

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020



CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

MB.105 tầng 1, Trung tâm dịch vụ, Lô DV-3, đường Long Hậu - Hiệp Phước, KCN Long Hậu mở rộng,
Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 4
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	5 – 6
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	7 – 9
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	10
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	11 – 12
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	13 – 57

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

MB.105 tầng 1, Trung tâm dịch vụ, Lô DV-3, đường Long Hậu - Hiệp Phước, KCN Long Hậu mở rộng, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con (sau đây gọi tắt là “Nhóm Công ty”) đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 từ trang 7 đến trang 57 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 30 vào ngày 03 tháng 11 năm 2020 về việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính.

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

- Trụ sở chính: MB.105 tầng 1, Trung tâm dịch vụ, Lô DV-3, đường Long Hậu - Hiệp Phước, KCN Long Hậu mở rộng, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An.
- 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, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Võ Anh Tuấn	Chủ tịch	
Ông Trương Thành Nhân	Thành viên	
Ông Vũ Ngọc Nam	Thành viên	Thôi nhiệm từ ngày 14/07/2020
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	Thành viên	
Bà Trần Thu Oanh	Thành viên	Từ nhiệm từ ngày 28/04/2020
Bà Nguyễn Thị Lệ Hà	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm từ ngày 08/05/2020

Ban Kiểm soát (*)

Bà Hoàng Thị Thu Thủy	Trưởng ban	Miễn nhiệm từ ngày 07/05/2020
Bà Trần Thanh Phương Trang	Kiểm soát viên	Miễn nhiệm từ ngày 07/05/2020
Bà Trần Như Sương	Kiểm soát viên	Miễn nhiệm từ ngày 07/05/2020

(*) Để hoạt động theo mô hình mới, Ban Kiểm soát đã được giải thể và miễn nhiệm tư cách trưởng ban và các thành viên kể từ ngày 07/05/2020 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông năm 2020 của Công ty ngày 07/05/2020.

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

MB.105 tầng 1, Trung tâm dịch vụ, Lô DV-3, đường Long Hậu - Hiệp Phước, KCN Long Hậu mở rộng,
Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

Tiểu ban Kiểm toán nội bộ

Căn cứ Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 06/2020/NQ-VPH ngày 12/05/2020 về việc thành lập Tiểu ban Kiểm toán nội bộ trực thuộc Hội đồng Quản trị, Tiểu ban gồm có các thành viên như sau:

Bà Nguyễn Thị Lệ Hà	Trưởng ban
Bà Trần Thanh Phương Trang	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Trương Thành Nhân	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 01/04/2020
Ông Võ Anh Tuấn	Tổng Giám đốc	Thôi nhiệm từ ngày 01/04/2020
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Võ Thu Hà	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 08/03/2021
Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Duy Lan Anh	Phó Tổng Giám đốc	Thôi nhiệm từ ngày 01/03/2021

Kế toán trưởng của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 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 01/01/2020 đến ngày 31/03/2020 là Ông Võ Anh Tuấn, từ ngày 01/04/2020 đến ngày 31/12/2020 và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Trương Thành Nhân.

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 kèm theo.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY - Chi nhánh tại TP.HCM.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Nhóm Công ty trong giai đoạn này.

Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng.
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất.
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

MB.105 tầng 1, Trung tâm dịch vụ, Lô DV-3, đường Long Hậu - Hiệp Phước, KCN Long Hậu mở rộng,
Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Nhóm Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc 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.

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

CÁC CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin cụ thể như sau:

- Trong giai đoạn từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020, Công ty áp dụng quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; Nghị định số 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 của Chính phủ hướng dẫn về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty Đại chúng và Thông tư số 95/2017/TT-BTC ngày 22/09/2017 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định 71/2017/NĐ-CP.
- Từ ngày 01/01/2021, Công ty áp dụng 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

Ban Tổng Giám đốc 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 31/12/2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Trương Thanh Nhân
Tổng Giám đốc

Long An, ngày 30 tháng 03 năm 2021

Số: 030/2021/UHYHCM - BCKTDL

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”) và các Công ty con (sau đây gọi tắt là “Nhóm Công ty”), được lập ngày 30 tháng 03 năm 2021, từ trang 7 đến trang 57, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc 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 2020 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 của Nhóm Công ty đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác và công ty kiểm toán này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính hợp nhất này tại ngày 30/03/2020.

Vấn đề khác không làm thay đổi ý kiến kiểm toán đã trình bày.



Lương Ngô Bảo Trân

Phó Giám đốc

Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán
số: 1828-2018-112-1

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 2021

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 2020

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2020 VND	Tại 01/01/2020 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.787.906.250.970	1.487.271.223.378
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	6	5.653.540.939	37.135.101.656
Tiền	111		5.653.540.939	37.135.101.656
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	7	2.131.688.000	5.131.753.500
Chứng khoán kinh doanh	121		3.440.800.000	6.440.929.839
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(1.309.112.000)	(1.309.176.339)
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.019.693.471.396	910.575.261.827
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8	40.240.414.300	41.877.109.766
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	9	157.341.897.352	72.107.890.762
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	10	19.270.025.200	2.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	11	802.965.399.544	794.714.526.299
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	12	(124.265.000)	(124.265.000)
Hàng tồn kho	140	13	760.233.544.241	533.141.502.109
Hàng tồn kho	141		760.233.544.241	533.141.502.109
Tài sản ngắn hạn khác	150		194.006.394	1.287.604.286
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	20	58.087.876	536.949.876
Thuế GTGT được khấu trừ	152		135.918.518	750.654.410

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2020 VND	Tại 01/01/2020 VND
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		302.346.345.027	304.291.961.771
Các khoản phải thu dài hạn	210		2.300.746.134	2.146.512.762
Phải thu dài hạn khác	216	11	2.300.746.134	2.146.512.762
Tài sản cố định	220		14.021.511.216	18.905.216.039
Tài sản cố định hữu hình	221	14	14.021.511.216	18.905.216.039
- Nguyên giá	222		53.301.456.224	53.073.712.652
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(39.279.945.008)	(34.168.496.613)
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	9.295.755.421	15.544.433.545
- Nguyên giá	231		15.945.571.830	21.499.711.830
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(6.649.816.409)	(5.955.278.285)
Tài sản dở dang dài hạn	240		57.472.834.043	56.734.181.834
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	17	55.138.455.726	54.416.564.990
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	18	2.334.378.317	2.317.616.844
Đầu tư tài chính dài hạn	250	19	45.150.718.120	26.809.380.765
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		40.150.718.120	26.809.380.765
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		5.000.000.000	-
Tài sản dài hạn khác	260		174.104.780.093	184.152.236.826
Chi phí trả trước dài hạn	261	20	11.918.451.693	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	21	8.424.969.415	8.424.969.415
Lợi thế thương mại	269	22	153.761.358.985	175.727.267.411
TỔNG TÀI SẢN	270		2.090.252.595.997	1.791.563.185.149

BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2020 VND	Tại 01/01/2020 VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		1.051.159.896.216	768.978.913.861
Nợ ngắn hạn	310		1.050.638.728.216	759.457.745.861
Phải trả người bán ngắn hạn	311	23	2.379.667.745	3.797.525.962
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	24	345.170.521.072	117.112.144.005
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	25	32.336.300.284	10.682.625.267
Phải trả người lao động	314		-	47.222.222
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	26	59.701.815.001	63.021.888.837
Phải trả ngắn hạn khác	319	27	165.572.148.478	280.580.137.865
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	28	434.974.000.000	274.034.404.135
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	29	10.504.275.636	10.181.797.568
Nợ dài hạn	330		521.168.000	9.521.168.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	28	-	9.000.000.000
Dự phòng phải trả dài hạn	342		521.168.000	521.168.000
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.039.092.699.781	1.022.584.271.288
Vốn chủ sở hữu	410	30	1.039.092.699.781	1.022.584.271.288
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
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		77.437.703.591	64.472.559.741
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		64.472.559.741	30.869.803.001
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		12.965.143.850	33.602.756.740
Lợi ích Cổ đông không kiểm soát	429		7.074.732.064	3.531.447.421
TỔNG NGUỒN VỐN	440		2.090.252.595.997	1.791.563.185.149

Long An, ngày 30 tháng 03 năm 2021

Người lập biểu



Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng



Lê Thị Kim Luyến

Tổng Giám đốc



Trương Thành Nhân

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	31	277.704.709.229	162.544.456.658
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	31	9.078.156.889	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		268.626.552.340	162.544.456.658
Giá vốn hàng bán	11	32	160.446.170.995	70.931.587.516
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		108.180.381.345	91.612.869.142
Doanh thu hoạt động tài chính	21	33	2.126.793.772	1.241.956.198
Chi phí tài chính	22	34	28.092.957.405	9.738.844.825
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		26.678.837.882	9.432.975.395
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		809.623.378	171.679.789
Chi phí bán hàng	25	35	654.718.269	75.945.272
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	35	56.360.388.143	58.140.454.518
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		26.008.734.678	25.071.260.514
Thu nhập khác	31	36	2.269.713.553	28.743.703.242
Chi phí khác	32	37	2.849.577.417	2.712.666.451
Lợi nhuận khác	40		(579.863.864)	26.031.036.791
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		25.428.870.814	51.102.297.305
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	38	11.781.793.494	16.250.084.048
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	232.748.928
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		13.647.077.320	34.619.464.329
Lợi nhuận kế toán sau thuế của công ty mẹ	61		13.643.792.677	34.614.096.451
Lợi nhuận kế toán sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		3.284.643	5.367.878
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	40	136	352
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	41	136	352

Long An, ngày 30 tháng 03 năm 2021

Người lập biểu



Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng



Lê Thị Kim Luyến

Tổng Giám đốc



Trưởng Thành Nhân

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		25.428.870.814	51.102.297.305
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		5.845.986.519	5.706.726.772
Các khoản dự phòng	03		(64.339)	-
(Lãi)/lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	11.934
(Lãi)/ lỗ hoạt động đầu tư	05		(1.363.991.127)	(700.939.739)
Chi phí lãi vay	06		26.678.837.882	9.432.975.395
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		56.589.639.749	65.541.071.667
(Tăng)/ giảm các khoản phải thu	09		(62.415.253.156)	261.418.621.576
(Tăng)/ giảm hàng tồn kho	10		(222.005.241.562)	69.753.967.114
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		103.059.431.161	(154.069.438.399)
Giảm chi phí trả trước	12		10.526.318.733	21.510.900.974
(Tăng)/ giảm chứng khoán kinh doanh	13		(1.999.870.161)	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(36.004.143.157)	(33.910.088.101)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(8.689.839.766)	(52.282.260.934)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	2.168.651.938
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(356.170.759)	(17.930.492.658)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(161.295.128.918)	162.200.933.177
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(284.505.045)	(789.486.831)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		4.200.000.000	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(43.493.954.950)	(32.500.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		26.223.929.750	25.746.762.082
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(14.750.000.000)	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		2.000.000.000	-
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		438.502.581	1.566.060.572
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(25.666.027.664)	(5.976.664.177)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		3.540.000.000	-
Tiền thu từ đi vay	33		365.220.511.077	277.002.204.135
Tiền trả nợ gốc vay	34		(213.280.915.212)	(382.647.894.560)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(60.682.650.700)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		155.479.595.865	(166.328.341.125)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(31.481.560.717)	(10.104.072.125)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	6	37.135.101.656	47.239.185.715
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	(11.934)
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	6	5.653.540.939	37.135.101.656

Long An, ngày 30 tháng 03 năm 2021

Người lập biểu



Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng



Lê Thị Kim Luyến

Tổng Giám đốc




Trương Thành Nhân

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 30 vào ngày 03 tháng 11 năm 2020 về việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 30 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: MB.105 tầng 1, Trung tâm dịch vụ, Lô DV-3, đường Long Hậu - Hiệp Phước, KCN Long Hậu mở rộng, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An.
- 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

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

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	
			31/12/2020	01/01/2020
<u>Công ty con:</u>				
Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C	89 Hoàng Quốc Việt, P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản; cho thuê kho bãi, xây dựng dân dụng	99,80%	99,80%
Cty 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	99,00%	99,00%
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	99,00%	99,00%
Công ty CP Bất động sản Nhà Bè	Tầng 1, Tulip Tower, 15 Hoàng Quốc Việt, P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,00%	98,25%
CTC Investment International Inc	14794 Blossom LN, Westminster, California 92863, United States	Dịch vụ tư vấn, môi giới bất động sản, dịch vụ xây dựng nhà và dịch vụ ăn uống <i>(chưa đi vào hoạt động)</i>	99,80%	-
<u>Công ty liên kết:</u>				
Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng	89 Hoàng Quốc Việt, P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, cầu đường; kinh doanh bất động sản	40,00%	40,00%
Công ty Cổ phần Tấn Lực	89 Hoàng Quốc Việt, P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản; Xây dựng nhà các loại, công trình đường sắt và đường bộ	29,44% và 29,5%	-

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

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 của Công ty đã được kiểm toán. Một số chỉ tiêu đã được điều chỉnh hồi tố và phân loại lại cho phù hợp để so sánh với số liệu năm nay (chi tiết tại mục 45 và 46 của Thuyết minh Báo cáo tài chính 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)

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 KỲ KẾ TOÁN

Kỳ kế toán năm 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 (gọi chung là Nhóm Công ty) 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.

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.

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 (TIẾP)

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 31/12/2020.

5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

5.1 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc 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 giai đoạn 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 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

5.4 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Chứng khoán kinh doanh

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

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh là dự phòng phần giá trị bị tổn thất có thể xảy ra do giảm giá các loại chứng khoán Công ty đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập khi Ban Tổng Giám đốc 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 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 chỉ tiêu "Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn". Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị của hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm tài chính. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

5.6 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.

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

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

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

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

5.8 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

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)

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

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

5.10 LỢI THỂ THƯƠNG MẠI

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

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

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

5.11 NGUYÊN TẮC GHI NHẬN CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Các khoản chi phí thực tế đã phát sinh nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo. Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ phải thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ.

Đối với việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn sản phẩm, hàng hoá bất động sản:

- Công ty trích trước vào giá vốn hàng bán đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng.
- Số chi phí trích trước được tạm tính và số chi phí thực tế phát sinh được ghi nhận vào giá vốn hàng bán tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hoá bất động sản được xác định là đã bán trong kỳ và đủ tiêu chuẩn ghi nhận doanh thu (được xác định theo diện tích).

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)

5.12 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 VÀ PHƯƠNG PHÁP GHI NHẬN DOANH THU, CHI PHÍ

Doanh thu được xác định khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu thuần được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Đồng thời doanh thu được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

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

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.

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.

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

MB.105 tầng 1, Trung tâm dịch vụ, Lô DV-3, đường
Long Hậu - Hiệp Phước, KCN Long Hậu mở rộng,
Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính
kết thúc ngày
31/12/2020

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)**5.14 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢP NHÀ NƯỚC (TIẾP)**

Riêng 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 năm tài chính là 10% tính trên thu nhập chịu thuế.

Các Công ty con tại Việt Nam thuộc đối tượng được giảm 30% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của kỳ tính thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2020 theo Nghị định 114/2020/NĐ-CP ngày 25/09/2020 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 116/2020/QH14 của Quốc hội về giảm thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của năm 2020 đối với doanh nghiệp, hợp tác xã, đơn vị sự nghiệp và tổ chức khác.

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.

5.15 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.

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)

5.16 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.
- 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 31/12/2020	Tại 01/01/2020
	VND	VND
Tiền mặt	1.442.433.403	2.306.985.653
Tiền gửi ngân hàng	4.211.107.536	34.828.116.003
Cộng	5.653.540.939	37.135.101.656

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

MB.105 tầng 1, Trung tâm dịch vụ, Lô DV-3, đường Long Hậu - Hiệp Phước,
KCN Long Hậu mở rộng, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31/12/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

7. CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

	Tại 31/12/2020 (VND)			Tại 01/01/2020 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
- Cổ phiếu NH TMCP Đông Á (1)	1.440.800.000	131.688.000	(1.309.112.000)	1.440.800.000	131.688.000	(1.309.112.000)
- Cổ phiếu NH TMCP Sài Gòn Thương Tín	-	-	-	129.839	69.000	(64.339)
- Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Chợ Lớn (2)	-	-	-	3.000.000.000	3.000.000.000	-
- Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bắc HCM (2)	-	-	-	2.000.000.000	2.000.000.000	-
- Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Nam Sài Gòn (3)	2.000.000.000	2.000.000.000	-	-	-	-
Cộng	3.440.800.000	2.131.688.000	(1.309.112.000)	6.440.929.839	5.131.757.000	(1.309.176.339)

(1) Tại ngày 31/12/2020, Công ty nắm giữ 42.480 cổ phiếu. Công ty không thu thập được thông tin đáng tin cậy về giá giao dịch của cổ phiếu này trên thị trường chứng khoán do đây là cổ phiếu được giao dịch trên thị trường phi tập trung. Công ty cũng không thu thập được báo cáo tài chính của Ngân hàng để làm cơ sở xem xét trích lập bổ sung/hoàn nhập dự phòng, do đó Công ty trình bày giá trị hợp lý bằng giá gốc trừ dự phòng.

(2) Trong năm 2020, các trái phiếu này đã được cầm cố để đảm bảo các khoản vay nên Công ty đã phân loại sang Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

(3) Thông tin chi tiết trái phiếu như sau:

	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 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%

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

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG
 MB.105 tầng 1, Trung tâm dịch vụ, Lô DV-3, đường
 Long Hậu - Hiệp Phước, KCN Long Hậu mở rộng,
 Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính
 kết thúc ngày
 31/12/2020

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 31/12/2020 VND	Tại 01/01/2020 VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	40.240.414.300	41.877.109.766
- Khách mua căn hộ cụm chung cư La casa	4.375.964.237	9.392.817.117
- Khách mua căn hộ cụm chung cư Phú Mỹ	760.386.900	760.386.900
- 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	7.280.675.250	14.505.822.260
- Khách mua nền Nhơn Đức	23.897.253.226	14.125.045.226
- Phải thu khách hàng khác	3.749.134.687	2.916.038.263
Phải thu của khách hàng dài hạn	-	-
Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	5.487.874.027	4.717.379.100
- Cty CP Xây dựng Thuận Hưng	976.951.727	52.800.000
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	1.765.267.000	1.765.267.000
- Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	76.835.300	230.492.100
- Bà Phan Tiết Hồng Hà	2.668.820.000	2.668.820.000
Cộng	40.240.414.300	41.877.109.766

9. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Tại 31/12/2020 VND	Tại 01/01/2020 VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	157.341.897.352	72.107.890.762
- Cty CP Xây dựng Thuận Hưng	14.495.836.275	69.350.289.905
- Công ty Cổ Phần Quản Lý Việt Hưng	47.100.000.000	-
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn (1)	20.849.400.000	-
- Bà Lý Yến Nhi (2)	71.132.760.000	-
- Trả trước cho người bán khác	3.763.901.077	2.757.600.857
Trả trước cho người bán dài hạn	-	-
Trả trước cho người bán là các bên liên quan	35.345.236.275	69.350.289.905
- Cty CP Xây dựng Thuận Hưng	14.495.836.275	69.350.289.905
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	20.849.400.000	-

(1) Khoản ứng trước để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Võ Nguyễn Như Nguyễn theo Hợp đồng đặt cọc số 02/2020/HĐDC/CTC ngày 14/05/2020.

(2) Khoản ứng trước để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lý Yến Nhi theo Hợp đồng đặt cọc số 01/2020/HĐDC/CTC ngày 08/05/2020.

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG
 MB.105 tầng 1, Trung tâm dịch vụ, Lô DV-3, đường
 Long Hậu - Hiệp Phước, KCN Long Hậu mở rộng,
 Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính
 kết thúc ngày
 31/12/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

10. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Tại 31/12/2020		Tại 01/01/2020	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	19.270.025.200	-	2.000.000.000	-
- Ông Võ Hoàng Thanh và bà Nguyễn Thị Kim Xuân (1)	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
- Bà Lý Yến Nhi (2)	17.270.025.200	-	-	-
Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	19.270.025.200	-	2.000.000.000	-

- (1) Khoản cho vay theo Biên bản thỏa thuận ngày 28/04/2017, lãi suất 0%.
- (2) Khoản cho vay theo Hợp đồng cho vay số 01/HDCV/2020 ngày 02/01/2020, hạn mức 40 tỷ đồng, thời hạn 12 tháng, lãi suất 10%/năm.

11. PHẢI THU KHÁC

	Tại 31/12/2020		Tại 01/01/2020	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	802.965.399.544	(124.265.000)	794.714.526.299	(124.265.000)
a. Tạm ứng để thu mua quyền sử dụng đất, nhà (1)	179.102.389.620	-	252.028.288.087	-
- Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	34.237.675.000	-	51.706.475.000	-
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	23.384.374.620	-	35.384.374.620	-
- Ông Lê Minh Triều	106.532.100.000	-	102.821.000.000	-
- Bà Trần Như Sương	4.338.600.000	-	4.338.600.000	-
- Bà Trần Thụy Bảo Trân	389.400.000	-	57.777.838.467	-
- Bà Võ Thúy Anh	10.220.240.000	-	-	-
b. Tạm ứng công tác khác	1.989.903.052	(124.265.000)	3.909.194.002	(124.265.000)
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	850.000.000	-	2.984.468.000	-
- Các cá nhân khác	1.139.903.052	(124.265.000)	924.726.002	(124.265.000)
c. Phải thu khác để thu mua quyền sử dụng đất, nhà (1)	167.435.104.500	-	93.437.375.850	-
- Bà Võ Thị Thùy Trinh	53.862.715.000	-	49.309.800.000	-
- Bà Dương Thị Lệ Thủy	3.925.200.000	-	3.925.200.000	-
- Ông Trần Hải Phương	1.962.000.000	-	1.962.000.000	-
- Ông Tạ Khánh Hùng	14.251.120.000	-	14.251.120.000	-
- Ông Châu Quang Điền	3.517.800.000	-	3.517.800.000	-
- Ông Lý Chí Nguyễn	10.954.640.000	-	10.954.640.000	-
- Bà Lý Yến Nhi	78.961.629.500	-	9.516.815.850	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

11. PHẢI THU KHÁC (TIẾP)

	Tại 31/12/2020		Tại 01/01/2020	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
d. Phải thu khác	17.507.844.372	-	14.123.718.360	-
- Trường ĐH Sư phạm Thể dục Thể thao TP.HCM (2)	10.082.700.000	-	10.082.700.000	-
- Trường ĐH Tài nguyên và Môi trường TP.HCM (2)	1.772.300.000	-	1.772.300.000	-
- Công ty CP Phát triển Hạ tầng Sài Gòn	342.727.600	-	508.653.600	-
- Lãi trái phiếu dự thu	97.643.835	-	110.444.444	-
- Bà Lý Yến Nhi - lãi cho vay	1.701.091.800	-	-	-
- Thuế TNDN tạm nộp	2.131.052.548	-	-	-
- Phải thu khác	1.380.328.589	-	1.649.620.316	-
e. Cầm cố, thế chấp, ký cược, ký quỹ ngắn hạn	436.930.158.000	-	431.215.950.000	-
- Công ty CP Phát triển Hạ tầng Sài Gòn (3)	-	-	187.500.000.000	-
- Bà Võ Thị Thùy Trinh (4)	105.577.120.000	-	179.510.950.000	-
- Bà Nguyễn Thị Hương Thảo (5)	76.526.540.000	-	64.200.000.000	-
- Bà Trần Thụy Bảo Trân (5)	81.257.048.000	-	-	-
- Ông Lê Minh Triều (5)	5.625.000.000	-	-	-
- Bà Nguyễn Thị Thùy Linh	18.142.300.000	-	-	-
- Ông Trương Thanh Tâm (5)	48.860.000.000	-	-	-
- Bà Lý Yến Nhi (5)	100.937.150.000	-	-	-
- Các khoản ký quỹ khác	5.000.000	-	5.000.000	-
Dài hạn	2.300.746.134	-	2.146.512.762	-
- Ký cược, ký quỹ dài hạn	202.265.476	-	48.032.104	-
- Thuế TNDN tạm nộp	2.098.480.658	-	2.098.480.658	-
Cộng	805.266.145.678	(124.265.000)	796.861.039.061	(124.265.000)

(1) 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 31/12/2020, các quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở nêu trên chưa được chuyển giao cho Công ty.

(*) Trong đó, các quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở hình thành từ tạm ứng của ông Lê Minh Triều, ông Võ Nguyễn Như Nguyễn và phải thu khác của ông Tạ Khánh Hùng đang được dùng để thế chấp cho các khoản vay của Công ty tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Chợ Lớn (xem thêm tại Thuyết minh số 24).

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)

Ngoài ra, các quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở hình thành từ tạm ứng của ông Võ Nguyễn Như Nguyễn và phải thu khác của ông Tạ Khánh Hùng đang được Công ty Cổ phần Thương mại DV Du lịch C.T.C mượn để thế chấp cho các khoản vay của công ty này tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Chợ Lớn (xem thêm tại thuyết Minh số 23).

- (2) Các khoản phải thu tiền bồi thường giải phóng mặt bằng tại dự án khu dân cư tại Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè, TP.HCM.
- (3) Khoản đặt cọc cho Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/01/2016 để thực hiện việc nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè, TP.HCM. Trong năm 2020, Công ty đã chỉ định các cá nhân thay mặt Công ty để ký hợp đồng nhận chuyển nhượng trực tiếp với Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn. Ngày 14/05/2020, hai bên đã ký Phụ lục số 03 về việc điều chỉnh diện tích khu đất chuyển nhượng từ 180.000 m² giảm còn 145.720 m². Đến ngày 31/12/2020, việc nhận chuyển nhượng đã hoàn tất.
- (4) Số dư đầu năm là khoản Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 17/09/2018. Trong năm 2020, Công ty đã thanh lý hợp đồng này do thực trạng vị trí, diện tích các thửa đất không phù hợp với quy hoạch dự kiến dự án khu dân cư Xã Nhơn Đức – Huyện Nhà Bè. Theo đó, Công ty đã tiến hành thu hồi giá trị khoản đặt cọc trong năm 2020.

Số dư cuối năm là khoản đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất sau khi đã xác định được vị trí phù hợp.

- (5) Là các khoản đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất trong năm 2020.

12. NỢ XẤU

	Tại 31/12/2020		Tại 01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:	124.265.000	-	124.265.000	-
- Trên 03 năm	124.265.000	-	124.265.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

MB.105 tầng 1, Trung tâm dịch vụ, Lô DV-3, đường
Long Hậu - Hiệp Phước, KCN Long Hậu mở rộng,
Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính
kết thúc ngày
31/12/2020

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 31/12/2020		Tại 01/01/2020	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí SXKD dở dang (*)	734.214.947.859	-	526.458.785.788	-
Thành phẩm	7.056.364.282	-	5.960.222.221	-
Hàng hóa	18.962.232.100	-	722.494.100	-
Cộng	760.233.544.241	-	533.141.502.109	-

(*) Trong đó, chi phí đi vay tại Công ty con được vốn hóa trong năm là 5.808.691.306 đồng. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	Tại 31/12/2020		Tại 01/01/2020	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Dự án khu chung cư Phú Thuận (Lacasa)	32.121.045.954	-	122.437.492.897	-
Dự án khu dân cư Nhơn Đức	14.277.307.674	-	33.067.296.167	-
Dự án khu dân cư Phú Mỹ	64.738.308.913	-	64.501.616.717	-
Dự án khu dân cư Phú Xuân	70.628.057.779	-	69.908.057.779	-
Dự án khu dân cư Quận 2	120.453.870.003	-	118.408.201.361	-
Dự án chung cư Hoàng Quốc Việt	13.546.201.083	-	24.402.987.376	-
Dự án khu nhà ở Nhơn Đức mở rộng	45.995.023.081	-	36.132.315.146	-
Dự án khu dân cư Phường Long Trường, Quận 9 (công ty con)	97.923.072.373	-	57.278.872.299	-
Dự án khu dân cư Nhơn Đức (công ty con)	274.153.604.606	-	124.838.753	-
Các dự án khác	378.456.393	-	197.107.293	-
Cộng	734.214.947.859	-	526.458.785.788	-

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

MB.105 tầng 1, Trung tâm dịch vụ, Lô DV-3, đường Long Hậu - Hiệp Phước,
KCN Long Hậu mở rộng, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31/12/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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 01/01/2020	9.873.051.906	23.344.799.771	17.234.029.261	1.101.784.706	1.520.047.008	53.073.712.652
- Mua trong năm	-	-	-	87.981.818	179.761.754	267.743.572
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(40.000.000)	-	-	(40.000.000)
Tại 31/12/2020	9.873.051.906	23.344.799.771	17.194.029.261	1.189.766.524	1.699.808.762	53.301.456.224
HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại 01/01/2020	(5.199.603.085)	(19.275.414.115)	(7.856.314.981)	(952.437.697)	(884.726.735)	(34.168.496.613)
- Khấu hao trong năm	(713.311.155)	(2.215.359.807)	(1.931.690.877)	(63.895.634)	(227.190.922)	(5.151.448.395)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	40.000.000	-	-	40.000.000
Tại 31/12/2020	(5.912.914.240)	(21.490.773.922)	(9.748.005.858)	(1.016.333.331)	(1.111.917.657)	(39.279.945.008)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại 01/01/2020	4.673.448.821	4.069.385.656	9.377.714.280	149.347.009	635.320.273	18.905.216.039
Tại 31/12/2020	3.960.137.666	1.854.025.849	7.446.023.403	173.433.193	587.891.105	14.021.511.216

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2020 là: 9.944.027.662 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 Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Tại ngày 01/01/2020	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Tại ngày 31/12/2020
	VND	VND	VND	VND
<u>A) BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ</u>				
Nguyên Giá	10.418.071.830	-	-	10.418.071.830
- Cơ sở hạ tầng	10.418.071.830	-	-	10.418.071.830
Giá trị hao mòn lũy kế	(5.955.278.285)	(694.538.124)	-	(6.649.816.409)
- Cơ sở hạ tầng	(5.955.278.285)	(694.538.124)	-	(6.649.816.409)
Giá trị còn lại	4.462.793.545	(694.538.124)	-	3.768.255.421
- Cơ sở hạ tầng	4.462.793.545	(694.538.124)	-	3.768.255.421
<u>B) BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ NẪM GIỮ CHỜ TĂNG GIÁ</u>				
Nguyên Giá	11.081.640.000	-	(5.554.140.000)	5.527.500.000
- Nhà và quyền sử dụng đất	11.081.640.000	-	(5.554.140.000)	5.527.500.000
Giá trị hao mòn lũy kế	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Giá trị còn lại	11.081.640.000	-	(5.554.140.000)	5.527.500.000
- Nhà và quyền sử dụng đất	11.081.640.000	-	(5.554.140.000)	5.527.500.000
<u>TỔNG BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ</u>				
Nguyên Giá	21.499.711.830	-	(5.554.140.000)	15.945.571.830
Giá trị hao mòn lũy kế	(5.955.278.285)	(694.538.124)	-	(6.649.816.409)
Giá trị còn lại	15.544.433.545	(694.538.124)	(5.554.140.000)	9.295.755.421

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. 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 DỒI DANG DÀI HẠN

	Tại 31/12/2020		Tại 01/01/2020	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Dự án khu dân cư Hiệp Phước	42.150.900.000	-	42.150.900.000	-
Dự án Quận 9	6.449.630.777	-	6.449.630.777	-
Dự án khu chung cư Phú Thuận 2	1.216.000.000	-	1.216.000.000	-
Dự án công viên nghĩa trang Hòa Bình	5.189.579.493	-	4.520.034.213	-
Nhà trẻ Phú Xuân	132.345.456	-	80.000.000	-
Cộng	55.138.455.726	-	54.416.564.990	-

18. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	Tại 31/12/2020 VND	Tại 01/01/2020 VND
Nhà máy xử lý bùn hầm cầu	1.748.469.226	1.673.155.090
Các dự án khác	585.909.091	644.461.754
Cộng	2.334.378.317	2.317.616.844

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

MB.105 tầng 1, Trung tâm dịch vụ, Lô DV-3, đường Long Hậu - Hiệp Phước,
KCN Long Hậu mở rộng, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31/12/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

19. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Tại 31/12/2020		Tại 01/01/2020	
	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	25.113.476.938	8.000.000.000	24.591.094.742
- Công ty CP Quản lý Việt Hưng (2)	-	-	2.000.000.000	2.218.286.023
- Công ty Cổ phần Tấn Lực (3)	14.750.000.000	15.037.241.182	-	-
Cộng	22.750.000.000	40.150.718.120	10.000.000.000	26.809.380.765

	Tại 31/12/2020 (VND)			Tại 01/01/2020 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn						
- Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Chợ Lớn (4)	3.000.000.000	3.000.000.000	-	-	-	-
- Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bắc HCM (4)	2.000.000.000	2.000.000.000	-	-	-	-
Cộng	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-	-	-

- (1) Khoản đầu tư vào Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng với 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 31/12/2020 đã được kiểm toán của Công ty CP 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

MB.105 tầng 1, Trung tâm dịch vụ, Lô DV-3, đường Long Hậu - Hiệp Phước,
KCN Long Hậu mở rộng, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31/12/2020

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

- (2) Ngày 05/03/2020, Công ty đã bán toàn bộ cổ phần tại Công ty CP Quản lý Việt Hưng cho Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn với giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng. Việc thoái vốn đã được Hội đồng Quản trị thông qua theo Nghị quyết số 02/2020/NQ-VPH ngày 05/03/2020.
- (3) Ngày 09/03/2020, Công ty CP Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Tấn Lực thông qua nhận chuyển nhượng cổ phần của 2 cổ đông là ông Võ Anh Tuấn và ông Võ Nguyễn Như Nguyễn, tổng số cổ phần nhận chuyển nhượng là 1.475.000 cổ phần với giá trị là 14.750.000.000 đồng, tương ứng với tỷ lệ sở hữu 29,5% 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%.
- (4) Các trái phiếu này đã được cầm cố để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Nam Sài Gòn. Thông tin chi tiết trái phiếu như sau:

	Mệnh giá VND/TrP	Số lượng TrP	Ngày phát hành	Kỳ hạn	Lãi suất
- Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Chợ Lớn	1.000.000	3.000	24/09/2019	7 năm	lãi suất tham chiếu + 1,2%
- Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bắc HCM	1.000.000	2.000	24/09/2019	7 năm	lãi suất tham chiếu + 1,2%

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HÙNG

MB.105 tầng 1, Trung tâm dịch vụ, Lô DV-3, đường Long Hậu - Hiệp Phước,
KCN Long Hậu mở rộng, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31/12/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

20. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại 31/12/2020	Tại 01/01/2020
	VND	VND
Ngắn hạn	58.087.876	536.949.876
- Công cụ, dụng cụ	16.087.876	20.874.876
- Chi phí thuê bãi đậu xe	42.000.000	504.000.000
- Chi phí khác	-	12.075.000
Dài hạn	11.918.451.693	-
- Phí môi giới bán nền	7.867.929.092	-
- Chiết khấu thanh toán bán nền	4.010.371.086	-
- Công cụ, dụng cụ	12.151.515	-
- Chi phí khác	28.000.000	-
Cộng	11.976.539.569	536.949.876

21. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

	Tại 31/12/2020	Tại 01/01/2020
	VND	VND
Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	8.424.969.415	8.424.969.415
Cộng	8.424.969.415	8.424.969.415

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là 20%.

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

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Số dư đầu năm	8.424.969.415	8.657.718.343
Tăng trong năm	-	-
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong năm	-	(232.748.928)
Số dư cuối năm	8.424.969.415	8.424.969.415

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HÙNG

MB.105 tầng 1, Trung tâm dịch vụ, Lô DV-3, đường Long Hậu - Hiệp Phước,
KCN Long Hậu mở rộng, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31/12/2020

22. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Số đầu năm	175.727.267.411	197.693.175.837
- Tăng trong năm	-	-
- Phân bổ lợi thế thương mại	(21.965.908.426)	(21.965.908.426)
Số cuối năm	153.761.358.985	175.727.267.411

23. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Tại 31/12/2020		Tại 01/01/2020	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	2.379.667.745	2.379.667.745	3.797.525.962	3.797.525.962
- 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 Kim Cương Xanh	-	-	1.353.495.000	1.353.495.000
- Phải trả người bán khác	674.667.745	674.667.745	739.030.962	739.030.962
Các khoản phải trả người bán dài hạn	-	-	-	-
Phải trả người bán là các bên liên quan	17.938.000	17.938.000	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 CỔ PHẦN VẠN PHÁT HÙNG

MB.105 tầng 1, Trung tâm dịch vụ, Lô DV-3, đường Long Hậu - Hiệp Phước,
KCN Long Hậu mở rộng, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31/12/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

24. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÃN HẠN

	Tại 31/12/2020	Tại 01/01/2020
	VND	VND
Khách mua nền Nhơn Đức	917.133.037	1.453.405.283
Khách mua nền Phú Mỹ	7.766.363.644	8.311.818.190
Khách mua nền Phú Thuận	5.363.636.369	5.636.363.642
Khách mua nền Phú Xuân	98.006.727.368	91.954.545.544
Khách mua nền Phú Xuân 2	9.818.181.828	9.636.363.646
Khách mua dự án khu dân cư Phường Long Trường, Quận 9	218.097.336.341	-
Khách mua dự án Hoàng Quốc Việt	2.140.272.840	-
Khách hàng khác	3.060.869.645	119.647.700
Cộng	345.170.521.072	117.112.144.005

25. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại 01/01/2020	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Tại 31/12/2020
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước				
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	566.094.483	33.080.908.501	17.059.946.179	16.587.056.805
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.953.373.027	11.781.793.494	7.112.121.017	11.623.045.504
- Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	-	2.131.052.548	1.577.718.749	553.333.799
- Thuế thu nhập cá nhân	359.676.318	2.729.847.488	2.626.724.892	462.798.914
- Các khoản lệ phí, phạt thuế	2.803.481.439	1.128.815.696	822.231.873	3.110.065.262
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	23.934.227	23.934.227	-
Cộng	10.682.625.267	50.876.351.954	29.222.676.937	32.336.300.284

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG
 MB.105 tầng 1, Trung tâm dịch vụ, Lô DV-3, đường
 Long Hậu - Hiệp Phước, KCN Long Hậu mở rộng,
 Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính
 kết thúc ngày
 31/12/2020

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 31/12/2020 VND	Tại 01/01/2020 VND
Chi phí dự án phải trả	56.125.274.136	57.055.646.008
- Chi phí phải trả dự án Nhơn Đức	18.386.973.662	17.326.206.186
- 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 5	-	1.109.041.096
- Chi phí phải trả dự án khác	463.643.647	1.345.741.899
Chi phí lãi vay, lãi phạt chậm thanh toán	3.306.540.865	5.714.113.738
- Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng	1.488.180.833	4.227.121.396
- Công ty CP Quản lý Việt Hưng	901.481.944	531.607.222
- Ông Trần Ngọc Nam	245.614.035	245.614.035
- Công ty CP Tấn Lực	199.473.334	-
- Chi phí lãi vay phải trả khác	471.790.719	709.771.085
Chi phí phải trả khác	270.000.000	252.129.091
Cộng	59.701.815.001	63.021.888.837

27. PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại 31/12/2020 VND	Tại 01/01/2020 VND
Ngắn hạn	165.572.148.478	280.580.137.865
- Kinh phí công đoàn	35.499.000	47.781.500
- Bảo hiểm xã hội, BHYT, BH thất nghiệp	1.490.000	3.220.953
- Phải trả tiền mượn	25.900.000.000	3.200.000.000
+ Cty CP Xây dựng Thuận Hưng	20.000.000.000	-
+ Cty CP Quản lý Việt Hưng	-	3.200.000.000
+ Bà Võ Thúy Anh	5.900.000.000	-
+ Cty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	5.950.000.000	-
- Tiền đặt chỗ mua nền dự án khu dân cư Long Trường	-	4.100.000.000
- Quỹ học bổng giáo dục Mekong	474.230.650	1.531.730.650
- Phải trả, phải nộp khác	818.425.731	1.788.031.225
- Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	132.392.503.097	269.909.373.537
+ Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh	131.277.003.097	268.678.873.537
+ Các đối tượng khác	1.115.500.000	1.230.500.000
Dài hạn	-	-
Số nợ quá hạn chưa thanh toán	-	-
Cộng	165.572.148.478	280.580.137.865

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HUNG

MB.105 tầng 1, Trung tâm dịch vụ, Lô DV-3, đường Long Hậu - Hiệp Phước,
KCN Long Hậu mở rộng, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31/12/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

28. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Tại 31/12/2020		Trong năm		Tại 01/01/2020	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ (VND)	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ (VND)
Vay ngắn hạn	434.974.000.000	434.974.000.000	374.220.511.077	213.280.915.212	274.034.404.135	274.034.404.135
a. Vay ngắn hạn ngân hàng	196.100.000.000	196.100.000.000	89.256.895.865	45.500.000.000	152.343.104.135	152.343.104.135
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Chợ Lớn (1)	120.000.000.000	120.000.000.000	33.156.895.865	10.500.000.000	97.343.104.135	97.343.104.135
- NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Nam Sài Gòn (2)	47.100.000.000	47.100.000.000	47.100.000.000	-	-	-
- Vay dài hạn đến hạn trả - Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - CN Chợ Lớn (3)	29.000.000.000	29.000.000.000	9.000.000.000	35.000.000.000	55.000.000.000	55.000.000.000
b. Vay ngắn hạn tổ chức (4)	84.048.000.000	84.048.000.000	153.285.000.000	133.030.000.000	63.793.000.000	63.793.000.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	37.170.000.000	37.170.000.000	81.950.000.000	61.680.000.000	16.900.000.000	16.900.000.000
- Công ty CP Tấn Lực	8.135.000.000	8.135.000.000	8.135.000.000	-	-	-
- Công ty CP Quản lý Việt Hưng	38.743.000.000	38.743.000.000	63.200.000.000	71.350.000.000	46.893.000.000	46.893.000.000
c. Vay ngắn hạn cá nhân (5)	154.826.000.000	154.826.000.000	131.678.615.212	34.750.915.212	57.898.300.000	57.898.300.000
- Bà Phan Tiết Hồng Hà	34.474.000.000	34.474.000.000	41.480.000.000	7.906.000.000	900.000.000	900.000.000
- Ông Trần Ngọc Nam	40.000.000.000	40.000.000.000	-	-	40.000.000.000	40.000.000.000
- Bà Trương Thị Ngọc Lành	9.700.000.000	9.700.000.000	10.000.000.000	300.000.000	-	-
- Ông Nguyễn Tấn Bền	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000
- Bà Hoàng Thị Thu Thủy	6.746.000.000	6.746.000.000	14.291.615.212	8.220.615.212	675.000.000	675.000.000
- Ông Vũ Ngọc Nam	17.000.000.000	17.000.000.000	17.000.000.000	-	-	-
- Ông Trương Thanh Tâm	32.000.000.000	32.000.000.000	32.000.000.000	-	-	-
- Các cá nhân khác	9.906.000.000	9.906.000.000	16.907.000.000	18.324.300.000	11.323.300.000	11.323.300.000
Vay dài hạn	-	-	-	9.000.000.000	9.000.000.000	9.000.000.000
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Chợ Lớn (3)	-	-	-	9.000.000.000	9.000.000.000	9.000.000.000
Cộng	434.974.000.000	434.974.000.000	374.220.511.077	222.280.915.212	283.034.404.135	283.034.404.135

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

MB.105 tầng 1, Trung tâm dịch vụ, Lô DV-3, đường Long Hậu - Hiệp Phước,
KCN Long Hậu mở rộng, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31/12/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

28. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- (1) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng Số 6220-LAV-201900966/HĐTD, hạn mức 120.000.000.000 đồng. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động. Lãi suất: 8,5% và được điều chỉnh cụ thể theo từng Giấy nhận nợ. Kỳ hạn trả nợ: 12 tháng theo từng giấy nhận nợ. Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp Số 6220-LCL-201800482, Số 6220-LCL-201901045, Số 6220-LCL_201901049, Số 6220-LCL-201901038, Số 6220-LCL-201901052.
- (2) 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: hạn mức 50 tỷ đồng, lãi suất vay 8%/năm, thời hạn cho vay là không quá 11 tháng theo từng giấy nhận nợ. Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất theo tờ bản đồ số 23, 25 tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè. Mục đích sử dụng vốn vay: bổ sung vốn lưu động.
- (3) Hợp đồng vay số 6220-LAV-201900479/HĐTD ký ngày 18/06/2019 với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Chợ Lớn, số tiền vay tối đa là 49.000.000.000 tỷ, lãi suất 10%/năm, thời hạn cho vay là 24 tháng kể từ ngày giải ngân với tài sản đảm bảo là dự án khu dân cư phường Long Trường, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh nhằm bổ sung vốn lưu động thi công thực hiện dự án trên.
- (4) Các khoản vay tổ chức là các bên liên quan để bổ sung vốn lưu động, không có tài sản đảm bảo. Thông tin chi tiết như sau:

STT	Bên cho vay (tổ chức)	Số hợp đồng	Ngày vay	Hạn mức	Lãi suất/năm	Kỳ hạn
1	Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	06/HĐVV/2019	26/06/2019	45.000.000.000	9,00%	12 tháng
		01/HĐVV/TH-2020	02/11/2020	30.000.000.000	6,00%	12 tháng
2	Công ty CP Quản lý Việt Hưng	08/HĐVV/2019	19/11/2019	50.000.000.000	10,00%	12 tháng
3	Công ty CP Tấn Lực	01/HĐCV/2020-TL	18/03/2020	8.135.000.000	6,00%	12 tháng

- (5) Các khoản vay cá nhân không có tài sản đảm bảo, mục đích để bổ sung vốn lưu động, riêng khoản vay Ông Trần Ngọc Nam để thực hiện đầu tư dự án Khu dân cư Nhơn Đức mở rộng. Thông tin chi tiết các khoản vay cá nhân như sau:

STT	Bên cho vay (cá nhân)	Số hợp đồng	Ngày vay	Hạn mức	Lãi suất/năm	Kỳ hạn
1	Bà Phạm Nguyễn Anh Thư	04/HĐVV/2019 & PL 01, 02	06/03/2019	2.000.000.000	12,00%	12 tháng
2	Bà Trần Thị Thu Tiên	13/HĐVV/2018	13/11/2018	500.000.000	12,00%	12 tháng
3	Bà Hoàng Thị Thu Thủy	15/HĐVV/2020	31/12/2020	8.000.000.000	12,00%	12 tháng
		16/HĐVV/2020	31/12/2020	8.000.000.000	12,00%	12 tháng

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

MB.105 tầng 1, Trung tâm dịch vụ, Lô DV-3, đường Long Hậu - Hiệp Phước,
KCN Long Hậu mở rộng, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31/12/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

28. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

STT	Bên cho vay (cá nhân) (tiếp)	Số hợp đồng	Ngày vay	Hạn mức	Lãi suất/năm	Kỳ hạn
4	Bà Lê Thị Ngọc Lan	08/HĐVV/2020	30/06/2020	1.000.000.000	12,00%	12 tháng
5	Bà Võ Thị Hồng Phước	12/HĐVV/2020	08/12/2020	300.000.000	12,00%	12 tháng
6	Bà Phan Tiết Hồng Hà	07/HĐVV/2018	23/07/2018	900.000.000	12,00%	12 tháng
		07/HĐVV/2020	10/06/2020	30.000.000.000	12,00%	12 tháng
		11/HĐVV/2020	07/12/2020	3.480.000.000	12,00%	12 tháng
		02/HĐVV/2020-CTC	22/05/2020	8.000.000.000	12,50%	12 tháng
7	Ông Nguyễn Tấn Bền	03/HĐVV/2019	05/03/2019	5.000.000.000	12,00%	12 tháng
8	Bà Phạm Thị Ngọc Thúy	09/HĐVV/2015	07/12/2015	1.500.000.000	12,00%	12 tháng
9	Ông Trần Ngọc Nam	10/HĐVV/2015	18/12/2015	70.000.000.000	15,00%	12 tháng
10	Bà Trương Thị Ngọc Lành	06/HĐVV/2020	30/03/2020	10.000.000.000	12,00%	12 tháng
11	Bà Chế Thị Lưu	13/HĐVV/2020	31/12/2020	3.000.000.000	12,00%	12 tháng
12	Ông Nguyễn Đức Hiếu	10/HĐVV/2020	02/11/2020	1.000.000.000	12,00%	12 tháng
13	Ông Võ Thanh Tùng	14/HĐVV/2020	31/12/2020	2.000.000.000	12,00%	12 tháng
14	Ông Vũ Ngọc Nam	01/HĐVV/2020-CTC	12/05/2020	17.000.000.000	10,00%	12 tháng
15	Ông Trương Thanh Tâm	01/HĐVV-AH/2020	01/10/2020	32.000.000.000	12,00%	12 tháng

29. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Số đầu năm	10.181.797.568	10.361.862.857
- Tăng trong năm	678.648.827	1.011.339.711
- Chi quỹ trong năm	(356.170.759)	(1.191.405.000)
Số cuối năm	10.504.275.636	10.181.797.568

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

MB.105 tầng 1, Trung tâm dịch vụ, Lô DV-3, đường Long Hậu - Hiệp Phước,
KCN Long Hậu mở rộng, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31/12/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

30. VỐN CHỦ SỞ HỮU**30.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Tại 01/01/2019	768.787.220.000	1.380.831.784	282.203.753.701	1.832.516.246	1.054.204.321.731
- Lợi nhuận trong năm	-	-	34.614.096.451	5.367.878	34.619.464.329
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	178.930.260.000	-	(178.930.260.000)	-	-
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	(60.682.650.700)	-	(60.682.650.700)
- Trả thù lao HĐQT, Ban Kiểm soát bằng cổ phiếu	5.860.520.000	-	(5.860.520.000)	-	-
- Trả thù lao HĐQT, Ban Kiểm soát bằng tiền	-	-	(5.860.520.000)	-	(5.860.520.000)
- Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(378.567.658)	-	-	(378.567.658)
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(1.011.339.711)	-	(1.011.339.711)
- Tăng vốn công ty con của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	1.693.563.297	1.693.563.297
Tại 31/12/2019	953.578.000.000	1.002.264.126	64.472.559.741	3.531.447.421	1.022.584.271.288
Tại 01/01/2020	953.578.000.000	1.002.264.126	64.472.559.741	3.531.447.421	1.022.584.271.288
- Lợi nhuận trong năm	-	-	13.643.792.677	3.284.643	13.647.077.320
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận năm 2020 (*)	-	-	(678.648.827)	-	(678.648.827)
- Tăng vốn công ty con của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	3.540.000.000	3.540.000.000
Tại 31/12/2020	953.578.000.000	1.002.264.126	77.437.703.591	7.074.732.064	1.039.092.699.781

(*) Công ty trích Quỹ khen thưởng phúc lợi theo tỷ lệ 2% lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2020 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2020 số 05/2020/NQ-VPH ngày 07/05/2020.

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

Chủ sở hữu	Tại 30/06/2020		Tại 01/01/2020	
	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
PYN ELITE FUND (NON-UCITS)	10,72%	102.213.560.000	10,72%	102.213.560.000
Bà Phan Tiết Hồng Minh	6,94%	66.191.380.000	6,94%	66.191.380.000
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	5,14%	48.969.810.000	5,14%	48.969.810.000
Bà Võ Phan Hồng Ngọc	5,09%	48.556.560.000	5,09%	48.556.560.000
Ông Võ Phan Khôi Nguyễn	5,09%	48.556.560.000	5,09%	48.556.560.000
Các cổ đông khác	56,01%	534.055.500.000	56,01%	534.055.500.000
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 2020	Năm 2019
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	953.578.000.000	768.787.220.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	184.790.780.000
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	953.578.000.000	953.578.000.000
Cổ tức đã chia bằng tiền	-	60.682.650.700
Cổ tức đã chia bằng cổ phiếu	-	92.247.270.000

30.4 CỔ PHIẾU

	Tại 31/12/2020	Tại 01/01/2020
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	95.357.800	95.357.800
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	95.357.800	95.357.800
+ Cổ phiếu thường	95.357.800	95.357.800
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	95.357.800	95.357.800
+ Cổ phiếu thường	95.357.800	95.357.800
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	10.000	10.000

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG
 MB.105 tầng 1, Trung tâm dịch vụ, Lô DV-3, đường
 Long Hậu - Hiệp Phước, KCN Long Hậu mở rộng,
 Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính
 kết thúc ngày
 31/12/2020

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 2020 VND	Năm 2019 VND
a. Tổng Doanh thu	277.704.709.229	162.544.456.658
- Doanh thu bán thành phẩm	1.623.289.000	1.137.219.000
- Doanh thu bán bất động sản	242.331.830.140	124.960.011.975
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.546.308.723	6.149.561.590
- Doanh thu hoạt động xây dựng	26.203.281.366	30.297.664.093
b. Doanh thu với các bên liên quan	960.137.934	88.909.091
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	960.137.934	88.909.091
c. Các khoản giảm trừ doanh thu	9.078.156.889	-
- Hàng bán bị trả lại	9.078.156.889	-

32. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Giá vốn bán thành phẩm	1.292.277.493	823.499.094
Giá vốn bán bất động sản	128.901.931.322	35.613.488.183
Giá vốn cung cấp dịch vụ	4.048.680.816	4.196.936.146
Giá vốn hoạt động xây dựng	26.203.281.364	30.297.664.093
Cộng	160.446.170.995	70.931.587.516

33. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lãi tiền gửi	33.502.581	591.006.395
Lãi cho vay	1.701.091.800	-
Lãi trái phiếu	392.199.391	110.444.444
Doanh thu tài chính khác	-	540.505.359
Cộng	2.126.793.772	1.241.956.198

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 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí lãi vay	26.678.837.882	9.432.975.395
Chiết khấu thanh toán	1.195.768.000	-
Lỗ thanh lý đầu tư	218.286.023	-
Lỗ thanh lý chứng khoán kinh doanh	129.839	-
Hoàn nhập dự phòng đầu tư	(64.339)	(107.863.380)
Chi phí tài chính khác	-	413.732.810
Cộng	28.092.957.405	9.738.844.825

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

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
<i>Chi phí quản lý doanh nghiệp</i>	<i>56.360.388.143</i>	<i>58.140.454.518</i>
- Chi phí nhân viên quản lý	19.835.224.254	20.550.924.516
- Chi phí công cụ, đồ dùng văn phòng	1.040.789.189	1.052.491.789
- Chi phí khấu hao TSCĐ	4.141.946.141	4.067.021.931
- Thuế, phí và lệ phí	15.933.320	16.108.000
- Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	21.965.908.426	21.965.908.426
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.342.876.385	6.191.901.340
- Chi phí bằng tiền khác	5.017.710.428	4.296.098.516
<i>Chi phí bán hàng</i>	<i>654.718.269</i>	<i>75.945.272</i>
- Chi phí hoa hồng môi giới	654.718.269	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	75.945.272

36. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lãi thanh lý hợp đồng mua QSD đất	-	14.913.882.943
Tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng	1.969.356.600	3.023.045.000
Lãi thanh lý tài sản cố định	18.181.818	-
Lãi giao dịch mua rẻ	-	94.325.119
Thu nhập khác	282.175.135	10.712.450.180
Cộng	2.269.713.553	28.743.703.242

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG
 MB.105 tầng 1, Trung tâm dịch vụ, Lô DV-3, đường
 Long Hậu - Hiệp Phước, KCN Long Hậu mở rộng,
 Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính
 kết thúc ngày
 31/12/2020

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 2020	Năm 2019
	VND	VND
Tiền phạt vi phạm hành chính	306.583.823	-
Tiền phạt thanh lý hợp đồng	1.770.200.000	-
Tiền phạt thuế, chậm nộp thuế	771.113.594	2.357.605.302
Chi phí khác	1.680.000	355.061.149
Cộng	2.849.577.417	2.712.666.451

38. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	25.428.870.814	51.102.297.305
Điều chỉnh lợi nhuận kế toán trước thuế	34.246.101.375	30.703.393.666
- Các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận tính thuế	35.065.775.662	31.759.465.207
+ Chi phí không được trừ	9.691.244.113	9.793.556.781
+ Chi phí lãi vay theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	3.190.337.100	-
+ Lỗ thanh lý công ty liên kết	218.286.023	-
+ Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	21.965.908.426	21.965.908.426
- Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận tính thuế	819.674.287	1.056.071.541
+ Phần lãi trong công ty liên kết	809.623.378	171.679.789
+ Lỗ tại công ty con	-	(216.075.346)
+ Lợi nhuận hợp nhất không tính thuế	-	526.967.098
+ Điều chỉnh giảm khác	10.050.909	573.500.000
Chuyển lỗ	(79.943.816)	-
Tổng thu nhập tính thuế trong năm	59.595.028.373	81.805.690.971
Thu nhập tính thuế với thuế suất 20%	59.094.977.051	80.695.149.518
Thu nhập tính thuế với thuế suất 10%	500.051.322	1.110.541.453
Chi phí thuế TNDN hiện hành	11.869.000.543	16.250.084.048
Thuế TNDN được giảm 30% theo Nghị định 114/2020/NĐ-CP	(87.207.049)	-
Cộng thuế TNDN hiện hành	11.781.793.494	16.250.084.048

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 SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nguyên vật liệu	29.896.535.937	11.277.073.160
Chi phí nhân công	21.442.669.806	22.959.550.757
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.845.986.519	5.706.726.772
Thuế, phí và lệ phí	23.194.715	88.310.174
Chi phí nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan	274.028.765.853	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.859.847.034	9.694.897.225
Chi phí bằng tiền khác	3.410.669.267	6.055.962.039
Cộng	343.507.669.131	55.782.520.127

40. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2020	Năm 2019
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND) (1)	13.643.792.677	34.614.096.451
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND)	(678.648.827)	(1.011.339.711)
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ (CP) (2)	95.357.800	95.357.800
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	136	352

(1) Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông năm 2019 đã được điều chỉnh hồi tố như được nêu tại mục 45 của Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

(2) Trong năm 2019, Công ty đã phát hành cổ phiếu để trả thù lao Hội đồng Quản trị, Trưởng Ban Kiểm soát và 02 đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, với tổng số lượng cổ phiếu tăng thêm là 18.479.078 cổ phiếu, nâng tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành lên 95.357.800 cổ phiếu. Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành tăng lên mà không có sự gia tăng nguồn vốn, nên theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30, Công ty đã điều chỉnh hồi tố Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 khi so sánh với số liệu năm nay.

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HÙNG

MB.105 tầng 1, Trung tâm dịch vụ, Lô DV-3, đường Long Hậu - Hiệp Phước,
KCN Long Hậu mở rộng, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31/12/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

42. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

Năm 2020	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	233.253.673.251	26.203.281.366	9.169.597.723	268.626.552.340
Giá vốn bộ phận	(128.901.931.322)	(26.203.281.364)	(5.340.958.309)	(160.446.170.995)
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	104.351.741.929	2	3.828.639.414	108.180.381.345
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(57.015.106.412)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				51.165.274.933
Doanh thu hoạt động tài chính				2.126.793.772
Chi phí tài chính				(28.092.957.405)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				809.623.378
Thu nhập khác				2.269.713.553
Chi phí khác				(2.849.577.417)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(11.781.793.494)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				13.647.077.320
Tổng Tài sản				2.090.252.595.997
Tổng Nợ phải trả				1.051.159.896.216

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HÙNG

MB.105 tầng 1, Trung tâm dịch vụ, Lô DV-3, đường Long Hậu - Hiệp Phước,
 KCN Long Hậu mở rộng, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc
 ngày 31/12/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

42. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)

Năm 2019	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	124.960.011.975	30.297.664.093	7.286.780.590	162.544.456.658
Giá vốn bộ phận	(35.613.488.183)	(30.297.664.093)	(5.020.435.240)	(70.931.587.516)
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	89.346.523.792	-	2.266.345.350	91.612.869.142
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(58.216.399.790)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				33.396.469.352
Doanh thu hoạt động tài chính				1.241.956.198
Chi phí tài chính				(9.738.844.825)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				171.679.789
Thu nhập khác				28.743.703.242
Chi phí khác				(2.712.666.451)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(16.250.084.048)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				(232.748.928)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				34.619.464.329
Tổng Tài sản				1.791.563.185.149
Tổng Nợ phải trả				768.978.913.861

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

43. 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 Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	Cty liên quan thành viên quản lý chủ chốt
Ông Võ Anh Tuấn	Nhân sự quản lý chủ chốt
Ông Trương Thành Nhân	Nhân sự quản lý chủ chốt
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	Nhân sự quản lý chủ chốt
Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	Nhân sự quản lý chủ chốt
Bà Hoàng Thị Thu Thủy	Nhân sự quản lý chủ chốt
Bà Phan Tiết Hồng Hà	Cá nhân liên quan thành viên quản lý chủ chốt

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>	<u>Năm 2020</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2019</u> <u>VND</u>
1. Cty CP Xây dựng Thuận Hưng		
- Cung ứng dịch vụ	960.137.934	136.909.091
- Mua dịch vụ	64.664.072.525	4.021.565.449
- Thanh toán dịch vụ	10.159.908.800	-
- Trả trước tiền mua dịch vụ	-	49.000.000.000
- Thu hoàn trả tiền dịch vụ đã ứng	350.289.905	-
- Lãi tiền đi vay	2.115.789.166	7.008.454.730
- Mượn tiền	20.000.000.000	46.520.000.000
- Trả tiền mượn	-	10.000.000.000
- Vay tiền	81.950.000.000	26.000.000.000
- Trả tiền gốc vay	61.680.000.000	-
- Trả tiền lãi vay	4.854.729.729	-
- Thu hộ và chi hộ	19.968.000	-
2. Công ty CP Tấn Lực		
- Vay tiền	8.135.000.000	-
- Lãi tiền đi vay	391.835.834	-
- Trả tiền lãi vay	192.362.500	-
3. Cty CP Bất động sản Sài Gòn Mới		
- Mượn tiền	950.000.000	-
- Cho mượn tiền	50.000.000	200.000.000
- Thu lại tiền cho mượn	50.000.000	1.790.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

MB.105 tầng 1, Trung tâm dịch vụ, Lô DV-3, đường
Long Hậu - Hiệp Phước, KCN Long Hậu mở rộng,
Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính
kết thúc ngày
31/12/2020

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. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

<u>Giao dịch với các bên liên quan (tiếp)</u>	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
4. Ông Võ Anh Tuấn		
- Nhận tiền chuyển nhượng khoản đầu tư	12.500.000.000	-
- Mượn tiền	-	10.482.820.000
- Trả lại tiền mượn	-	10.482.820.000
5. Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn		
- Tạm ứng	900.000.000	38.208.438.000
- Hoàn tạm ứng	15.034.468.000	44.397.270.000
- Cho mượn tiền	8.000.000.000	1.300.000.000
- Cung cấp dịch vụ	-	912.691.818
- Thu lại tiền mượn	8.000.000.000	1.200.000.000
- Trả trước tiền đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất	20.849.400.000	-
- Chuyển nhượng khoản đầu tư	2.000.000.000	-
- Nhận tiền chuyển nhượng khoản đầu tư	4.250.000.000	-
- Thu tiền mua cổ phần	1.750.000.000	600.000.000
6. Bà Nguyễn Thị Hương Thảo		
- Thu tiền bán hàng	153.656.800	-
- Cho mượn tiền	6.960.000.000	-
- Thu lại tiền mượn	6.960.000.000	-
- Hoàn tạm ứng	17.468.800.000	66.217.731.642
- Chi tiền đặt cọc	2.259.330.000	49.200.000.000
- Thu lại tiền đặt cọc	64.200.000.000	-
- Thu tiền mua cổ phần	1.750.000.000	-
7. Bà Hoàng Thị Thu Thủy		
- Vay tiền	14.291.615.212	3.445.000.000
- Trả tiền gốc vay	8.220.615.212	4.475.000.000
- Lãi tiền đi vay	386.151.702	238.560.726
- Trả tiền lãi vay	438.483.813	238.560.726
8. Bà Phan Tiết Hồng Hà		
- Vay tiền	41.480.000.000	-
- Trả tiền gốc vay	7.906.000.000	-
- Lãi tiền đi vay	2.626.406.087	-
- Trả tiền lãi vay	2.577.130.805	-
9. Ông Trương Thành Nhân		
- Hoàn tạm ứng	-	1.707.582.264
- Cho mượn tiền	-	600.000.000
- Thu tiền mua cổ phần	-	600.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG
 MB.105 tầng 1, Trung tâm dịch vụ, Lô DV-3, đường
 Long Hậu - Hiệp Phước, KCN Long Hậu mở rộng,
 Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính
 kết thúc ngày
 31/12/2020

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. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Số dư với các bên liên quan

	Tại 31/12/2020	Tại 01/01/2020
	VND	VND
1. Cty CP Xây dựng Thuận Hưng		
- Ứng trước tiền hàng	14.495.836.275	69.350.289.905
- Lãi vay phải trả	1.488.180.833	4.227.121.396
- Phải trả tiền mượn	20.000.000.000	-
- Phải trả tiền vay	37.170.000.000	16.900.000.000
- Phải thu tiền hàng	976.951.727	52.800.000
- Nhận ứng trước tiền mua hàng	3.000.000.000	-
2. Công ty CP Tấn Lực		
- Lãi vay phải trả	199.473.334	-
- Phải trả tiền vay	8.135.000.000	-
- Phải thu khác	-	5.056.448
3. Công ty CP Bất động sản Sài Gòn Mới		
- Phải trả tiền hàng	17.938.000	17.938.000
- Phải trả tiền mượn	5.950.000.000	-
4. Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn		
- Phải thu tiền hàng	1.765.267.000	1.765.267.000
- Tạm ứng	24.234.374.620	38.368.842.620
- Trả trước tiền mua hàng	20.849.400.000	-
5. Bà Nguyễn Thị Hương Thảo		
- Phải thu tiền hàng	76.835.300	230.492.100
- Tạm ứng	34.237.675.000	51.706.475.000
- Tiền đặt cọc mua quyền sử dụng đất	76.526.540.000	64.200.000.000
6. Bà Hoàng Thị Thu Thủy		
- Lãi vay phải trả	2.367.017	54.699.128
- Phải trả tiền vay	6.746.000.000	675.000.000
7. Bà Phan Tiết Hồng Hà		
- Phải thu tiền hàng	2.668.820.000	2.668.820.000
- Phải trả tiền vay	34.474.000.000	900.000.000
- Lãi vay phải trả	79.837.788	30.562.506

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HÙNG

MB.105 tầng 1, Trung tâm dịch vụ, Lô DV-3, đường Long Hậu - Hiệp Phước,
KCN Long Hậu mở rộng, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31/12/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

43. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)**Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và thù lao Hội đồng Quản trị**

		Năm 2020	Năm 2019	
		Bảng tiền	Bảng tiền	Bảng cổ phiếu
		VND	VND	VND
a. Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc		5.267.800.000	3.478.113.648	-
- Ông Trương Thành Nhân	Tổng Giám đốc kiêm TV HĐQT	2.018.900.000	-	-
- Ông Võ Anh Tuấn	Tổng Giám đốc	363.300.000	1.747.600.000	-
- Bà Trần Thu Oanh	Phó Tổng Giám đốc kiêm TV HĐQT	-	252.250.000	-
- Bà Đặng Thanh Huyền	Tổng Giám đốc kiêm TV HĐQT	-	181.900.000	-
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	Phó Tổng Giám đốc kiêm TV HĐQT	915.200.000	805.100.000	-
- Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	Phó Tổng Giám đốc	1.065.200.000	391.243.478	-
- Bà Nguyễn Duy Lan Anh	Phó Tổng Giám đốc	905.200.000	100.020.170	-
b. Thù lao của Hội đồng Quản trị		-	5.500.520.000	5.500.520.000
- Ông Võ Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	-	2.030.260.000	2.030.260.000
- Ông Trương Thành Nhân	Tổng Giám đốc kiêm TV HĐQT	-	2.030.260.000	2.030.260.000
- Bà Trần Thu Oanh	Phó Tổng Giám đốc kiêm TV HĐQT	-	360.000.000	360.000.000
- Bà Đặng Thanh Huyền	Tổng Giám đốc kiêm TV HĐQT	-	360.000.000	360.000.000
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	Phó Tổng Giám đốc kiêm TV HĐQT	-	360.000.000	360.000.000
- Ông Vũ Ngọc Nam	Giám đốc tài chính kiêm TV HĐQT	-	360.000.000	360.000.000
Tổng cộng		5.267.800.000	8.978.633.648	5.500.520.000

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 KHÁC

44.1 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.

44.2 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.

44.3 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. ĐIỀU CHỈNH HỒI TỔ

Theo Biên bản thanh tra thuế ngày 10/09/2020 cho năm tài chính 2017, 2018, 2019 của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng, và Quyết định về việc xử phạt vi phạm hành chính về thuế số 3717/QĐ-CT do Cục Thuế Tp. Hồ Chí Minh ban hành ngày 29/09/2020, số tiền truy thu thuế GTGT là 522.984.489 đồng và thuế TNDN là 1.884.100. 641 đồng, do điều chỉnh giảm giá vốn dự án Nhơn Đức 9,33 ha năm 2018 và 2019 với giá trị lần lượt là 5.926.293.858 đồng và 4.032.229.556 đồng, Công ty đã thực hiện điều chỉnh hồi tố báo cáo tài chính năm 2018 và 2019.

Ảnh hưởng của việc điều chỉnh hồi tố đến Báo cáo tài chính năm 2019 như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

MB.105 tầng 1, Trung tâm dịch vụ, Lô DV-3, đường Long Hậu - Hiệp Phước,
KCN Long Hậu mở rộng, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31/12/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

45. ĐIỀU CHỈNH HỒI TỔ

Chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019	Mã số	Số kiểm toán 31/12/2019 VND	Số điều chỉnh hồi tố năm 2019 VND	Ảnh hưởng điều chỉnh hồi tố năm 2018 VND	Số sau điều chỉnh 31/12/2019 VND
Bảng cân đối kế toán hợp nhất					
Hàng tồn kho	141	523.182.978.695	5.926.293.858	4.032.229.556	533.141.502.109
Thuế GTGT được khấu trừ	152	765.690.129	(15.035.719)	-	750.654.410
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	8.275.540.137	1.194.812.761	1.212.272.369	10.682.625.267
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	56.936.157.176	4.716.445.378	2.819.957.187	64.472.559.741
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a	28.049.845.814	-	2.819.957.187	30.869.803.001
- LNST chưa phân phối năm nay	421b	28.886.311.362	4.716.445.378	-	33.602.756.740
Chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019	Mã số	Số kiểm toán năm 2019 VND	Số điều chỉnh hồi tố năm 2019 VND	Số sau điều chỉnh năm 2019 VND	
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất					
Giá vốn hàng bán	11		76.857.881.374	(5.926.293.858)	70.931.587.516
Chi phí khác	32		2.681.929.315	30.737.136	2.712.666.451
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		45.206.740.583	5.895.556.722	51.102.297.305
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		15.070.972.704	1.179.111.344	16.250.084.048
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		29.903.018.951	4.716.445.378	34.619.464.329
Lợi nhuận kế toán sau thuế của công ty mẹ	61		29.897.651.073	4.716.445.378	34.614.096.451
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		321		352
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		321		352

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HUNG

MB.105 tầng 1, Trung tâm dịch vụ, Lô DV-3, đường Long Hậu - Hiệp Phước,
KCN Long Hậu mở rộng, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31/12/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

45. ĐIỀU CHỈNH HỒI TỐ (TIẾP)

Chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019	Mã số	Số kiểm toán năm 2019 VND	Số phân loại lại tại công ty con VND	Ảnh hưởng điều chỉnh hồi tố năm 2018, 2019 VND	Số sau điều chỉnh năm 2019 VND
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất					
Lợi nhuận trước thuế	01	45.206.740.583	-	5.895.556.722	51.102.297.305
Lợi nhuận kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	59.645.514.945	-	5.895.556.722	65.541.071.667
Tăng/(giảm) các khoản phải thu	09	262.244.151.134	(840.565.277)	15.035.719	261.418.621.576
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	71.648.031.416	-	(1.894.064.302)	69.753.967.114
Tăng/(giảm) các khoản phải trả	11	(150.052.910.260)	-	(4.016.528.139)	(154.069.438.399)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	725.495.295	840.565.277	-	1.566.060.572

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG
 MB.105 tầng 1, Trung tâm dịch vụ, Lô DV-3, đường
 Long Hậu - Hiệp Phước, KCN Long Hậu mở rộng,
 Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính
 kết thúc ngày
 31/12/2020

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)

46. 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 31/12/2019 của Công ty đã được kiểm toán. Ngoài việc điều chỉnh hồi tố như được nêu ở mục 45 của Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, một số chỉ tiêu đã được phân loại lại cho phù hợp với nội dung tài khoản, chi tiết như sau:

Chỉ tiêu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất	Mã số	Tại ngày 31/12/2019 đã kiểm toán VND	Phân loại lại VND	Tại ngày 01/01/2020 sau phân loại VND
Chứng khoán kinh doanh	121	1.440.929.839	5.000.000.000	6.440.929.839
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	2.098.480.658	(2.098.480.658)	-
Phải thu dài hạn khác	216	48.032.104	2.098.480.658	2.146.512.762

Long An, ngày 30 tháng 03 năm 2021

Người lập biểu



Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng



Lê Thị Kim Luyến

Tổng Giám đốc



Trương Thành Nhân

