm 2022:

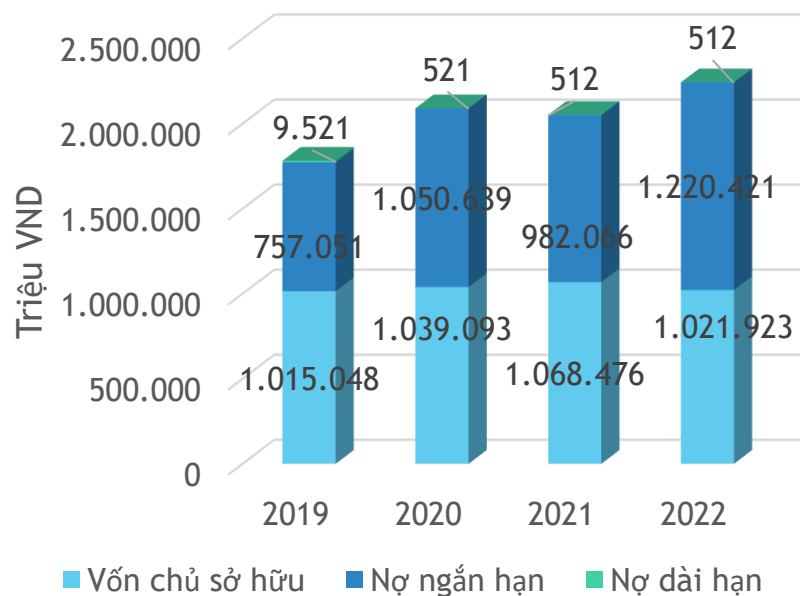
- **Tài sản ngắn hạn:** Đạt 1.835.800 triệu đồng, tăng hơn 11,74% tương đương 192.904 triệu đồng so với năm 2021.
- **Tài sản dài hạn:** Đạt 407.057 triệu đồng, giảm 0,27%, tương đương 1.102 triệu đồng so với năm 2021.

III. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

5. Tình hình nguồn vốn

Đvt: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2019	2020	2021	2022	% +/- so với năm 2021
Tổng nguồn vốn	1.781.620	2.090.253	2.051.054	2.242.856	9,35%
1. Vốn chủ sở hữu	1.015.048	1.039.093	1.068.476	1.021.923	-4,36%
2. Nợ phải trả	766.572	1.051.160	982.578	1.220.933	24,26%
• Nợ ngắn hạn	757.051	1.050.639	982.066	1.220.421	24,27%
• Nợ dài hạn	9.521	521	512	512	0,00%



Tổng nguồn vốn của VPH vào thời điểm 31/12/2022 đạt 2.242.856 triệu đồng, tăng 9,35% so với đầu năm 2022:

- **Vốn chủ sở hữu:** Đạt 1.021.923 triệu đồng, giảm hơn 4,36% tương đương 46,55 triệu đồng so với năm 2021, do trong năm Công ty thực hiện chi trả cổ tức bằng tiền cho Cổ đông.
- **Nợ phải trả:** Đạt 1.220.993 triệu đồng, tăng 24,26%, tương đương 238,355 triệu đồng so với năm 2021, chủ yếu tăng khoản mục nợ ngắn hạn.

III. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

6. Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	ĐVT	2019	2020	2021	2022
Nhóm chỉ số Định giá					
Thu nhập trên mỗi cổ phần của 4 quý gần nhất (EPS)	VNĐ	328,88	143,08	872,59	206,23
Giá trị sổ sách của cổ phiếu (BVPS)	VNĐ	10.645	10.897	11.205	10.717
Chỉ số giá thị trường trên thu nhập (P/E)	Lần	12,31	35,78	15,70	19,35
Chỉ số giá thị trường trên giá trị sổ sách (P/B)	Lần	0,38	0,47	1,22	0,37
Tỷ suất cổ tức	%	17	0,00	4,00	18,00
Nhóm chỉ số Sinh lợi					
Tỷ suất lợi nhuận gộp biên	%	52,72	40,27	52,24	61,47
Tỷ lệ lãi EBIT	%	33,62	19,40	49,76	42,29
Tỷ lệ lãi EBITDA	%	37,13	21,57	51,45	44,81
Tỷ suất sinh lợi trên doanh thu thuần	%	18,4	5,08	28,69	12,24
Nhóm chỉ số Tăng trưởng					
Tăng trưởng doanh thu thuần	%	-76,98	65,26	8,16	-44,38
Tăng trưởng lợi nhuận gộp	%	-73,76	26,25	40,30	-34,55
Tăng trưởng lợi nhuận trước thuế	%	-76,38	-43,75	330,20	-69,95
Tăng trưởng lợi nhuận sau thuế của CĐ công ty mẹ	%	-79,59	-54,37	509,86	-76,37
Tăng trưởng tổng tài sản	%	-14,11	17,32	-1,88	9,35

Chỉ tiêu

❖ Nhóm chỉ số Sinh lợi

Hệ số lợi nhuận gộp biên đạt 61,47% (tăng 17% so với cùng kỳ) cho thấy Công ty vẫn đảm bảo tỷ suất sinh lời của các dự án hiện hữu và tập trung quản lý chi phí hiệu quả

Hệ số lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần đạt 12,24% (Giảm 57% so với cùng kỳ) do trong năm 2022 doanh thu giảm nhưng các chi phí tài chính, chi phí quản lý doanh nghiệp không giảm tương ứng.

❖ 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.

III. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

6. Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	ĐVT	2019	2020	2021	2022
Nhóm chỉ số Thanh khoản					
Tỷ số thanh toán bằng tiền mặt	Lần	0,05	0,01	0,11	0,07
Tỷ số thanh toán nhanh	Lần	1,26	0,98	1,25	0,67
Tỷ số thanh toán nhanh	Lần	0,06	0,01	0,11	0,07
Tỷ số thanh toán hiện hành	Lần	1,95	1,70	1,67	1,50
Khả năng thanh toán lãi vay	Lần	5,79	1,95	4,11	1,93
Nhóm chỉ số Hiệu quả hoạt động					
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	0,14	0,25	0,24	0,09
Vòng quay tổng tài sản	Vòng	0,08	0,14	0,14	0,08
Vòng quay vốn chủ sở hữu	Vòng	0,16	0,26	0,28	0,15
Nhóm chỉ số Đòn bẩy tài chính					
Tỷ số Nợ vay trên Tổng tài sản	%	15,89	20,81	20,68	23,55
Tỷ số Nợ trên Tổng tài sản	%	43,03	50,29	47,91	54,44
Tỷ số Nợ vay trên Vốn chủ sở hữu	%	27,88	41,86	39,70	51,68
Tỷ số Nợ trên Vốn chủ sở hữu	%	75,52	101,16	91,96	119,47

Chỉ tiêu

❖ Nhóm chỉ số Thanh khoản

Hệ số thanh toán nhanh giảm từ 1,25 lần còn 0,67 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 0,09 vòng, (cùng kỳ đạt 0,24 vòng). Đây là mức tương đối thấp, nguyên nhân do trong năm 2022 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 23,55% (tăng 13,8% so với cùng kỳ) và 51,68% (tăng 30,1% so với cùng kỳ). Nguyên nhân do trong năm Công ty thực hiện chi trả cổ tức và vay thêm nguồn vốn để đầu tư dự án.

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

III. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

6. Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	ĐVT	2019	2020	2021	2022
Nhóm chỉ số Dòng tiền					
Tỷ số dòng tiền HĐKD trên doanh thu thuần	%	100,31	-60,04	-28,65	13,23
Khả năng chi trả nợ ngắn hạn từ dòng tiền HĐKD	%	21,54	-15,35	-8,48	1,75
Dòng tiền từ HĐKD trên Tổng tài sản	%	9,15	-7,72	-4,06	0,95
Dòng tiền từ HĐKD trên Vốn chủ sở hữu	%	16,06	-15,52	-7,79	2,09
Dòng tiền từ HĐKD trên Lợi nhuận thuần từ HĐKD	%	851,62	-620,16	-72,73	126,55
Khả năng thanh toán nợ từ dòng tiền HĐKD	%	21,27	-15,34	-8,47	1,75
Cơ cấu Chi phí					
Giá vốn hàng bán/Doanh thu thuần	%	47,28	59,73	47,76	38,53
Chi phí bán hàng/Doanh thu thuần	%	0,05	0,24	5,87	6,36
Chi phí quản lý doanh nghiệp/Doanh thu thuần	%	35,77	20,98	17,77	33,02
Chi phí lãi vay/Doanh thu thuần	%	5,8	9,93	12,11	21,95
Cơ cấu Tài sản dài hạn					
Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	16,96	14,46	19,90	18,15
Tài sản cố định/Tổng tài sản	%	1,06	0,67	0,53	0,64

III. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

7. Kế hoạch kinh doanh và kế hoạch thực hiện công việc năm 2023

Kế hoạch kinh doanh

Đvt: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2023
1	Doanh thu	18.000
2	Các khoản giảm trừ	-
3	Doanh thu thuần (3=1-2)	18.000
4	Giá vốn hàng bán	9.088
5	Lợi nhuận gộp (5=3-4)	8.911
6	Doanh thu từ hoạt động tài chính	226.053
7	Lãi/ lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	-
8	Chi phí tài chính	57.428
9	Chi phí bán hàng	21.490
10	Chi phí quản lý doanh nghiệp	62.334
11	Lợi nhuận thuần từ HĐKD [11=(5+6+7) – (8+9+10)]	93.713
12	Thu nhập khác	1.200
13	Chi phí khác	-
14	Lợi nhuận khác	1.200
15	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (15 =11+14)	94.913
16	Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.713
17	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-
18	Lợi nhuận sau thuế TNDN (18=15-16-17)	69.200

Nguồn: Tài liệu ĐHCĐ thường niên Công ty CP VPH năm 2023

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 là Công ty TNHH Lotte Land.

❖ 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;
- Thi công hoàn thiện các tiện ích dự án KDC C.T.C.

❖ Đối với việc pháp lý:

- Xin phê duyệt Quy hoạch 1/500 dự án KDC An Hưng;
- Xin phê duyệt Giấy phép xây dựng dự án KDC An Hưng;
- Xin Chấp thuận Chủ trương Đầu tư dự án KDC Nhà Bè;
- Xin phê duyệt Quy hoạch 1/500 dự án KDC Nhà Bè;
- Xin Chấp thuận Chủ trương Đầu tư trung tâm điều dưỡng hoặc trung tâm chẩn đoán y khoa 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 2022, 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 2022 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 2022, 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.

IV. BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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.

IV. BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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 là Công ty TNHH Lotte Land.

❖ 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;
- Thi công hoàn thiện các tiện ích dự án KDC C.T.C.

❖ Đối với việc pháp lý:

- Xin phê duyệt Quy hoạch 1/500 dự án KDC An Hưng;
- Xin phê duyệt Giấy phép xây dựng dự án KDC An Hưng;
- Xin Chấp thuận Chủ trương Đầu tư dự án KDC Nhà Bè;
- Xin phê duyệt Quy hoạch 1/500 dự án KDC Nhà Bè;
- Xin Chấp thuận Chủ trương Đầu tư trung tâm điều dưỡng hoặc trung tâm chẩn đoán y khoa 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 30/03/2023):

STT	Thành viên HĐQT	Số cổ phần nắm giữ đến 31/03/2023	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 2022:

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự
1	Võ Nguyễn Như Nguyễn	25/25	100%	
2	Võ Anh Tuấn	25/25	100%	
3	Trương Thành Nhân	25/25	100%	
4	Nguyễn Thị Lệ Hà	25/25	100%	
5	Trần Thanh Phương Trang	25/25	100%	

QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

2. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong công tác quản trị doanh nghiệp năm 2022, 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 25 cuộc họp và đã ban hành 19 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	01A/2022/NQ-VPH	06/01/2022	Thông qua việc thay đổi người đại diện góp vốn Công ty CP Đầu tư TMDV An Hưng.	100%	Không thuộc nội dung CBTT theo Thông tư 96/2020/TT-BTC
2	01/2022/NQ-VPH	15/01/2022	Thông qua kế hoạch tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2022.	100%	CBTT ngày 15/01/2022
3	02/2022/NQ-VPH	23/02/2022	Thông qua việc thôi nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc Bà Võ Thu Hà.	100%	CBTT ngày 23/02/2022
4	03/2022/NQ-VPH	16/03/2022	Thông qua chủ trương Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng chuyển nhượng hoặc hứa chuyển nhượng các thửa đất nông nghiệp cho Công ty Cổ phần Đầu tư Định An.	100%	Không thuộc nội dung CBTT theo Thông tư 96/2020/TT-BTC
5	04/2022/NQ-VPH	30/03/2022	Thông qua việc ký kết các hợp đồng, giao dịch giữa Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng với người có liên quan có giá trị nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản Công ty.	100%	CBTT ngày 30/03/2022
6	05/2022/NQ-VPH	01/04/2022	Thông qua việc thôi nhiệm chức danh Phó Tổng Giám đốc Bà Phan Gia Mẫn.	100%	CBTT ngày 01/04/2022
7	06/2022/NQ-VPH	06/04/2022	Thông qua việc bổ nhiệm chức danh Phó Tổng Giám đốc Bà Đào Thùy Đoàn kể từ ngày 06/04/2022.	100%	CBTT ngày 06/04/2022
8	07/2022/NQ-VPH	13/04/2022	Thông qua việc thôi nhiệm và bổ nhiệm Tổng Giám đốc kiêm người đại diện theo pháp luật của Công ty.	100%	CBTT ngày 13/04/2022
9	09/2022/NQ-VPH	27/04/2022	Thông qua việc thay đổi người đại diện phần vốn góp của Công ty tại Công ty CP Đầu tư Định An.	100%	CBTT ngày 27/04/2022

STT	Số Quyết định/Nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua	Nghĩa vụ CBTT
10	10/2022/NQ-VPH	07/06/2022	Thông qua việc chỉ định Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn làm chủ tài khoản ngân hàng duy nhất của tất cả các tài khoản mở tại các ngân hàng.	100%	Không thuộc nội dung CBTT theo Thông tư 96/2020/TT-BTC
11	11/2022/NQ-VPH	20/06/2022	Thông qua chủ trương chuyển nhượng hoặc hứa chuyển nhượng các thửa đất nông nghiệp cho Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè	100%	Không thuộc nội dung CBTT theo Thông tư 96/2020/TT-BTC
12	12/2022/NQ-VPH	21/06/2022	Thông qua việc chọn Cty kiểm toán cho Báo cáo Tài chính năm 2022 (UHY)	100%	CBTT ngày 21/06/2022
13	13/2022/NQ-VPH	19/07/2022	Thông qua việc triển khai thực hiện phương án chi trả cổ tức năm 2021	100%	CBTT ngày 20/07/2022
14	14/2022/NQ-VPH	04/08/2022	Thông qua xin ý kiến ĐHĐCĐ về việc thay đổi trụ sở chính của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng	100%	CBTT ngày 04/08/2022
15	16/2022/NQ-VPH	29/09/2022	Thông qua việc thay đổi người đại diện phần vốn góp của Công ty tại Công ty CP Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình.	100%	CBTT ngày 30/09/2022
16	18/2022/NQ-VPH	16/11/2022	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
17	19/2022/NQ-VPH	07/12/2022	Thông qua chủ trương cho Công ty CP Đầu tư TMDV An Hưng vay vốn để đầu tư dự án KDC An Hưng.	100%	Không thuộc nội dung CBTT theo Thông tư 96/2020/TT-BTC
18	20/2022/NQ-VPH	12/12/2022	Thông qua việc thôi nhiệm chức danh Phó Tổng Giám đốc Bà Đào Thùy Đoàn	100%	CBTT ngày 12/12/2022
19	21/2022/NQ-VPH	21/12/2022	Thông qua việc chấm dứt hoạt động của Văn phòng đại diện tại TP. Hồ Chí Minh.	100%	CBTT ngày 21/12/2022

QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (TIẾP)

STT	Số Biên bản họp	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01A/2022/BB-VPH	06/01/2022	Thông qua việc thay đổi người đại diện góp vốn Công ty CP Đầu tư TMDV An Hưng.	100%
2	01B/2022/BB-VPH	12/01/2022	Thông qua việc vay vốn của Công ty liên kết.	100%
3	01/2022/BB-VPH	15/01/2022	Thông qua kế hoạch tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2022.	100%
4	02/2022/BB-VPH	23/02/2022	Thông qua việc thôi nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc của Bà Võ Thu Hà.	100%
5	03A/2022/BB-VPH	16/03/2022	Thông qua chủ trương Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng chuyển nhượng hoặc hứa chuyển nhượng các thửa đất nông nghiệp cho Công ty Cổ phần Đầu tư Định An (Công ty con).	100%
6	03/2022/BB-VPH	21/03/2022	Thông qua việc vay vốn của Công ty con.	100%
7	05/2022/BB-VPH	30/03/2022	Thông qua việc ký kết các hợp đồng, giao dịch giữa Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng với người có liên quan có giá trị nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản Công ty.	100%
8	06/2022/BB-VPH	01/04/2022	Thông qua việc thôi nhiệm chức danh Phó Tổng Giám đốc Bà Phan Gia Mẫn.	100%
9	07/2022/BB-VPH	06/04/2022	Thông qua việc bổ nhiệm chức danh Phó Tổng Giám đốc Bà Đào Thủy Đoàn.	100%
10	08/2022/BB-VPH	07/04/2022	Thông qua việc vay vốn của công ty liên kết	100%
11	09/2022/BB-VPH	13/04/2022	Thông qua việc thôi nhiệm chức vụ TGD kiêm Người Đại diện theo pháp luật của Ông Trương Thành Nhân và bổ nhiệm Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	100%
12	11/2022/BB-VPH	27/04/2022	Thông qua việc thay đổi người đại diện phần vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Định An (Công ty con).	100%
13	12/2022/BB-VPH	07/06/2022	Thông qua việc chỉ định Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn làm chủ tài khoản ngân hàng duy nhất của tất cả các tài khoản mở tại các ngân hàng	100%

STT	Số Quyết định/Nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
14	13/2022/BB-VPH	20/06/2022	Thông qua chủ trương chuyển nhượng hoặc hứa chuyển nhượng các thửa đất nông nghiệp cho Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè (Công ty con).	100%
15	14/2022/BB-VPH	21/06/2022	Thông qua việc chọn Cty kiểm toán cho Báo cáo Tài chính năm 2022 (UHY)	100%
16	15/2022/BB-VPH	19/07/2022	Thông qua việc triển khai thực hiện phương án chi trả cổ tức năm 2021	100%
17	15A/2022/BB-VPH	26/07/2022	Thông qua việc Công ty nhận chuyển nhượng nền đất tại dự án Phú Xuân, diện tích 132 m².	100%
18	16/2022/BB-VPH	04/08/2022	Thông qua xin ý kiến ĐHĐCĐ về việc thay đổi trụ sở chính của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng	100%
19	18/2022/BB-VPH	29/09/2022	Thông qua việc thay đổi người đại diện phần vốn góp của Công ty tại Công ty CP Dịch vụ Môi trường Hòa Bình (Công ty con).	100%
20	18A/2022/BB-VPH	20/10/2022	Thông qua việc vay vốn của Công ty liên kết.	100%
21	19/2022/BB-VPH	15/11/2022	Thông qua việc vay vốn của Công ty con.	100%
22	20/2022/BBH-VPH	16/11/2022	Thông qua việc vay vốn của Công ty con.	100%
23	21/2022/BB-VPH	07/12/2022	Thông qua chủ trương cho Công ty CP Đầu tư TMDV An Hưng vay vốn để đầu tư dự án KDC An Hưng.	100%
24	22/2022/BB-VPH	12/12/2022	Thông qua việc thôi nhiệm chức danh Phó Tổng Giám Đốc Đào Thủy Đoàn.	100%
25	24/2022/BB-VPH	21/12/2022	Thông qua việc chấm dứt hoạt động Văn phòng đại diện tại TP. Hồ Chí Minh	100%

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 2022:

- Doanh thu thuần 162,5 tỷ đồng đạt 58% kế hoạch.
- Lợi nhuận sau thuế 19,67 tỷ đồng đạt 23% kế hoạch.
- Kết quả tài chính năm 2022 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 2022 đã hoàn thành như sau:

- Hoàn thành nâng cấp nhà máy xử lý chất thải dự án Hòa Bình;
- Hoàn thành phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch 1/500 dự án KDC An Hưng;
- Hoàn thành xin phê duyệt chuyển nhượng đất nông nghiệp dự án KDC Nhà Bè;
- Hoàn thành việc chia cổ tức 7% bằng tiền cho năm tài chính 2021.

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 2022 lập ngày 30/01/2023. 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 31/03/2022 : 0 cổ phần
- Bà Trần Thanh Phương Trang: Số cổ phần nắm giữ đến 31/03/2022: 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

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 2022 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 2023

- 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

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Trương Thành Nhân	Người nội bộ	1.385.749	1,45%	49	0,0001%	Bán cổ phiếu

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 cách thành viên HĐQT không nhận thù lao.

Mức thu nhập của Ban Tổng Giám đốc: 4.590.779.883 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 2022 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

Tiếp nối chặng đường gần 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 2022 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

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 2022, bắt đầu từ ngày 01/01/2022 và kết thúc ngày 31/12/2021.

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 2022, 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.



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
	C hấm dứt mọi hình thức nghèo ở mọi nơi.	- Hỗ trợ chương trình "Vì người nghèo" tại địa bàn Quận 7 và huyện Nhà Bè. - Ủng hộ Quỹ Hội người mù tỉnh Long An;
	X óa đói, bảo đảm an ninh lương thực, cải thiện dinh dưỡng và thúc đẩy phát triển nông nghiệp bền vững.	
	B ảo đảm cuộc sống khỏe mạnh và tăng cường phúc lợi cho mọi người ở mọi lứa tuổi	- Mua vắc-xin ngừa Covid-19; - Thực hiện khám sức khỏe định kỳ cho toàn thể nhân viên. - Ủng hộ thiết bị Y tế cho Bệnh viện huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.
	Đ ảm 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	- 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; - Cử CBNV-LĐ tham gia các khóa bồi dưỡng nghiệp vụ, tập huấn chuyên ngành. - Ủng hộ Quỹ khuyến học tại Thành phố Cà Mau. - Ủng hộ học sinh nghèo vượt khó
	Đ ạt được bình đẳng giới; tăng quyền và tạo cơ hội cho phụ nữ và trẻ em gái.	- 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.

Tiêu chí	Mục tiêu	Nội dung
	Đ ảm bảo đầy đủ và quản lý bền vững tài nguyên nước và hệ thống vệ sinh cho tất cả mọi người.	- 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.
	Đ ảm bảo khả năng tiếp cận nguồn năng lượng bền vững, đáng tin cậy và có khả năng chi trả cho tất cả mọi người	- 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
	Đ ảm 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	- 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.
	X ây dựng cơ sở hạ tầng có khả năng chống chịu cao, thúc đẩy công nghiệp hóa bao trùm và bền vững, tăng cường đổi mới	- 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 tận 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.	- 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.	- 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.	- 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.	- 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.	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	Các dự án Công ty VPH đang triển khai đầu tập trung chú trọng việc bảo vệ cảnh quan thiên nhiên, tuyệt đối không chặt phá rừng; Hệ thống cây xanh được che phủ 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.	- 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.	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.

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2022

<u>NỘI DUNG</u>	MỤC LỤC	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ		50 - 52
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP		53 - 54
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT		55 - 57
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT		58
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT		59 - 60
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT		61 - 108

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 từ trang 55 đến trang 108 kèm theo.

KHÁI QUÁT CÔNG TY

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

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

Thông tin về trụ sở chính và văn phòng đại diện:

- Trụ sở chính: Tầng 2, Tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Tp. HCM.
- Văn phòng đại diện được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động văn phòng đại diện do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp ngày 18/11/2020, có địa chỉ tại: Tầng trệt, Tulip Tower, 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn

Ông Võ Anh Tuấn

Ông Trương Thành Nhân

Bà Nguyễn Thị Lệ Hà

Bà Trần Thanh Phương Trang

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

Bà Nguyễn Thị Lệ Hà

Bà Trần Thanh Phương Trang

Chủ tịch

Thành viên

Chủ tịch

Thành viên

Thành viên

Thành viên độc lập

Thành viên không điều hành

Chủ tịch

Thành viên

Bổ nhiệm ngày 22/03/2023

Miễn nhiệm ngày 22/03/2023

Miễn nhiệm ngày 22/03/2023

Bổ nhiệm ngày 22/03/2023

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (TIẾP)

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

Ban Tổng Giám đốc

Ông Ngô Thanh Xuân
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn

Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc

Bổ nhiệm từ ngày 20/03/2023
Miễn nhiệm từ ngày 20/03/2023
Bổ nhiệm từ ngày 27/04/2022

Ông Trương Thành Nhân
Bà Võ Thu Hà

Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc

Miễn nhiệm từ ngày 27/04/2022
Miễn nhiệm từ ngày 23/02/2022

Bà Nguyễn Thị Hương Thảo
Bà Đoàn Thùy Đoan

Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc

Bổ nhiệm từ ngày 06/04/2022
Miễn nhiệm từ ngày 16/12/2022
Miễn nhiệm từ ngày 08/04/2022

Bà Phan Gia Mẫn

Phó Tổng Giám đốc

Kế toán trưởng của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 và đến ngày lập báo cáo này là Bà Lê Thị Kim Luyến.

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 01/01/2022 đến ngày 26/04/2022 là Ông Võ Anh Tuấn và Ông Trương Thành Nhân.

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

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

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

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

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (TIẾP)

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

Hội đồng Quản trị đảm bảo các 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. Hội đồng Quản trị cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

CÁC CAM KẾT KHÁC

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

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Hội đồng Quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31/12/2022, 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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Võ Nguyễn Như Nguyễn

Số: 038/2023/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 30 tháng 03 năm 2023, từ trang 55 đến trang 108, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2022, 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 Hội đồng Quản trị

Hội đồng Quản trị Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tổng Giám đốc 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 Tổng Giám đốc

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 2022 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.



Phan Thanh Điền

Giám đốc

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

Thay mặt và đại diện cho

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

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

Nguyễn Thị Tuyết Hoa

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán
số: 3558-2021-112-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2022 VND	Tại 01/01/2022 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.835.799.551.690	1.642.895.554.687
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	6	87.088.446.540	105.824.851.013
Tiền	111		39.940.501.240	105.824.851.013
Các khoản tương đương tiền	112		47.147.945.300	-
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	7	131.688.000	131.688.000
Chứng khoán kinh doanh	121		1.440.800.000	1.440.800.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh	122		(1.309.112.000)	(1.309.112.000)
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		725.354.179.684	1.117.383.758.555
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8	30.373.728.242	29.236.802.318
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	9	186.218.810.819	163.309.932.212
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	10	115.946.638.411	75.300.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	11	392.939.267.212	849.661.289.025
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	12	(124.265.000)	(124.265.000)
Hàng tồn kho	140	13	1.021.165.425.231	418.722.550.990
Hàng tồn kho	141		1.021.165.425.231	418.722.550.990
Tài sản ngắn hạn khác	150		2.059.812.235	832.706.129
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	20	3.966.044	712.787.878
Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.847.470.874	118.217.934
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	25	208.375.317	1.700.317

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2022 VND	Tại 01/01/2022 VND
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		407.056.801.687	408.159.090.852
Các khoản phải thu dài hạn	210		26.599.512.762	2.300.746.134
Phải thu về cho vay dài hạn	215		24.453.000.000	-
Phải thu dài hạn khác	216	11	2.146.512.762	2.300.746.134
Tài sản cố định	220		14.364.535.652	10.938.072.163
Tài sản cố định hữu hình	221	14	14.364.535.652	10.938.072.163
- Nguyên giá	222		61.054.188.477	54.421.628.043
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(46.689.652.825)	(43.483.555.880)
Tài sản cố định vô hình	227	15	-	-
- Nguyên giá	228		30.499.300	30.499.300
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(30.499.300)	(30.499.300)
Bất động sản đầu tư	230	16	9.899.895.756	8.601.217.297
- Nguyên giá	231		18.100.400.567	15.945.571.830
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(8.200.504.811)	(7.344.354.533)
Tài sản dở dang dài hạn	240		46.285.739.000	56.579.890.232
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	17	36.825.220.026	54.782.722.718
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	18	9.460.518.974	1.797.167.514
Đầu tư tài chính dài hạn	250	19	185.040.543.357	177.459.315.821
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		169.040.543.357	168.959.315.821
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		16.000.000.000	8.500.000.000
Tài sản dài hạn khác	260		124.866.575.160	152.279.849.205
Chi phí trả trước dài hạn	261	20	5.198.616.817	10.720.645.588
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	21	9.838.416.210	9.763.753.058
Lợi thế thương mại	269	22	109.829.542.133	131.795.450.559
TỔNG TÀI SẢN	270		2.242.856.353.377	2.051.054.645.539

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2022 VND	Tại 01/01/2022 VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		1.220.932.956.655	982.578.581.209
Nợ ngắn hạn	310		1.220.420.788.655	982.066.413.209
Phải trả người bán ngắn hạn	311	23	17.797.644.137	2.946.121.422
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	24	144.324.089.080	178.022.686.439
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	25	15.616.377.232	29.869.042.714
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	26	74.912.149.989	100.808.020.881
Phải trả ngắn hạn khác	319	27	428.985.520.766	235.193.839.279
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	28	528.127.101.822	424.151.963.000
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	29	10.657.905.629	11.074.739.474
Nợ dài hạn	330		512.168.000	512.168.000
Dự phòng phải trả dài hạn	342		512.168.000	512.168.000
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.021.923.396.722	1.068.476.064.330
Vốn chủ sở hữu	410	30	1.021.923.396.722	1.068.476.064.330
Vốn góp của chủ sở hữu	411		953.578.000.000	953.578.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		953.578.000.000	953.578.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		1.002.264.126	1.002.264.126
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		360.605.000	96.400.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		55.978.339.106	103.062.790.748
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		36.312.330.748	20.424.903.668
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		19.666.008.358	82.637.887.080
Lợi ích Cổ đông không kiểm soát	429		11.004.188.490	10.736.609.456
TỔNG NGUỒN VỐN	440		2.242.856.353.377	2.051.054.645.539

Người lập biểu

Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng

Lê Thị Kim Luyến

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

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 31/12/2022

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	31	162.549.785.679	292.477.561.659
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	31	940.000.000	1.920.000.000
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		161.609.785.679	290.557.561.659
Giá vốn hàng bán	11	32	62.267.879.726	138.775.282.344
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		99.341.905.953	151.782.279.315
Doanh thu hoạt động tài chính	21		17.447.405.482	68.650.978.204
Chi phí tài chính	22	34	36.324.310.144	38.494.595.438
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		35.481.328.333	35.196.176.601
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		81.227.536	1.208.597.701
Chi phí bán hàng	25	35	10.285.211.872	17.048.442.425
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	35	53.371.561.633	51.640.811.493
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		16.889.455.322	114.458.005.864
Thu nhập khác	31	36	17.636.664.068	2.812.136.635
Chi phí khác	32	37	1.655.118.318	7.875.172.897
Lợi nhuận khác	40		15.981.545.750	(5.063.036.262)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		32.871.001.072	109.394.969.602
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	38	13.168.076.832	27.365.564.127
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	39	(74.663.152)	(1.338.783.643)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		19.777.587.392	83.368.189.118
Lợi nhuận kế toán sau thuế của công ty mẹ	61		19.666.008.358	83.208.350.918
Lợi nhuận kế toán sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		111.579.034	159.838.200
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	40	206	867
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	41	206	867

Người lập biểu

Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng

Lê Thị Kim Luyến

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

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 31/12/2022

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		32.871.001.072	109.394.969.602
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		4.062.247.223	4.898.148.996
Các khoản dự phòng	03		-	(9.000.000)
(Lãi)/lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	(20.310.150)
(Lãi)/ lỗ hoạt động đầu tư	05		(17.528.633.018)	(69.839.265.755)
Chi phí lãi vay	06		35.481.328.333	35.196.176.601
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		54.885.943.610	79.620.719.294
(Tăng)/ giảm các khoản phải thu	09		439.536.492.774	(401.543.785.322)
(Tăng)/ giảm hàng tồn kho	10		(586.640.200.286)	343.892.114.703
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(27.777.260.703)	(74.566.847.416)
Giảm chi phí trả trước	12		28.196.759.031	22.509.014.529
Tiền lãi vay đã trả	14		(35.969.401.007)	(39.439.589.899)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(26.354.834.173)	(13.716.896.231)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(416.833.845)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		21.374.280.438	(83.245.270.342)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(13.886.702.592)	(3.298.301.698)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(157.553.000.000)	(67.200.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		84.953.361.589	19.270.025.200
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	139.700.000.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		8.730.772.270	67.952.004.773

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp)

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(77.755.568.733)	156.423.728.275
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	6.641.400.000
Tiền thu từ đi vay	33		560.995.101.822	286.415.000.000
Tiền trả nợ gốc vay	34		(457.019.963.000)	(265.237.037.000)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(66.894.460.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		37.380.678.822	27.819.363.000
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(19.000.609.473)	100.997.820.933
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	6	105.824.851.013	5.152.757.155
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		264.205.000	(325.727.075)
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	6	87.088.446.540	105.824.851.013

Người lập biểu

Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng

Lê Thị Kim Luyến

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

Chức vụ: Giám đốc Quản trị

Võ Nguyễn Như Nguyễn

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 và văn phòng đại diện:

- Trụ sở chính: Tầng 2, Tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Tp.HCM.
- Văn phòng đại diện được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động văn phòng đại diện do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp ngày 18/11/2020, có địa chỉ tại: Tầng trệt, Tulip Tower, 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng số nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31/12/2022 là 73 người (tại ngày 31/12/2021 là 75 người).

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

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH

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

1.3 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

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

1.4 CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

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

1.5 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY TRONG NĂM TÀI CHÍNH CÓ ẢNH HƯỞNG ĐẾN BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (TIẾP)

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

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

Tên công ty	Trụ sở	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết	
			31/12/2022	01/01/2022
<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 dựngdân dụng	99,80%	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, 15Hoàng 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 giớibất động sản, dịch vụ xây dựng nhà và dịch vụ ăn uống	99,80%	99,80%
Công ty Cổ phần Đầu tư Định An	Tầng trệt, Tòa nhà Tulip,15 Hoàng Quốc Việt, P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản,y tế	99,00%	99,00%
<u>Công ty liên kết:</u>				
Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng	Tầng 2, Tulip Tower, 15Hoàng Quốc Việt, P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, cầu đường; kinh doanh bất động sản	40,00%	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. PhúThuận, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản; Xây dựng nhà các loại, công trình đường sắt và đường bộ	29,5%	29,5%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 31/12/2021 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 31/12/2022.

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

2.1 NĂM TÀI CHÍNH

Năm tài chính của Công ty 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. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

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

5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

5.1 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

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

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

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

5.3 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN HÀNG TỒN KHO

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

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

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

5.5 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CÁC KHOẢN PHẢI THU

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

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

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

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:

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

Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong 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. 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 (“BĐSDT”) được phân ánh theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế.

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

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

5.8 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

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

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

5.10 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

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

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

Lợi thế thương mại phát sinh khi mua khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được trình bày gộp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Doanh nghiệp không phân bổ dần khoản lợi thế 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 NỢ NHÀ NƯỚC (TIẾP)

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

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

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

5.14 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CÁC GIAO DỊCH BẰNG NGOẠI TỆ

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

- Tài sản và nợ phải trả được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá mua và bán của Ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch tại thời điểm cuối 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.

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)

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.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

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

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

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 kỳ kế toán.

5.16 BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

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

5.17 BÊN LIÊN QUAN

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Nhóm Công ty là các Công ty liên kết do Nhóm Công ty đầu tư có ảnh hưởng đáng kể, các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc của Công ty và các Cổ đông nắm giữ số lượng cổ phiếu đáng kể.

6. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN)

	Tại 31/12/2022	Tại 01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	9.929.149.727	886.963.310
Tiền gửi ngân hàng	30.011.351.513	104.937.887.703
Các khoản tương đương tiền (*)	47.147.945.300	-
Cộng	87.088.446.540	105.824.851.013

(*) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam với lãi suất 6%/năm

7. CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

	Tại 31/12/2022 (VND)			Tại 01/01/2022 (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 31/12/2022, Công ty nắm giữ 42.480 cổ phiếu. Đến thời điểm hiện nay, 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, do đó tại ngày 31/12/2022 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 31/12/2022	Tại 01/01/2022
	VND	VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	30.373.728.242	29.236.802.318
- Khách mua căn hộ cụm chung cư La casa	1.975.634.968	2.262.309.668
- Khách mua căn hộ cụm chung cư Sài Gòn Mới	177.000.000	177.000.000
- Khách mua căn hộ chung cư Hoàng Quốc Việt	3.406.807.000	4.122.112.250
- Khách mua nền Nhơn Đức	10.563.070.000	16.178.220.000
- Khách mua dự án Phường Long Trường Quận 9	13.031.917.000	6.065.904.600
- Công ty CP Đầu Tư TM DV An Hưng	1.093.500.000	-
- Phải thu khách hàng khác	125.799.274	431.255.800
Phải thu của khách hàng dài hạn	-	-
Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	2.858.767.000	1.765.267.000
- Công ty CP Đầu Tư TM DV An Hưng	1.093.500.000	-
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	1.765.267.000	1.765.267.000
Cộng	30.373.728.242	29.236.802.318

9. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Tại 31/12/2022	Tại 01/01/2022
	VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	186.218.810.819	163.309.932.212
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	-	7.783.738.502
- Bà Lý Yến Nhi (1)	71.132.760.000	71.132.760.000
- Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới (2)	50.000.000.000	-
- Jiahornng Lin & Chihua Wu Lin Rovacable Trust (3)	43.408.123.128	-
- Công ty Cổ phần Tấn Lực (4)	18.500.000.000	-
- Công ty Cổ Phần Quản Lý Việt Hưng	-	81.005.000.000
- Công ty TNHH Công Nghệ & Môi Trường Rinco	-	678.081.600
- Trả trước cho người bán khác	3.177.927.691	2.710.352.110
Trả trước cho người bán dài hạn	-	-
Trả trước cho người bán là các bên liên quan	18.500.000.000	7.783.738.502
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	-	7.783.738.502
- Công ty Cổ phần Tấn Lực	18.500.000.000	-

(1) Là khoản ứng trước để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Bà Lý Yến Nhi theo Hợp đồng đặt cọc số 01/2020/HĐĐC/CTC ngày 08/05/2020, với tổng diện tích là 19.759,1 m2, tọa lạc tại xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Đến thời điểm 31/12/2022, các bên chưa tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng để chuyển quyền sử dụng đất sang tên cho Công ty.

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

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)

9. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN (TIẾP)"

(3) Là khoản CTC Investment International Inc trả trước 97% giá trị hợp đồng cho Jiahornng Lin & Chihua Wu Lin Rovacable Trust để mua lô đất trống tại địa chỉ số 12502 Rd, Santa Ana City, Orange Country, California với trị giá là 1.899.999,00 USD với diện tích đất trống là 9.307,77 m². Đến ngày 31/12/2022, CTC Investment International Inc vẫn chưa nhận lại được đầy đủ hồ sơ chuyển giao quyền sở hữu khu đất này.

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

10. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Tại 31/12/2022		Tại 01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	115.946.638.411	-	75.300.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng (1)	72.946.638.411	-	75.300.000.000	-
- Bà Lý Yến Nhi (2)	43.000.000.000	-	-	-
Dài hạn	24.453.000.000	-	-	-
- Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng (1)	24.453.000.000	-	-	-
Cộng	140.399.638.411	-	75.300.000.000	-

(1) Theo Thỏa thuận Cổ đông được ký giữa Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng, Công ty TNHH Lotte Land và các cổ đông sáng lập khác cam kết rằng Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng và Công ty TNHH Lotte Land sẽ hỗ trợ cho vay để phục vụ cho việc đầu tư kinh doanh đất dự án của Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng.

Đến ngày 31/12/2022, Công ty CP Vạn Phát Hưng đã cho Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng vay theo 04 Hợp đồng sau:

- Hợp đồng cho vay số 02/HĐVV-AH/2020 ngày 12/11/2020 và các Phụ lục số 01PL/02/HĐCV/2020 ngày 20/06/2021, 02PL/02/HĐCV/2020 ngày 12/11/2021, và 03PL/02/HĐCV/2022 ký ngày 12/11/2022, tổng hạn mức cho vay lên là 66.252.402.000 đồng, thời hạn vay đến ngày 12/11/2023, lãi suất 10%/năm.
- Hợp đồng cho vay số 01/HĐCV/2021 ngày 20/06/2021, Phụ lục số 01PL/01/HĐCV/2021 ngày 20/09/2021, và Phụ lục số 02PL/01/HĐCV/2021 ký ngày 20/06/2022, tổng hạn mức cho vay 9.547.598.000 đồng, thời hạn vay đến ngày 20/06/2023, lãi suất 10%/năm. Dư nợ đến 31/12/2022 là 6.694.236.411 đồng
- Hợp đồng cho vay số 03/HĐCV/2022 ký ngày 13/06/2022, hạn mức cho vay là 1.368.000.000 đồng, lãi suất 9%/năm, thời hạn cho vay là 36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.
- Hợp đồng cho vay số 07/HĐCV/2022 ký ngày 19/12/2022, khoản tiền vay gốc là 46.170.000.000 đồng, chia làm 02 (hai) đợt giải ngân: lần đầu không muộn hơn ngày 31/12/2022, lần hai không muộn hơn ngày 30/06/2023, lãi suất 10%/năm, thời hạn của khoản vay không quá 02 (hai) năm kể từ ngày giải ngân lần đầu; mục đích duy nhất của khoản vay là phục vụ cho chi phí vận hành chung và các chi phí khác của Dự án Khu Dân cư Nhơn Đức.

(2) Là khoản cho vay theo Hợp đồng cho vay số 06/HĐCV/2022 ký ngày 27/10/2022, số tiền cho vay là 43.000.000.000 đồng, lãi suất 10%/năm và thời hạn cho vay là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Đến ngày 06/03/2023, Bà Lý yến Nhi đã tắt toàn khoản cho vay 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)

11. PHẢI THU KHÁC

	Tại 31/12/2022		Tại 01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	392.939.267.212	(124.265.000)	849.661.289.025	(124.265.000)
<i>a. Tạm ứng để thu mua quyền sử dụng đất, nhà (1)</i>	<i>54.008.125.000</i>	<i>-</i>	<i>42.951.240.000</i>	<i>-</i>
- Ông Lê Minh Triều	39.972.962.000	-	35.047.600.000	-
- Bà Lý Yến Nhi	6.131.523.000	-	-	-
- Bà Võ Thúy Anh	7.903.640.000	-	7.903.640.000	-
<i>b. Tạm ứng công tác khác</i>	<i>1.463.461.252</i>	<i>(124.265.000)</i>	<i>2.062.369.653</i>	<i>(124.265.000)</i>
- Nguyễn Thị Phương	6.368.228.108	-	-	-
- Trần Thị Thùy Linh	2.457.000.000	-	-	-
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	530.546.200	-	896.360.005	-
- Ông Lê Minh Triều	372.099.800	-	442.500.000	-
- Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	-	-	20.000.000	-
- Các cá nhân khác	560.815.252	(124.265.000)	703.509.648	(124.265.000)
<i>c. Phải thu khác</i>	<i>125.085.466.639</i>	<i>-</i>	<i>29.492.550.372</i>	<i>-</i>
- Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	100.000.000.000	-	-	-
- Trường ĐH Sư phạm Thể dục Thể thao TP. HCM (3)	10.082.700.000	-	10.082.700.000	-
- Trường ĐH Tài nguyên và Môi trường TP. HCM (3)	1.772.300.000	-	1.772.300.000	-
- Lãi dự thu trái phiếu và tiền gửi có kỳ hạn	96.032.877	-	100.637.808	-
- Công ty CP BĐS Sài Gòn Mới - phải thu tiền lãi	617.823.135	-	110.288.888	-
- Công ty CP BĐS Sài Gòn Mới (4)	-	-	12.100.000.000	-
- Thuế TNDN tạm nộp	-	-	370.378.935	-
- Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng - phải thu lãi cho vay	10.721.648.340	-	3.264.333.333	-
- Phải thu lãi của Bà Lý Yến Nhi	756.388.889	-	-	-
- Phải thu khác	1.038.573.598	-	1.691.911.408	-
<i>d. Cầm cố, thế chấp, ký cược, ký quỹ ngắn hạn (5)</i>	<i>203.556.986.213</i>	<i>-</i>	<i>775.155.129.000</i>	<i>-</i>
- Bà Võ Thị Thùy Trinh (5)	9.900.900.000	-	45.528.900.000	-
- Bà Nguyễn Thị Hương Thảo (5)	141.894.422.500	-	285.358.981.000	-
- Bà Trần Thụy Bảo Trân (5)	-	-	36.524.536.000	-
- Ông Lê Minh Triều (5)	2.137.500.000	-	50.624.075.000	-
- Ông Trương Thanh Tâm (5)	-	-	12.480.720.000	-
- Bà Lý Yến Nhi (5)	49.583.321.500	-	344.632.917.000	-
- Các khoản ký quỹ khác	40.842.213	-	5.000.000	-
Dài hạn	2.146.512.762	-	2.300.746.134	-
- Ký cược, ký quỹ dài hạn	48.032.104	-	202.265.476	-
- Thuế TNDN tạm nộp	2.098.480.658	-	2.098.480.658	-
Cộng	395.085.779.974	(124.265.000)	851.962.035.159	(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 các khoản tạm ứng cho nhân viên và cho các cá nhân khác để mua quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở được Ban Tổng Giám đốc, Chủ tịch HĐQT của Công ty phê duyệt và bảo lãnh thanh toán trong trường hợp giá trị thu hồi thấp hơn giá trị tạm ứng. Tại ngày 31/12/2022, các quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở nêu trên chưa được chuyển giao cho Công ty.
- (2) Bao gồm 02 khoản phải thu sau:

+ Là khoản Công ty Cổ phần Thương mại Du lịch C.T.C tạm ứng cho Công ty Cổ phần Quản Lý Việt Hưng theo Hợp đồng thi công số 03/CTC-VH/2022 ký ngày 10/11/2022 với số tiền 60.000.000.000 đồng để thi công trọn gói nhân công và vật tư hạng mục xây dựng nhà hoàn thiện tại khu dân cư xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh. Hợp đồng này hiện đang tạm ngưng thi công. Công ty đang thực hiện việc thu hồi số dư nợ phải thu.

+ Là khoản Công ty Cổ phần Đầu tư Định An trả trước cho Công ty Cổ Phần Quản lý Việt Hưng 50% giá trị Hợp đồng thi công số 01/DA-VH/2022 với số tiền 40.000.000.000 đồng. Nhưng đến ngày 01/06/2022, dự án tạm hoãn thi công đến hết ngày 30/09/2022 hoặc cho đến khi có thông báo mới từ Chủ đầu tư do có sự thay đổi quy hoạch từ Chủ đầu tư. Công ty Cổ Phần Quản lý Việt Hưng đồng ý hoàn lại số tiền đã nhận tạm ứng trước theo Phụ lục số PL01/DA-VH/2022. Ngày 01/12/2022, hai bên ký Phụ lục 2 để bổ sung mức lãi suất áp dụng hàng năm 10.5%/ năm.
- (3) Là các khoản phải thu tiền bồi thường giải phóng mặt bằng theo Quyết định số 6539/QĐ-UBND ngày 08/12/2015 về việc thu hồi giao đất đầu tư xây dựng trường Đại học Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh và trường Đại học Sư phạm Thể dục Thể thao tại xã nhơn Đức, huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh.
- (4) Là khoản công nợ đã tạm ứng cho Hợp đồng thi công số 01/C.T.C-SGM/2021 ngày 24/06/2021 để mở rộng đường D2 tại xã Nhơn Đức, Nhà Bè giữa Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C và Công ty CP Bất động sản Sài Gòn Mới đã được tắt toán.
- (5) Là các khoản đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất.

12. NỢ XẤU

	Tại 31/12/2022		Tại 01/01/2022	
	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 31/12/2022		Tại 01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí SXKD dở dang (*)	1.012.726.549.053	-	392.180.137.283	-
Thành phẩm	7.716.382.078		7.580.181.607	
Hàng hóa	722.494.100	-	18.962.232.100	-
Cộng	1.021.165.425.231	-	418.722.550.990	-

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

	Tại 31/12/2022		Tại 01/01/2022	
Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Dự án khu chung cư Phú Thuận (Lacasa)	35.182.277.058	-	32.566.623.346	-
Dự án khu dân cư Nhơn Đức	12.174.519.186	-	14.299.768.273	-
Dự án khu dân cư Phú Mỹ	65.081.124.648	-	64.850.934.363	-
Dự án khu dân cư Phú Xuân	76.655.452.183	-	70.772.718.177	-
Dự án khu dân cư Quận 2	122.464.236.639	-	122.440.236.639	-
Dự án chung cư Hoàng Quốc Việt	1.059.233.117	-	3.067.025.229	-
Dự án khu nhà ở Nhơn Đức mở rộng	23.203.936.822	-	45.303.547.761	-
Dự án khu dân cư Phường Long Trường, Quận 9 (công ty con)	11.967.884.292	-	37.750.053.742	-
Dự án khu dân cư Nhơn Đức (công ty con)	663.712.116.378	-	738.115.178	-
Dự án khu nhà ở xã hội Nhơn Đức	433.654.155	-	-	-
Các dự án khác	792.114.575	-	391.114.575	-
Cộng	1.012.726.549.053	-	392.180.137.283	-

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	TSCĐ khác VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ						
Tại 01/01/2022	9.873.051.906	24.175.889.771	17.194.029.261	1.392.030.161	1.786.626.944	54.421.628.043
- Mua trong năm	-	-	6.632.560.434	-	-	6.632.560.434
Tại 31/12/2022	9.873.051.906	24.175.889.771	23.826.589.695	1.392.030.161	1.786.626.944	61.054.188.477
HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại 01/01/2022	(6.290.070.214)	(23.077.775.385)	(11.661.964.430)	(1.101.482.926)	(1.352.262.925)	(43.483.555.880)
- Khấu hao trong năm	(377.155.948)	(234.669.790)	(2.218.005.865)	(132.367.516)	(243.897.826)	(3.206.096.945)
Tại 31/12/2022	(6.667.226.162)	(23.312.445.175)	(13.879.970.295)	(1.233.850.442)	(1.596.160.751)	(46.689.652.825)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại 01/01/2022	3.582.981.692	1.098.114.386	5.532.064.831	290.547.235	434.364.019	10.938.072.163
Tại 31/12/2022	3.205.825.744	863.444.596	9.946.619.400	158.179.719	190.466.193	14.364.535.652

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2022 là 36.562.323.564 đồng (tại ngày 01/01/2022 là 31.687.708.729 đồng).

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

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.

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)

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Tại ngày 01/01/2022 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 31/12/2022 VND
<u>A) BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ</u>				
Nguyên Giá	10.418.071.830	2.154.828.737	-	12.572.900.567
- Cơ sở hạ tầng	10.418.071.830	2.154.828.737	-	12.572.900.567
Giá trị hao mòn lũy kế	(7.344.354.533)	(856.150.278)	-	(8.200.504.811)
- Cơ sở hạ tầng	(7.344.354.533)	(856.150.278)	-	(8.200.504.811)
Giá trị còn lại	3.073.717.297	1.298.678.459	-	4.372.395.756
- Cơ sở hạ tầng	3.073.717.297	1.298.678.459	-	4.372.395.756
<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	15.945.571.830	2.154.828.737	-	18.100.400.567
Giá trị hao mòn lũy kế	(7.344.354.533)	(856.150.278)	-	(8.200.504.811)
Giá trị còn lại	8.601.217.297	1.298.678.459	-	9.899.895.756

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

	Tại 31/12/2022		Tại 01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Dự án khu dân cư Hiệp Phước	23.123.100.000	-	42.150.900.000	-
Dự án Quận 9	6.812.260.777	-	6.475.630.777	-
Dự án công viên nghĩa trang Hòa Bình	6.744.684.985	-	6.023.846.485	-
Nhà trẻ Phú Xuân	145.174.264	-	132.345.456	-
Cộng	36.825.220.026	-	54.782.722.718	-

18. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Tại 31/12/2022	Tại 01/01/2022
	VND	VND
Nhà máy xử lý chất thải, sản xuất phân bón (*)	9.460.518.974	1.797.167.514
Cộng	9.460.518.974	1.797.167.514

(*) Là chi phí phát sinh để xây dựng Nhà máy xử lý chất thải, sản xuất phân bón phát sinh tại Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình. Đến ngày 31/12/2022, 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 31/12/2022		Tại 01/01/2022	
	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	26.793.668.138	8.000.000.000	26.300.186.724
- Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng (2)	127.600.000.000	126.948.033.688	127.600.000.000	127.414.703.826
- Công ty Cổ phần Tấn Lực (3)	14.750.000.000	15.298.841.531	14.750.000.000	15.244.425.271
Cộng	150.350.000.000	169.040.543.357	150.350.000.000	168.959.315.821

	Tại 31/12/2022			Tại 01/01/2022		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
- Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Chợ Lớn (4)	5.500.000.000	5.500.000.000		3.000.000.000	3.000.000.000	
- Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Nam Sài Gòn (4)	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 (4)	3.500.000.000	8.500.000.000	-	3.500.000.000	3.500.000.000	-
- Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Tân Bình	3.000.000.000	3.000.000.000	-			-
- Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Lý Thường Kiệt (4)	2.000.000.000	2.000.000.000				
Cộng	16.000.000.000	16.000.000.000	-	8.500.000.000	8.500.000.000	-

(1) Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng sở hữu 1.600.000 cổ phần, tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết là 40%. Công ty xác định giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu căn cứ vào Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng, sau khi đã loại trừ lợi ích cổ đông không kiểm soát và lãi giao dịch mua rẻ trong Lợi nhuận chưa phân phối trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất của Công ty 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)

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

- (2) Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng là Công ty liên kết với Công ty sở hữu 12.760.000 cổ phần và tương đương tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết là 44%. Công ty xác định giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu căn cứ vào Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán của Công ty này.
- (3) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Tấn Lực sở hữu 1.475.000 cổ phần, tỷ lệ sở hữu 29,44% và tỷ lệ biểu quyết 29,5%. Theo đó, tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Công ty mẹ tại Công ty Cổ phần Tấn Lực là 29,44% và 29,5%. Công ty xác định giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu căn cứ vào Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán của Công ty này.
- (4) Thông tin chi tiết trái phiếu như sau:

Ngân hàng phát hành	Số lượng TrP	Mệnh giá đồng/Trp	Ngày phát hành	Kỳ hạn	Lãi suất tham chiếu
Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Chợ Lớn (*)	3.000	1.000.000	24/09/2019	7 năm	lãi suất tham chiếu + 1,2%
Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Chợ Lớn (*)	2.500	1.000.000	30/12/2022	8 năm	5 năm đầu tiên: + 1,6% Năm thứ 6-8 + 3,1%
Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – chi nhánh Bắc HCM (*)	2.000	1.000.000	24/09/2019	7 năm	lãi suất tham chiếu + 1,2%
Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Nam Sài Gòn (*)	2.000	1.000.000	24/12/2020	7 năm	5 năm đầu tiên: + 1,3% năm thứ 6, 7 + 1,5%
Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Nam Sài Gòn	1.500	1.000.000	31/12/2021	7 năm	5 năm đầu tiên: + 1,3% năm thứ 6, 7 + 1,5%
Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Nam Sài Gòn	3.000	1.000.000	30/12/2022	8 năm	5 năm đầu tiên: +1,6% Năm thứ 6: +1,5%
Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Lý Thường Kiệt	2.000	1.000.000	30/12/2022	8 năm	5 năm đầu tiên: +1,6% Năm thứ 6 trở đi: +3,1%

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

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

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 (TIẾP)

CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Ngắn hạn

- Công cụ, dụng cụ
- Chi phí thuê bãi đậu xe

Dài hạn

- Phí triển khai bán hàng
- Phí môi giới bán nền
- Chiết khấu thanh toán bán nền
- Chi phí sửa chữa văn phòng
- Chi phí bảo hiểm xe
- Công cụ, dụng cụ
- Chi phí khác

Cộng

	Tại 31/12/2022	Tại 01/01/2022
	VND	VND
	3.966.044	712.787.878
	3.966.044	33.121.211
	-	679.666.667
	5.198.616.817	10.720.645.588
	1.700.580.294	3.407.228.623
	1.123.951.214	3.689.527.970
	481.051.369	1.297.876.394
	1.824.461.569	2.291.969.468
	50.594.214	-
	15.044.855	26.129.087
	2.933.302	7.914.046
	5.202.582.861	11.433.433.466

21. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ

Cộng

	Tại 31/12/2022	Tại 01/01/2022
	VND	VND
	9.838.416.210	9.763.753.058
	9.838.416.210	9.763.753.058

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 2022 VND	Năm 2021 VND
Số dư đầu năm	9.763.753.058	8.424.969.415
Tăng trong năm	74.663.152	1.338.783.643
Số dư cuối năm	9.838.416.210	9.763.753.058

22. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Số đầu năm	131.795.450.559	153.761.358.985
- Phân bổ lợi thế thương mại	(21.965.908.426)	(21.965.908.426)
Số cuối năm	109.829.542.133	131.795.450.559

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 31/12/2022		Tại 01/01/2022	
	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	17.797.644.137	17.797.644.137	2.946.121.422	2.946.121.422
- 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	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	586.080.000	586.080.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	444.078.547	444.078.547	-	-
- Phải trả người bán khác	2.096.114.960	2.096.114.960	655.041.422	655.041.422
Các khoản phải trả người bán dài hạn	-	-	-	-
Số nợ quá hạn chưa thanh toán	-	-	-	-
Phải trả người bán là các bên liên quan	462.016.547	462.016.547	17.938.000	17.938.000
- 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	444.078.547	444.078.547	-	-

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 31/12/2022 VND	Tại 01/01/2022 VND
Khách mua nền Nhơn Đức	633.758.581	3.465.995.230
Khách mua nền Phú Mỹ	7.045.824.923	7.766.363.644
Khách mua nền Phú Thuận	5.363.636.369	5.090.909.096
Khách mua nền Phú Xuân	103.772.727.374	101.227.272.826
Khách mua nền Phú Xuân 2	10.545.454.556	10.181.818.192
Khách mua dự án khu dân cư Phường Long Trường, Quận 9	16.802.440.537	50.113.622.501
Khách hàng khác	160.246.740	176.704.950
Cộng	144.324.089.080	178.022.686.439

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 NỢ NHÀ NƯỚC

	Tại 01/01/2022 VND	Số phải nộp/điều chỉnh trong năm VND	Số đã thực nộp Trong năm VND	Tại 31/12/2022 VND
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	29.869.042.714	29.020.886.264	43.273.551.746	15.616.377.232
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	2.409.551.423	9.792.066.358	11.239.409.058	962.208.723
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	23.708.647.296	13.168.076.832	25.125.793.332	11.750.930.796
- Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	357.426.607	664.939.234	1.022.365.841	-
- Thuế thu nhập cá nhân	589.935.949	5.180.962.338	5.671.142.013	99.756.274
- Các khoản lệ phí, phạt thuế	2.803.481.439	214.841.502	214.841.502	2.803.481.439
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	21.060.539	21.060.539	-
- Các loại thuế khác	-	9.000.000	9.000.000	-
Cộng	29.869.042.714	29.041.946.803	43.294.612.285	15.616.377.232

	Tại 01/01/2022 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp Trong năm VND	Tại 31/12/2022 VND
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước				
- Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa (Công ty mẹ - Cty Cổ phần Vạn Phát Hưng)	-	-	206.675.000	206.675.000
- Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa (Công ty con - Cty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình)	1.700.317	-	-	1.700.317
Cộng	1.700.317	-	206.675.000	208.375.317

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 31/12/2022	Tại 01/01/2022
	VND	VND
<i>Chi phí dự án phải trả</i>	<i>72.017.784.333</i>	<i>93.652.108.168</i>
- Chi phí phải trả dự án Nhơn Đức	17.813.387.848	18.386.973.662
- Chi phí phải trả dự án dân cư Phú Xuân 2	25.321.810.128	25.321.810.128
- Chi phí phải trả dự án dân cư Phú Mỹ	5.430.339.517	5.430.339.517
- Chi phí phải trả dự án dân cư Phú Xuân	6.522.507.182	6.522.507.182
- Chi phí phải trả dự án dân cư P. Long Trường Quận 9	16.465.642.223	37.526.380.244
- Chi phí phải trả dự án khác	464.097.435	464.097.435
<i>Chi phí lãi vay, lãi phạt chậm thanh toán</i>	<i>2.701.365.656</i>	<i>3.189.438.330</i>
- Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	-	1.208.394.583
- Ông Trần Ngọc Nam	-	245.614.035
- Công ty Cổ phần Tấn Lực	860.215.626	533.683.057
- Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới	8.250.000	209.229.167
- Chi phí lãi vay phải trả khác	1.832.900.030	992.517.488
<i>Chi phí phải trả khác</i>	<i>193.000.000</i>	<i>3.966.474.383</i>
Chi phí môi giới bán nền	-	2.215.168.983
Chi phí phải trả khác	193.000.000	1.751.305.400
Cộng	74.912.149.989	100.808.020.881

27. PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại 31/12/2022	Tại 01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	428.985.520.766	235.193.839.279
- Kinh phí công đoàn	20.379.000	20.379.000
- Bảo hiểm xã hội, BHYT, BH thất nghiệp	25.755.579	1.490.000
- Phải trả tiền mượn	-	101.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	-	20.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	-	81.000.000.000
- Công ty TNHH Lotte Land (1)	200.000.000.000	-
- Phải trả cho Ông Michael Minh Luân về hợp đồng hợp tác kinh doanh (2)	23.710.000.000	-
- Phải trả khác cho Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng (3)	45.184.500.000	-
- Phải trả khác cho Công ty Cổ phần Tấn Lực (4)	18.500.000.000	-
- Phải trả, phải nộp khác	3.358.713.090	1.532.467.182
- Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	138.186.173.097	132.639.503.097
+ Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh (5)	131.277.003.097	131.277.003.097
+ Công ty TNHH Học Viện Khủng Long (6)	5.813.340.000	-
+ Các đối tượng khác	1.095.830.000	1.362.500.000
Dài hạn	-	-
Số nợ quá hạn chưa thanh toán	-	-
Cộng	428.985.520.766	235.193.839.279

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 CP Bất động sản Nhà Bè theo Hợp đồng mua bán cổ phần ký ngày 29/06/2021.

(2) Là khoản hợp tác kinh doanh giữa Công ty CTC INTERNATIONAL INVESTMENT INC với Ông Michael Minh Luân với phần vốn góp của Ông Michael Minh Luân là 1.000.000 USD, để tiến hành mua lô đất trống tại địa chỉ số 12502 Rd, Santa Ana city, Orange county, California có trị giá là 1.899.999.00 USD với diện tích 9.307,77 m² đất trống. Lợi nhuận được chia theo dựa trên tỷ lệ vốn góp giữa hai bên và dựa trên cơ sở doanh thu trừ cho giá vốn, tiền thuế, và các chi phí liên quan đến lô đất.

(3) Là khoản ứng trước của Công ty Cổ Phần Xây Dựng Thuận Hưng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Định An về 50% giá trị Hợp đồng thi công số 01/TH-DA/2022. Nhưng đến ngày 28/10/2022, dự án tạm hoãn thi công đến hết ngày 31/05/2023 hoặc cho đến khi có thông báo mới từ Chủ đầu tư do có sự thay đổi quy hoạch từ Chủ đầu tư. Công ty Cổ phần Đầu tư Định An đồng ý hoàn lại số tiền đã nhận tạm ứng trước hoặc nếu không hoàn thì bên Định An sẽ trả lãi suất cho bên Thuận Hưng theo phụ lục Số PL01/TH-DA/2022 với lãi suất là 8.2%/năm.

(4) Là khoản Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C mượn tiền Công ty Cổ phần Tấn Lực theo Hợp đồng số 01/2022/HĐMT/TL-CTC ngày 20/12/2022, thời hạn mượn là 30 ngày, lãi suất là 0%.

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

(5) Là khoản nhận đặt cọc 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, Tp.HCM theo Hợp đồng số 01/HĐĐCYTVPH-AG ký ngày 24 tháng 01 năm 2019.

(6) 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 31/12/2022		Trong năm		Tại 01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng	Tăng	Giảm/Điều chỉnh	Giá trị	Số có khả năng
	VND	trả nợ (VND)	VND	VND	VND	trả nợ (VND)
<u>Vay ngắn hạn</u>	528.127.101.822	528.127.101.822	560.995.101.822	457.019.963.000	424.151.963.000	424.151.963.000
a. Vay ngắn hạn ngân hàng	209.397.101.822	209.397.101.822	192.997.101.822	192.235.000.000	208.635.000.000	208.635.000.000
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Chợ Lớn (1)	59.397.101.822	59.397.101.822	42.997.101.822	91.000.000.000	107.400.000.000	107.400.000.000
- NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Nam Sài Gòn (2)	-	-	-	34.235.000.000	34.235.000.000	34.235.000.000
- 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)	40.000.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000	-	-	-
- Vay dài hạn đến hạn trả - Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - CN Chợ Lớn (5)	60.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000	67.000.000.000	67.000.000.000	67.000.000.000
b. Vay ngắn hạn tổ chức (6)	291.461.000.000	291.461.000.000	289.733.000.000	96.194.000.000	97.922.000.000	97.922.000.000
- Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	73.713.000.000	73.713.000.000	73.713.000.000	12.100.000.000	12.100.000.000	12.100.000.000
- Công ty Cổ Phần Tấn Lực	103.635.000.000	103.635.000.000	98.500.000.000	46.894.000.000	52.029.000.000	52.029.000.000
- Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	40.993.000.000	40.993.000.000	41.000.000.000	33.800.000.000	33.793.000.000	33.793.000.000
- Công ty Cổ phần Casa Bonita	19.500.000.000	19.500.000.000	19.500.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	3.400.000.000	3.400.000.000	6.600.000.000	3.200.000.000	-	-
- Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	49.800.000.000	49.800.000.000	50.000.000.000	200.000.000	-	-
- Công đoàn Công ty CP Vạn Phát Hưng	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 31/12/2022		Trong năm		Tại 01/01/2022	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm/Điều chỉnh VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
c. Vay ngắn hạn cá nhân (7)	27.269.000.000	27.269.000.000	78.265.000.000	168.590.963.000	117.594.963.000	117.594.963.000
- Bà Phan Tiết Hồng Hà	6.034.000.000	6.034.000.000	6.800.000.000	48.299.963.000	47.533.963.000	47.533.963.000
- Ông Võ Thanh Tùng	2.290.000.000	2.290.000.000	1.370.000.000	700.000.000	1.620.000.000	1.620.000.000
- Bà Trần Thị Thu Tiên	2.000.000.000	2.000.000.000	1.590.000.000	50.000.000	460.000.000	460.000.000
- Ông Nguyễn Tấn Bền	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000
- Bà Võ Ngọc Trinh	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000			
- Bà Phạm Nguyễn Anh Thu	1.670.000.000	1.670.000.000	540.000.000	2.070.000.000	3.200.000.000	3.200.000.000
- Phạm Thị Ngọc Thúy	2.520.000.000	2.520.000.000	820.000.000	-	1.700.000.000	1.700.000.000
- Bà Lê Thị Kim Huê	1.915.000.000	1.915.000.000	3.715.000.000	4.300.000.000	2.500.000.000	2.500.000.000
- Ông Đàm Minh Hoàng	2.450.000.000	2.450.000.000	4.900.000.000	2.450.000.000	-	-
- Ông Trần Ngọc Nam	-	-	-	40.000.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000
- Các cá nhân khác	1.890.000.000	1.890.000.000	57.030.000.000	70.721.000.000	15.581.000.000	15.581.000.000
Vay dài hạn	-	-	-	-	-	-
Cộng	528.127.101.822	528.127.101.822	560.995.101.822	457.019.963.000	424.151.963.000	424.151.963.000

(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) Tại ngày 31/12/2022, khoản vay theo Hợp đồng vay số 6160-LAV-202000814/HĐTD ngày 13/08/2020 và Phụ lục hợp đồng số 01,02 kèm theo với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam Chi nhánh Nam Sài Gòn và khoản vay theo Hợp đồng tín dụng kèm hợp đồng cầm cố số 6160-LAV-2021 ký ngày 25/02/2021 với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn đã được tất toán.

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 ngắn hạn giữa Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Hòa Bình và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Chi nhánh Tân Bình theo Hợp đồng tín dụng số 6360-LAV-202200409 ngày 16/06/2022, với hạn mức tín dụng là 50.000.000.000 VND, Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động để thi công công trình xây dựng. Thời hạn từ 12 tháng trở xuống theo từng giấy nhận nợ, lãi suất cho vay sẽ theo từng giấy nhận nợ cụ thể. Hình thức đảm bảo tiền vay: Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.
- (4) Là khoản vay theo Hợp đồng vay số 6360-LAV-202200254 được ký ngày 14 tháng 04 năm 2022 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Định An với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tân Bình. Hạn mức tín dụng là 40.000.000.000 đồng (Bốn 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 và/hoặc được điều chỉnh cụ thể theo từng Giấy nhận nợ. Thời hạn cho vay từ 12 tháng trở xuống theo từng giấy nhận nợ cụ thể. Hợp đồng vay này được bảo đảm bằng các Hợp đồng thế chấp như sau:
- Hợp Đồng thế chấp số 6360-LCL-202200183 ngày 02/04/2022: Thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa số 51 tờ bản đồ số 23 và các thửa số 605, 607, 608, 94, 97 và 713 tờ bản đồ số 25 tại Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.
 - Hợp Đồng thế chấp số 6360-LCL-202100203 ngày 14/04/2022 với tổng giá trị Tài sản đảm bảo là 16.320.000.000 đồng (Mười sáu tỷ ba trăm hai mươi triệu đồng), bao gồm:
 - + Thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1312 tờ bản đồ số 33 địa chỉ Phường Long Trường, Quận 9 (nay là TP. Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.
 - + Thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1313 tờ bản đồ số 33 địa chỉ Phường Long Trường, Quận 9 (nay là TP. Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.
 - + Thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1314 tờ bản đồ số 33 địa chỉ Phường Long Trường, Quận 9 (nay là TP. Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.
 - Hợp Đồng thế chấp số 6360-LCL-202200224 ngày 21/04/2022: thế chấp quyền sử dụng đất thửa số 1315, tờ bản đồ số 33, địa chỉ Phường Long Trường, Quận 9 (nay là TP. Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.
 - Hợp Đồng thế chấp số 6360-LCL-202200225 ngày 21/04/2022: thế chấp quyền sử dụng đất tại các thửa số 603 và 606, tờ bản đồ số 25, địa chỉ Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.
 - Hợp Đồng thế chấp số 6360-LCL-202200226 ngày 21/04/2022: thế chấp quyền sử dụng đất tại các thửa số 560 và 561 tờ bản đồ số 2, thửa số 626 và 632 tại tờ bản đồ số 25, thửa 644 tờ bản đồ số 70, địa chỉ Xã Phú Xuân, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.
 - Hợp đồng thế chấp số 6360-LCL-202200207 ngày 14/04/2022: thế chấp quyền sử dụng đất tại các thửa số 793 tờ bản đồ số 44, 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)

- (5) Là khoản vay theo Hợp đồng vay số 6220-LAV-202200712 ký ngày 22/11/2022 giữa Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Chợ Lớn, số tiền vay là 60.000.000.000 đồng (Sáu mươi tỷ đồng); lãi suất cho vay trong hạn là 10%/năm; thời hạn vay 12 tháng, mục đích sử dụng vốn vay là để thanh toán tiền tạm ứng Hợp đồng thi công số 03/CTC-VH/2022 ngày 10/11/2022. Hợp đồng vay này được bảo đảm bằng các Hợp đồng thế chấp sau:

+ Hợp đồng thế chấp Số 6220-LCL-202200561 ngày 22/11/2022: Thế chấp Quyền sử dụng đất các thửa đất số 993, 1003, 1015, tờ bản đồ số 8, Xã Hiệp Phước, H.Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh.

+ Hợp đồng thế chấp số 6220-LCL-202200572 ngày 25/11/2022: Thế chấp Quyền sử dụng đất các thửa đất số 1017, 1018 và 1019 tại tờ bản đồ số 8, Xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh.

- (6) Các khoản vay tổ chức để bổ sung vốn lưu động và không có tài sản đảm bảo. Thông tin chi tiết như sau:

STT	Bên cho vay (tổ chức)	Số hợp đồng/Phụ lục	Ngày hợp đồng /phụ lục	Hạn mức cho vay	Lãi suất (%) /năm	Kỳ hạn
1	Công ty Cổ phần Tấn Lực	01/HĐCV/2020-TL	18/03/2020	8.135.000.000	2,5%	12 tháng
		05/PLHĐCV/2020-TL	18/03/2022			
		01/2022/HĐCV/TL-VPH	31/10/2022	40.000.000.000	8,6%	12 tháng
		02/2022/HĐCV/TL-VPH	29/11/2022	60.000.000.000	10,5%	12 tháng
2	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	06/HĐVV/2022	04/07/2022	50.000.000.000	11%	12 tháng
		07/HĐVV/2022	08/09/2022	10.213.000.000	10,5%	12 tháng
		09/HĐVV/2022	30/12/2022	30.000.000.000	11%	12 tháng
3	Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	08/HĐVV/2019	19/11/2019	50.000.000.000	11%	12 tháng
		04/08/PLHĐVV/2019	19/11/2021			
		05/08/PLHĐVV/2019	01/12/2022			
4	Công ty Cổ phần Casa Bonita	01/HĐCV/2022/CASA	28/12/2022	30.000.000.000	10,5%	12 tháng
5	Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	01/HĐVV/TH-2022	01/11/2022	5.000.000.000	8%	12 tháng
6	Công đoàn Công ty	01/HĐVV/2022	02/01/2022	500.000.000	12%	12 tháng

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	Ngày nay	Hạn mức	Lãi suất (%) / năm	Kỳ hạn
1	Phan Tiết Hồng Hà	11/HĐVV/2020	07/12/2020	3.480.000.000	12%	12 tháng
		02/11/PLHĐVV/2020	07/12/2022			12 tháng
		08/HĐVV/2021	03/11/2021	17.591.000.000	12%	12 tháng
		02/08/PLHĐVV/2021	03/11/2022			
		07/HĐVV/2020	10/06/2020	30.000.000.000	12%	12 tháng
		02/07/PLHĐVV/2020	10/06/2022			12 tháng
2	Võ Thanh Tùng	14/HĐVV/2020	31/12/2020	2.500.000.000	12%	12 tháng
		03/14/HĐVV/2020	31/12/2022			12 tháng
3	Trần Thị Thu Tiên	13/HĐVV/2018	13/11/2018	2.000.000.000	12%	12 tháng
		05/13/PLHĐVV/2018	08/09/2022			12 tháng
4	Nguyễn Tấn Bền	03/HĐVV/2019	05/03/2019	5.000.000.000	12%	12 tháng
		03/03/HĐVV/2019	05/03/2022			12 tháng
5	Võ Ngọc Trinh	05/HĐVV/2022	22/04/2022	1.500.000.000	12%	12 tháng
6	Hoàng Thị Thu Thủy	16/HĐVV/2020	31/12/2020	8.000.000.000	12%	12 tháng
		02/16/PLHĐVV/2020	31/12/2022			12 tháng
		15/HĐVV/2020	31/12/2020	8.000.000.000	12%	12 tháng
		02/15/PLHĐVV/2020	31/12/2022			12 tháng
7	Phạm Nguyễn Anh Thư	10/HĐVV/2021	04/11/2021	3.500.000.000	12%	12 tháng
		01/10/PLHĐVV/2021	04/11/2022			12 tháng
8	Phạm Thị Ngọc Thúy	09/HĐVV/2015	07/12/2015	3.000.000.000	12%	12 tháng
		07/09/PLHĐVV/2015	30/06/2022			12 tháng
9	Lê Thị Kim Huê	04/HĐVV/2021	07/09/2021	3.000.000.000	12%	12 tháng
		01/04/PLHĐVV/2022	07/09/2022			
10	Đàm Minh Hoàng	04/HĐVV/2022	21/02/2022	5.000.000.000	12%	12 tháng
		02/04/PLHĐVV/2022	23/06/2022			12 tháng
11	Nguyễn Tấn Đạt	09/HĐVV/2021	04/11/2021	1.000.000.000	12%	12 tháng
		02/09/PLHĐVV/2021	04/11/2022			12 tháng
12	Lê Thị Ngọc Lan	08/HĐVV/2020	30/06/2020	1.000.000.000	12%	12 tháng
		03/08/PLHĐVV/2020	30/06/2022			12 tháng

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 2022	Năm 2021
	VND	VND
Số đầu năm	11.074.739.474	10.504.275.636
- Tăng trong năm	-	570.463.838
- Chi quỹ trong năm	(416.833.845)	
Số cuối năm	10.657.905.629	11.074.739.474

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 đông không kiểm soát VND	Cộng VND
Tại 01/01/2021	953.578.000.000	1.002.264.126	-	77.437.703.591	7.074.732.064	1.039.092.699.781
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	83.208.350.918	159.838.200	83.368.189.118
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2021	-	-	-	(570.463.838)	-	(570.463.838)
- Chia cổ tức bằng tiền năm 2020	-	-	-	(57.214.680.000)	-	(57.214.680.000)
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do công ty con ở nước ngoài	-	-	96.400.000	-	-	96.400.000
- Điều chỉnh lỗ do thoái vốn công ty con	-	-	-	201.880.077	2.039.192	203.919.269
- Tăng vốn công ty con của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	3.500.000.000	3.500.000.000
Tại 31/12/2021	953.578.000.000	1.002.264.126	96.400.000	103.062.790.748	10.736.609.456	1.068.476.064.330
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	55.978.339.105	11.004.188.491	1.021.923.396.722

Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2022 số 08/2022/NQ-VPH ngày 20/04/2022, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2021: chia cổ tức bằng tiền mặt với tỷ lệ 7%/mệnh giá cổ phiếu cho năm tài chính 2021 tương đương 66,750 tỷ đồng. Đại hội đồng Cổ đông ủy quyền cho Hội đồng Quản trị toàn quyền quyết định thời điểm chi trả, tùy theo dòng tiền thực tế của Công ty. Tại ngày 08/08/2022, Công ty đã thực hiện hoàn tất việc chi trả cổ tức nêu trên theo Nghị quyết số 13/2022/NQ-VPH ngày 19/07/2022.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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 31/12/2022		Tại 01/01/2022	
	Tỷ lệ	Giá trị (VND)	Tỷ lệ	Giá trị (VND)
Ông Võ Anh Tuấn	11,01%	105.034.630.000	11,01%	105.034.630.000
Bà Phan Tiết Hồng Minh	6,94%	66.191.380.000	6,94%	66.191.380.000
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	8,20%	78.208.810.000	8,20%	78.208.810.000
Bà Võ Phan Hồng Ngọc	8,16%	77.806.560.000	8,16%	77.806.560.000
Ông Võ Phan Khôi Nguyên	8,16%	77.806.560.000	8,16%	77.806.560.000
Các cổ đông khác	57,52%	548.530.060.000	57,52%	548.530.060.000
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 2022 VND	Năm 2021 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	57.214.680.000
Cổ tức đã chia bằng cổ phiếu	-	-

30.4 CỔ PHIẾU

	Tại 31/12/2022 VND	Tại 01/01/2022 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	-	-
Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	10.000	10.000

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

31. DOANH THU VÀ CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
a. Tổng Doanh thu	162.549.785.679	292.477.561.659
- Doanh thu bán thành phẩm	1.688.175.000	1.607.998.700
- Doanh thu bán bất động sản	120.399.219.860	273.093.150.525
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	15.843.355.289	7.422.588.798
- Doanh thu hoạt động xây dựng	24.619.035.530	10.353.823.636
Trong đó, Doanh thu với các bên liên quan	8.257.500.000	2.866.770.040
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	-	1.642.890.040
- Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng	8.257.500.000	1.223.880.000
b. Các khoản giảm trừ doanh thu	940.000.000	1.920.000.000
- Hàng bán bị trả lại	940.000.000	1.920.000.000
c. Doanh thu thuần	161.609.785.679	290.557.561.659

32. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn bán thành phẩm	1.765.845.527	1.442.531.919
Giá vốn bán bất động sản	30.930.931.589	122.004.019.683
Giá vốn cung cấp dịch vụ	4.952.067.080	4.974.907.106
Giá vốn hoạt động xây dựng	24.619.035.530	10.353.823.636
Cộng	62.267.879.726	138.775.282.344

33. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền gửi	1.470.752.417	29.991.458
Lãi cho vay	15.456.591.557	4.474.890.623
Lãi trái phiếu	520.061.508	500.993.973
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại cuối năm	-	20.310.150
Lãi hoạt động chuyển nhượng vốn cổ phần	-	63.624.792.000
Cộng	17.447.405.482	68.650.978.204

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 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí lãi vay	35.481.328.333	35.196.176.601
Chiết khấu thanh toán	816.825.018	3.298.418.837
Chi phí tài chính khác	26.156.793	-
Cộng	36.324.310.144	38.494.595.438

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp	53.371.561.633	51.640.811.493
- Chi phí nhân viên quản lý	14.770.035.156	15.061.270.076
- Chi phí công cụ, đồ dùng văn phòng	1.449.569.757	176.299.879
- Chi phí khấu hao TSCĐ	2.534.875.537	1.742.415.848
- Thuế, phí và lệ phí	15.000.000	12.160.000
- Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	21.965.908.426	21.965.908.426
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.505.901.205	5.702.094.063
- Chi phí bằng tiền khác	4.130.271.552	6.980.663.201
Chi phí bán hàng	10.285.211.872	17.048.442.425
- Phí dịch vụ triển khai bán hàng, môi giới	10.271.981.128	16.907.826.371
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.230.744	140.616.054

36. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng	1.878.780.000	1.772.493.000
Lãi thanh lý tài sản cố định	-	-
Thu nhập từ tiền phạt do thanh lý các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với cá nhân (*)	15.568.200.000	784.000.000
Thu nhập khác	189.684.068	255.643.635
Cộng	17.636.664.068	2.812.136.635

(*) Ngày 27/06/2022, Công ty thanh lý hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất theo Tờ bán đồ số 11 tại xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè với tổng diện tích đất nông nghiệp là 17.298m², giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 19.027.800.000 đồng, giá trị thanh lý hợp đồng 34.596.000.000 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 2022 VND	Năm 2021 VND
Tiền phạt do vi phạm hợp đồng	1.135.663.000	-
Chi phí bồi hoàn quyền sử dụng đất	-	7.000.000.000
Tiền phạt thuế, chậm nộp thuế	517.954.868	784.485.855
Chi phí khác	1.500.450	90.687.042
Cộng	1.655.118.318	7.875.172.897

38. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	32.871.001.072	109.394.969.602
Điều chỉnh lợi nhuận kế toán trước thuế	32.256.907.239	41.303.345.334
- Các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận tính thuế	104.194.134.775	42.532.253.185
+ Chi phí không được trừ	5.085.747.931	5.079.141.853
+ Chi phí lãi vay theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	-	6.622.934.700
+ Lỗ tại công ty con	1.276.547.300	2.170.349.990
+ Lỗ tại công ty mẹ sau điều chỉnh tăng giảm lợi nhuận kế toán trước thuế để tính thuế TNDN	3.636.615.360	-
+ Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	21.965.908.426	21.965.908.426
+ Cổ tức được chia ở công ty con	71.856.000.000	-
+ Lãi chưa thực hiện trong giao dịch nội bộ	373.315.758	6.693.918.215
- Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận tính thuế	71.937.227.536	1.228.907.851
+ Phần lãi trong công ty liên kết	81.227.536	1.208.597.701
+ Cổ tức lợi nhuận được chia	71.856.000.000	-
+ Điều chỉnh giảm khác	-	20.310.150
Chuyển lỗ	(677.552.782)	-
Tổng thu nhập tính thuế trong năm	64.450.355.529	150.698.314.936
Thu nhập tính thuế với thuế suất 20%	64.450.355.529	150.698.314.936
Cộng thuế TNDN hiện hành	12.890.071.106	30.139.662.988
Thuế TNDN được giảm 30%	-	(2.774.098.861)
Chi phí thuế TNDN bổ sung các năm trước	278.005.726	-
Cộng thuế TNDN hiện hành	13.168.076.832	27.365.564.127

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 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoàn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(74.663.152)	(1.338.783.643)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoàn lại	(74.663.152)	(1.338.783.643)

40. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2022	Năm 2021
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	19.666.008.358	83.208.350.918
Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi (VND)	-	(570.463.838)
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)	206	867

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 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nguyên vật liệu	25.963.906.619	19.311.721.653
Chi phí nhân công	17.797.735.509	17.821.816.354
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.062.247.223	2.465.701.234
Thuế, phí và lệ phí	61.501.463	41.375.104
Chi phí nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan (*)	662.974.001.200	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	41.543.847.085	66.354.372.379
Chi phí bằng tiền khác	5.299.661.238	6.509.134.207
Cộng	757.702.900.337	112.504.120.931

(*) Là khoản chi phí nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của Dự án Nhon 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 Nhon 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 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

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 2021	Kinh doanhbất động sản	Hoạt độngxây 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	271.173.150.525	10.353.823.636	9.030.587.498	290.557.561.659
Giá vốn bộ phận	(122.004.019.683)	(10.353.823.636)	(6.417.439.025)	(138.775.282.344)
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	149.169.130.842	-	2.613.148.473	151.782.279.315
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(68.689.253.918)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				83.093.025.397
Doanh thu hoạt động tài chính				68.650.978.204
Chi phí tài chính				(38.494.595.438)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				1.208.597.701
Thu nhập khác				2.812.136.635
Chi phí khác				(7.875.172.897)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(27.365.564.127)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				83.368.189.118
Tổng Tài sản				2.051.054.645.539
Tổng Nợ phải trả				982.578.581.209

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 CP Xây dựng Thuận Hưng	Công ty liên kết
Công ty CP Tấn Lực	Công ty liên kết
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

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 2022 VND	Năm 2021 VND
1. Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng		
- Thanh toán tiền thi công	116.325.000	-
- Thu hoàn trả tiền dịch vụ đã ứng	-	3.000.000.000
- Tiền thi công phát sinh phải trả trong năm (bao gồm thuế GTGT)	18.323.817.049	3.728.297.773
- Thanh toán dịch vụ	10.096.000.000	-
- Trả tiền lãi vay	56.197.260	3.583.799.722
- Thu hộ và chi hộ	23.193.629	-
- Nhận tiền hoàn trả	20.000.000.000	-
- Vay tiền	6.600.000.000	40.350.000.000
- Trả tiền gốc vay	3.200.000.000	77.520.000.000
- Phải trả tiền mượn	44.184.500.000	-
Trả tiền mượn	20.000.000.000	2.095.618.889
- Cho vay	39.100.000.000	-
- Lãi tiền cho vay	175.123.288	-
- Thu tiền cho vay	39.100.000.000	-
2. Công ty CP Tấn Lực		
- Vay tiền	98.500.000.000	47.894.000.000
- Lãi tiền đi vay	3.507.248.405	1.018.017.709
- Trả tiền lãi vay	3.180.715.836	683.807.986
- Trả tiền gốc vay	46.894.000.000	4.000.000.000
- Ứng trước tiền	18.500.000.000	-
- Mượn tiền	18.500.000.000	-
3. Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng		
-Cung cấp dịch vụ	8.257.500.000	-
- Thu tiền thi công, cung cấp dịch vụ	14.909.408.800	-
- Cho vay	27.953.000.000	65.700.000.000
- Lãi tiền cho vay	7.968.873.670	3.174.888.888
- Thu tiền cho vay	5.853.361.589	-
- Nhận lãi tiền cho vay	511.558.663	-
- Góp vốn	-	19.800.000.000
- Cấn trừ tiền cọc với tiền chuyển nhượng QSD đất	-	1.223.880.000
- Nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng QSD đất	-	2.449.380.000
- Chi tiền đặt cọc chuyển nhượng QSD đất	-	1.225.500.000

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 2022 VND	Năm 2021 VND
4. Công ty CP Bất động sản Sài Gòn Mới		
- Mượn tiền	-	27.750.000.000
- Trả lại tiền mượn	-	33.700.000.000
- 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	123.713.000.000	30.000.000.000
- Trả tiền gốc vay	12.300.000.000	17.900.000.000
- Lãi tiền đi vay	3.966.541.982	209.229.167
- Trả tiền lãi vay	3.517.407.725	-
- Ứng trước tiền thi công	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	1.942.273.974	-
5. Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn		
- Hoàn tạm ứng	850.000.000	23.384.374.620
- Nhận lại tiền đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất	-	1.700.000.000
- Thu tiền mua cổ phần	-	6.000.000.000
6. Bà Nguyễn Thị Hương Thảo		
- Nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất	167.335.330.000	-
- Thanh toán cán trừ với tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất	158.968.563.500	-
- Thanh toán nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	8.122.200.00	-
- Thu lại tiền đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất	-	74.267.210.000
- Chi tiền đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất	15.504.005.000	285.358.981.000
- Thu tiền mua cổ phần	-	3.000.000.000
- Tạm ứng	-	20.000.000
- Hoàn tạm ứng	20.000.000	34.237.675.000
7. Ông Trương Thành Nhân		
- Phải trả khác	-	59.580.002
8. Bà Trần Thanh Phương Trang		
- Nhận trả góp	100.000.000	200.000.000
<u>Số dư với các bên liên quan</u>	Tại 31/12/2022 VND	Tại 01/01/2022 VND
1. Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng		
- Ứng trước tiền hàng	-	7.783.738.502
- Phải trả người bán	444.078.547	-
- Phải trả tiền mượn	45.184.000.000	20.000.000.000
- Phải thu khác	23.193.629	10.077.500
- Lãi vay phải trả	-	533.683.057
- Phải trả tiền gốc vay	3.400.000.000	52.029.000.000

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 31/12/2022 VND	Tại 01/01/2022 VND
2. Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng		
- Phải thu gốc cho vay	97.399.638.411	75.300.000.000
- Phải thu lãi cho vay	10.721.648.340	3.264.333.333
- Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	1.093.500.000	-
3. Công ty CP Bất động sản Sài Gòn Mới		
- Phải trả tiền hàng	17.938.000	17.938.000
- Phải trả tiền gốc vay	123.513.000.000	24.200.000.000
- Phải thu tiền lãi cho vay	110.288.888	110.288.888
- Lãi vay phải trả	658.363.424	209.229.167
- 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
- Thu tiền mua cổ phần	-	3.000.000.000
- Tạm ứng	530.546.200	896.360.005
- Phải trả khác	-	116.275.000
5. Bà Nguyễn Thị Hương Thảo		
- Phải trả người bán	244.566.500	-
- Tạm ứng	-	20.000.000
- Tiền đặt cọc mua quyền sử dụng đất	141.894.422.500	285.358.981.000
6. Ông Võ Anh Tuấn		
- Phải trả khác	-	57.616.350
7. Công ty Cổ phần Tấn Lực		
- Lãi vay phải trả	860.215.626	533.683.057
- Phải trả tiền gốc vay	103.635.000.000	52.029.000.000
- Trả trước cho người bán	18.500.000.000	-
- Phải trả tiền mượn	18.500.000.000	-
Thu nhập của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	4.590.779.883	6.543.064.192
- Ông Trương Thành Nhân	808.400.000	2.625.200.000
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	1.651.795.745	1.265.200.000
- Bà Võ Thu Hà	18.408.510	785.500.000
- Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	1.155.838.298	1.065.200.000
- Bà Nguyễn Duy Lan Anh	-	186.200.000
- Bà Phan Gia Mẫn	221.905.415	615.764.192
- Bà Đào Thuỷ Đoan	734.431.915	-
Cộng	4.590.779.883	6.543.064.192

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

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

45.4 SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Người lập biểu



Nguyễn Thị Mỹ Hoa

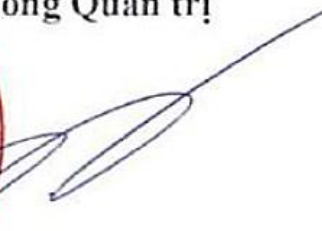
Kế toán trưởng



Lê Thị Kim Luyến

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

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Võ Nguyễn Như Nguyễn