

Số : 37 /2022/CV-VPH

Long An, ngày 18 tháng 04 năm 2022

CÔNG BỐ THÔNG TIN

(Về việc: Công bố Báo cáo Thường niên năm 2021)

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao Dịch Chứng Khoán TP. HCM.

Tên Công ty: Công ty Cổ Phần Vạn Phát Hưng

Mã chứng khoán: VPH

Trụ sở chính: MB 105, Lô DV3, KCN Long Hậu mở rộng, đường Long Hậu – Hiệp Phước, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Điện thoại: 028. 37850011

Loại thông tin công bố: ☒ 24h ☐ 72h ☐ Yêu cầu ☐ Bất thường ☐ Định kỳ

Nội dung thông tin công bố:

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng công bố Báo cáo Thường niên năm 2021 tại đường dẫn www.vanphathung.com mục “Báo cáo thường niên” ngày 18/04/2022.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty tại đường dẫn www.vanphathung.com mục “Quan hệ Cổ đông”.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu Công ty.

TM. CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Người Phụ Trách Công Bố Thông Tin



LÊ THỊ KIM LUYẾN

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Trụ sở: MB.105, Lô DV3, KCN Long Hậu mở rộng, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An
VPDD: Tầng 1, Tulip Tower, Số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM
ĐT: (028) 3785 0011 - 3785 8888 - Fax: (028) 3785 4422 - Email: contact@vanphathung.com.vn

www.vanphathung.com



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2021

CÔNG TY CỔ PHẦN VAN PHÁT HƯNG

MỤC LỤC

I. THÔNG TIN CHUNG :	1
1. Thông tin khái quát:	1
2. Quá trình phát triển:	1
3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:	6
4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:	6
5. Định hướng phát triển:	12
6. Các rủi ro:	13
II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2021:	14
1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:	14
2. Tổ chức và nhân sự:	15
3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án:	23
4. Tình hình tài chính:	28
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	29
III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC:	30
1. Đánh giá báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:	31
2. Tình hình tài chính:	31
3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách quản lý: Không	32
4. Kế hoạch phát triển trong tương lai:	32
4.1. Kế hoạch đầu tư và kinh doanh:	32
4.2. Kế hoạch xây dựng:	32
4.3. Kế hoạch pháp lý:	33
4.4. Mục tiêu tài chính năm 2022:	33
IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY	33
1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty:	33
2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám Đốc công ty :	34
3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị :	34
V. QUẢN TRỊ CÔNG TY	35
1. Hội Đồng Quản Trị	35
2. Ủy Ban Kiểm Toán	37
3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc:	39
VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH	41

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HUNG NĂM 2021

I. THÔNG TIN CHUNG :

1. Thông tin khái quát:

- Tên giao dịch : CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HUNG
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301822194 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.
- Vốn điều lệ : 953.578.000.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu : 953.578.000.000 đồng
- Địa chỉ : 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.
- Điện thoại: (84-28) 3 785 0011
- Email: info@vanphathung.com.vn
- Website: <http://www.vanphathung.com>
- Mã cổ phiếu: VPH

2. Quá trình phát triển:

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng tiền thân là Công ty TNHH Vạn Phát Hưng được thành lập ngày 09/09/1999 bởi hai sáng lập viên là ông Võ Anh Tuấn và ông Trần Văn Thành. Đến tháng 10 năm 2006 Công ty TNHH Vạn Phát Hưng được chuyển đổi thành Công ty Cổ Phần Vạn Phát Hưng theo giấy CNĐKKD số 4103005360 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 4/10/2006.

Ngay từ những ngày đầu thành lập (năm 1999), Công ty đã nhanh chóng đi vào hoạt động và thực hiện thành công dự án phát triển khu dân cư diện tích 3 ha tại Phường Phú Thuận và dự án Tân Kiểng 0,3 ha tại Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Nhiều cơ sở hạ tầng kỹ thuật chất lượng cao đã được công ty đầu tư xây dựng hoàn chỉnh như hệ thống điện, đường, hệ thống cống thoát nước, phòng cháy chữa cháy, vỉa hè, công viên cây xanh... Qua những dự án tiếp nối nhau, Công ty đã dần hình thành một nền tảng vững chắc cả về nhân lực lẫn tài lực, đúc kết được những kinh nghiệm quý giá và xây dựng hoàn chỉnh các chiến lược mang tính lâu dài để sẵn sàng đầu tư cho những dự án lớn tiếp theo.

SƠ LƯỢC QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

• NĂM 1999:

+ Công ty TNHH Vạn Phát Hưng thành lập ngày 09/09/1999, với 02 sáng lập viên là ông Võ Anh Tuấn và ông Trần Văn Thành

• NĂM 2000 – 2002:

+ Thực hiện dự án Khu dân cư Phú Thuận tại đường Hoàng Quốc Việt P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM

+ Thực hiện dự án Khu dân cư Tân Kiểng tại P. Tân Kiểng, Quận 7, TP.HCM

• NĂM 2003 - 2005:

+ Thực hiện dự án Khu dân cư Phú Mỹ với diện tích 22ha tại P. Phú Mỹ, Quận 7, TP.HCM

+ Thực hiện dự án Khu dân cư Phú Xuân với diện tích 36,4ha tại Xã Phú Xuân, Huyện Nhà Bè, TP.HCM

+ Thực hiện dự án Khu căn hộ Phú Mỹ với diện tích 12.915m² thuộc Khu dân cư Phú Mỹ, P. Phú Mỹ, Quận 7



• NĂM 2006:

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

• NĂM 2007 – 2008:

+ Hợp tác đầu tư dự án Khu căn hộ Phú Mỹ Thuận với Công ty CP Phú Mỹ Thuận

+ Hợp tác phân phối dự án Khu dân cư Sài Gòn Mới do Công ty Cổ phần BĐS Sài Gòn Mới làm Chủ đầu tư.

• NĂM 2009:

+ Niêm yết cổ phiếu trên sàn HOSE ngày 09/09/2009 (mã CK: VPH)

+ Thực hiện dự án Khu dân cư Phú Xuân mở rộng với diện tích 2,8ha tại xã Phú Xuân, Huyện Nhà Bè, TP.HCM



• NĂM 2010 - NAY:

+ Thực hiện dự án Khu phức hợp La Casa với diện tích 6,1ha tại đường Hoàng Quốc Việt - Đào Trí, P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM

+ Thực hiện dự án Khu dân cư Nhơn Đức với diện tích 40ha tại Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè, TP.HCM

+ Thực hiện dự án Căn hộ Hoàng Quốc Việt tại đường Hoàng Quốc Việt, P. Phú Mỹ, Quận 7, TP.HCM



So với thời kỳ đầu công ty vừa mới thành lập, tốc độ phát triển đầu tư của công ty đã tăng gấp nhiều lần. Nhiều dự án xây dựng khu nhà ở đang được Công ty tập trung mở rộng như Dự án Phú Mỹ - Quận 7, Dự án Phú Xuân, Phú Xuân 2 – Nhà Bè, Dự án Bình Trưng Đông – Quận 2, Dự án Phú Thuận (La Casa), Dự án Nhơn Đức, Dự án Chung cư Hoàng Quốc Việt... với tổng diện tích đầu tư đến gần 149 ha.

Ngày 09/09/2009 công ty đã đánh dấu bước ngoặt lớn trong việc phát triển với sự kiện cổ phiếu công ty chính thức được giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh theo quyết định 104/QĐ-SGDHCM ngày 31/08/2009. Mã chứng khoán giao dịch là: VPH. Tổng số vốn điều lệ niêm yết là 200.832.850.000 đồng (Hai trăm tỷ tám trăm ba mươi hai triệu tám trăm năm mươi ngàn đồng).

Trong quá trình hoạt động, Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng đã thực hiện các đợt tăng vốn điều lệ như sau:

Số lần thay đổi trên giấy chứng nhận đăng ký	Thời điểm thay đổi trên giấy chứng nhận đăng ký	Vốn Điều lệ (đồng)
Lần đầu	04/10/2006	135.000.000.000
Lần 1	26/02/2007	165.000.000.000
Lần 2	23/04/2007	173.131.450.000
Lần 3	13/06/2007	200.832.850.000
Lần 4	31/03/2010	240.999.420.000
Lần 5	31/07/2010	277.148.160.000
Lần 6	03/10/2013	302.086.840.000
Lần 7	12/10/2015	453.126.750.000
Lần 8	03/06/2017	460.726.750.000
Lần 9	14/07/2017	529.830.840.000
Lần 10	23/01/2018	635.797.000.000
Lần 11	04/05/2018	756.587.220.000
Lần 12	25/10/2018	768.787.220.000
Lần 13	28/01/2019	861.034.490.000
Lần 14	23/05/2019	866.895.010.000
Lần 15	24/07/2019	953.578.000.000

Lần 1: Theo Quyết định ĐHĐCĐ số 06/07/QĐ-VPH ngày 10/02/2007 về việc tăng vốn điều lệ Công ty sẽ tăng vốn điều lệ từ 135.000.000.000 đồng (một trăm ba mươi lăm tỷ đồng) lên 165.000.000.000 đồng (một trăm sáu mươi lăm tỷ đồng). Theo Biên bản họp ĐHĐCĐ ngày 10/02/2007, Vạn Phát Hưng phát hành 3.000.000 cổ phiếu mệnh giá 10.000 đồng, tương đương tổng mệnh giá 30.000.000.000 đồng và phân phối cổ phiếu phát hành thêm cho 2 cổ đông hiện hữu là ông Võ Anh Tuấn và ông Trần Văn Thành, mỗi cổ đông được phân phối 1.500.000 cổ phiếu với giá phát hành là 10.000đ.

Lần 2: Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 76/2007/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 04/04/2007, Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng sẽ phát hành 813.145 cổ phần phổ thông mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần, tương đương 8.131.450.000 đồng để tăng vốn từ 165.000.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi lăm tỷ đồng) lên 173.131.450.000 đồng (Một trăm bảy mươi ba tỷ một trăm ba mươi một triệu bốn trăm năm mươi ngàn đồng). Trong đó:

- Phát hành 49.365 cổ phần tương đương 493.650.000 đồng từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối để thưởng cho cán bộ quản lý theo danh sách đề nghị của Chủ tịch Hội đồng quản trị.
- Phát hành 763.780 cổ phần tương đương 7.637.800.000 đồng bán ưu đãi cho toàn thể cán bộ công nhân viên công ty theo danh sách và giá bán đề nghị của Chủ tịch Hội đồng quản trị.

+ Giá chào bán ưu đãi cho cán bộ công nhân viên bốc thăm ưu tiên: 30.000 đồng/cổ phần

+ Giá chào bán ưu đãi cho cán bộ công nhân viên khác là 40.000 đồng/cổ phần.

Lần 3: Theo Nghị quyết 03/2007/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 19/07/2007, Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng sẽ phát hành 2.770.140 cổ phần phổ thông mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần tương đương 27.701.400.000 đồng cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ là 100:16, cổ đông sở hữu 100 cổ phần được quyền mua thêm 16 cổ phần mới với giá 10.000đ để tăng vốn điều lệ từ 173.131.450.000 đồng (Một trăm bảy mươi ba tỷ một trăm ba mươi một triệu bốn trăm năm mươi ngàn đồng) lên 200.832.850.000 đồng (Hai trăm tỷ tám trăm ba mươi hai triệu tám trăm năm mươi ngàn đồng).

Lần 4: Theo Quyết định số 45/10/QĐ-VPH ngày 10/03/2010 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng v/v phát hành riêng lẻ cho cổ đông chiến lược.

- Số lượng cổ phiếu phát hành: 4.016.657 cổ phiếu tương đương với tổng giá trị cổ phần tính theo mệnh giá là 40.166.570.000 đồng.
- Giá phát hành: 47.500 đồng/cổ phần

Lần 5: Theo Quyết định số 104/10/QĐ-VPH ngày 28/7/2010 của Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Vạn Phát Hưng, về việc tăng vốn điều lệ từ 240.999.420.000 đồng lên 277.148.160.000 đồng để trả cổ tức đợt 2 năm 2009 bằng cổ phiếu (5%) và trả cổ phiếu thưởng (10%) cho cổ đông hiện hữu.

- Mệnh giá cổ phần: 10.000đồng/1 cổ phần.
- Số lượng cổ phiếu phát hành: 3.614.874 cổ phiếu tương đương với tổng giá trị cổ phần tính theo mệnh giá là 36.148.740.000 đồng.

Lần 6: Theo Nghị quyết 03/2013/NQ-VPH ngày 29/04/2013, Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng chi trả cổ tức bằng cổ phiếu, tỷ lệ thực hiện 100:9. Cụ thể, mỗi cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu cũ sẽ được chia thêm 9 cổ phiếu mới với mệnh giá 10.000đ/cổ phần để tăng vốn điều lệ từ 277.148.160.000 đồng (Hai trăm bảy mươi bảy tỷ một trăm bốn mươi tám triệu một trăm sáu mươi ngàn đồng) lên 302.086.840.000 đồng (Ba trăm lẻ hai tỷ không trăm tám mươi sáu triệu tám trăm bốn mươi ngàn đồng).

- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/1 cổ phần.
- Số lượng cổ phiếu phát hành: 2.493.868 cổ phiếu tương đương với tổng giá trị cổ phần tính theo mệnh giá là 24.938.680.000 đồng.

Lần 7: Theo Nghị quyết 26/2015/QĐ-VPH ngày 19/06/2015, Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng chi trả cổ phiếu thưởng do thực hiện tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, tỷ lệ thực hiện 2:1. Cụ thể, mỗi cổ đông sở hữu 02 cổ phiếu sẽ nhận 01 cổ phiếu mới để tăng vốn điều lệ từ 302.086.840.000 đồng (Ba trăm lẻ hai tỷ không trăm tám mươi sáu triệu tám trăm bốn mươi ngàn đồng) lên 453.126.750.000 đồng (Bốn trăm năm mươi ba tỷ một trăm hai mươi sáu triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng).

- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/1 cổ phần.

- Số lượng cổ phiếu phát hành: 15.103.991 cổ phiếu tương đương với tổng giá trị cổ phần tính theo mệnh giá là 151.039.910.000 đồng.

Lần 8 & lần 9: Theo Nghị quyết 02/16/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2016 Vốn điều lệ trên giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp từ 453.126.750.000 đồng (Bốn trăm năm mươi ba tỷ một trăm hai mươi sáu triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) lên 529.830.840.000 đồng (Năm trăm hai mươi chín tỷ tám trăm ba mươi triệu tám trăm bốn mươi ngàn đồng). Chi tiết như sau:

- Phát hành cổ phiếu ESOP để trả thù lao cho các thành viên Hội đồng quản trị do hoàn thành vượt chỉ tiêu kế hoạch lợi nhuận 2015, từ nguồn lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp 2015. Tỷ lệ phát hành: 1,68%. Số lượng cổ phiếu thực tế đã phát hành trong Quý III năm 2016 là 760.000 cổ phiếu, tương đương 7.600.000.000 đồng, vốn điều lệ thay đổi từ 453.126.750.000 đồng lên 460.726.750.000 đồng.
- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức và thưởng bằng cổ phiếu tỷ lệ 15%/vốn điều lệ để tăng vốn cổ phần từ lợi nhuận chưa phân phối và các nguồn thuộc vốn chủ sở hữu cho tất cả cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày chốt danh sách cổ đông (ngày 17/10/2016). Số lượng cổ phiếu thực tế đã phát hành trong Quý IV năm 2016 là 6.910.409 cổ phiếu tương đương 69.104.090.000 đồng, vốn điều lệ thay đổi từ 460.726.750.000 đồng lên 529.830.840.000 đồng.

Lần 10: Theo nghị quyết 05/2017/NQ-VPH ngày 18/07/2017, Công ty Cổ Phần Vạn Phát Hưng thông qua phương án phát hành chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu. Tỷ lệ phát hành 5:1. Tổng số cổ phiếu phát hành 10.596.616 cổ phần. Tổng mệnh giá phát hành: 105.966.160.000 đồng. Vốn điều lệ mới sau phát hành là 635.797.000.000 đồng.

Lần 11: Theo nghị quyết 03/2018/NQ-VPH ngày 02/02/2018, Công ty Cổ Phần Vạn Phát Hưng thông qua đợt phát hành cổ phiếu chia cổ tức từ lợi nhuận chưa phân phối năm 2016 là 15% và phát hành cổ phiếu thưởng 4% từ nguồn vốn chủ sở hữu cho cổ đông hiện hữu với tổng số lượng cổ phần phát hành đợt này là 12.079.022 cổ phần tương ứng số vốn tăng là 120.790.220.000 đồng và vốn điều lệ mới của công ty sẽ là 756.587.220.000 đồng.

Lần 12& lần 13: Theo nghị quyết 06/2018/NQ-VPH ngày 05/09/2018, triển khai phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ :

- Tăng vốn cổ phần từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối để trả thù lao cho Hội Đồng Quản Trị (Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty để trả thù lao cho HĐQT) Tổng số cổ phiếu phát hành 1.220.000 cổ phần. Tổng mệnh giá phát hành: 12.200.000.000 đồng. Vốn điều lệ mới sau phát hành là 768.787.220.000 đồng.
- Tăng vốn cổ phần từ phát hành cổ phiếu để trả cổ tức từ lợi nhuận sau thuế cho cổ đông hiện hữu (Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ lợi nhuận sau thuế 9.225.447 cổ phiếu tương đương 12,19% vốn điều lệ) tỷ lệ thực hiện quyền : 100:12. Tổng số cổ phiếu phát

hành 9.224.727 cổ phần. Tổng mệnh giá phát hành: 92.247.270.000 đồng. Vốn điều lệ mới sau phát hành là 861.034.490.000 đồng.

Lần 14& lần 15: Theo Nghị quyết 08/2019/NQ-VPH ngày 08/04/2019, triển khai phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ :

- Tăng vốn cổ phần từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối để trả thù lao cho Hội Đồng Quản Trị (Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty để trả thù lao cho HĐQT) Tổng số cổ phiếu phát hành 586.052 cổ phần. Tổng mệnh giá phát hành: 5.860.520.000 đồng. Vốn điều lệ mới sau phát hành là 866.895.010.000 đồng.
- Tăng vốn cổ phần từ phát hành cổ phiếu để trả cổ tức từ lợi nhuận sau thuế cho cổ đông hiện hữu (Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ lợi nhuận sau thuế 8.668.950 cổ phiếu tương đương 10,00% vốn điều lệ) tỷ lệ thực hiện quyền: 100:10. Tổng số cổ phiếu phát hành 8.668.299 cổ phần. Tổng mệnh giá phát hành: 86.682.990.000 đồng. Vốn điều lệ mới sau phát hành là 953.578.000.000 đồng.

3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

- Ngành nghề kinh doanh chính:

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

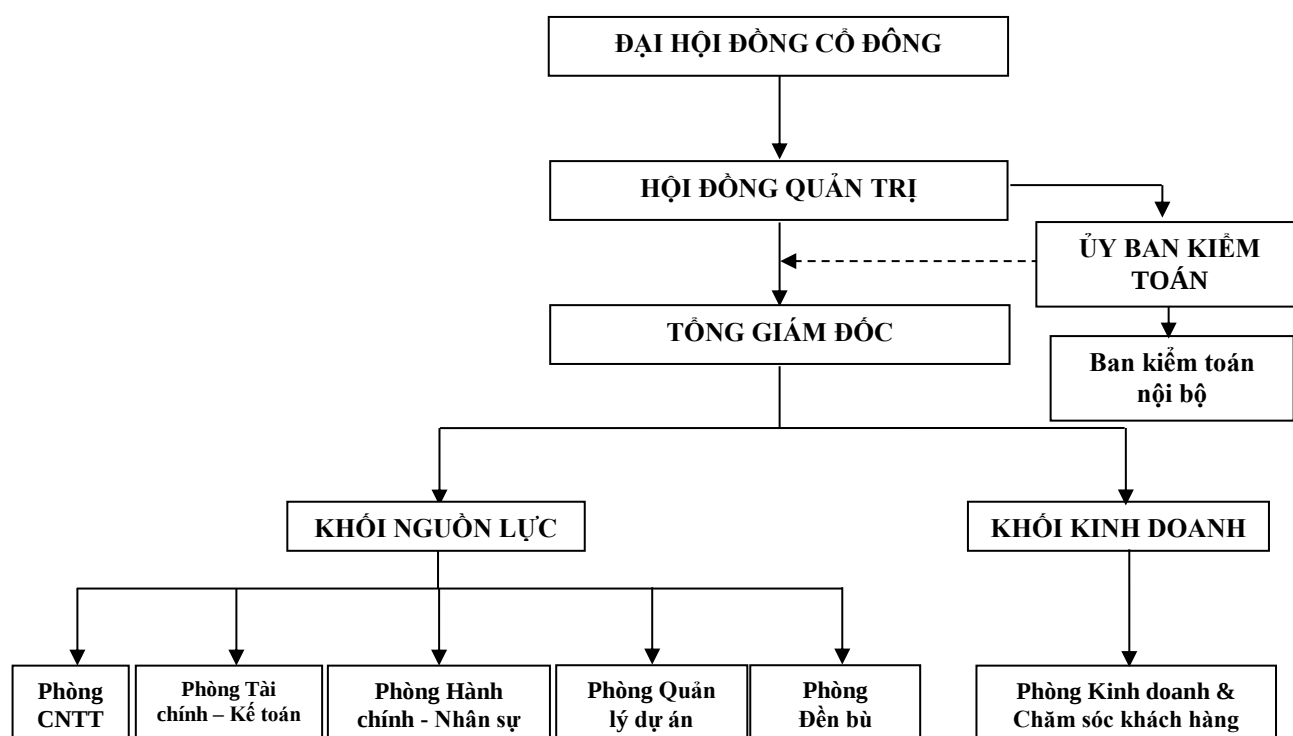
- Địa bàn kinh doanh: Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:

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

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

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng có bộ máy quản lý tổ chức theo mô hình Công ty cổ phần được thể hiện theo sơ đồ sau:



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

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

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

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

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

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

➤ ***Phòng Hành Chính - Nhân sự:***

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

➤ ***Phòng Tài chính - Kế toán:***

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

➤ ***Phòng Quản lý dự án:***

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

➤ ***Phòng Kinh doanh & Chăm sóc khách hàng:***

- + Soạn thảo, kiểm tra và hiệu chỉnh tất cả các hợp đồng và các văn bản pháp lý khác có liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty.
- + Trả lời các thắc mắc, khiếu nại của khách hàng về quy định, chính sách của Công ty và các vấn đề liên quan đến tính pháp lý của sản phẩm Công ty.
- + Cập nhật các văn bản pháp luật và các thông tin mới có liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty để tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc. Tóm tắt và triển khai các văn bản đó đến các bộ phận có liên quan khi cần thiết hoặc khi có yêu cầu.
- + Quản lý và cập nhật danh mục công nợ, danh mục hệ thống bán hàng bằng phần mềm quản lý bán hàng. Gửi thư nhắc nợ, thư mời, thông báo và cung cấp thông tin cho khách hàng. Theo dõi danh sách nợ.
- + Quản lý và lưu trữ hồ sơ khách hàng (hợp đồng, biên nhận cọc, ...), theo dõi, cập nhật và phân nhóm khách hàng, đề xuất cải tiến chăm sóc khách hàng.
- + Thống kê và phản hồi các ý kiến thắc mắc, khiếu nại của khách hàng. Định kỳ tổ chức kế hoạch thu thập ý kiến khách hàng về chất lượng dịch vụ của Công ty.
- + Phối hợp với phòng Tài chính – Kế toán thực hiện quy trình thanh toán, thu tiền từ khách hàng.
- + Phối hợp với Ban Quản lý dự án trong việc nắm bắt tiến độ thi công và đề xuất giao nền kịp thời cho Khách hàng.
- + Phối hợp với Luật sư, liên hệ các cơ quan chức năng để nắm bắt các văn bản pháp lý và thông tin về chính sách đất đai, quản lý xây dựng, tình hình thị trường địa ốc để cung cấp cho Giám đốc Kinh doanh và Ban Tổng Giám đốc.

- + Chào bán các sản phẩm do Công ty đầu tư.
- + Duy trì quan hệ và mở rộng nguồn khách hàng, phát triển nguồn khách hàng tiềm năng.
- + Nghiên cứu chiến lược, chính sách bán hàng, cải tiến quy trình bán hàng.
- + Nghiên cứu tình hình thị trường bất động sản để tham mưu cho Ban Tổng Giám Đốc về thiết kế sản phẩm, giá bán.
- + Nắm bắt thông tin về chính sách đất đai, quản lý xây dựng.
- + Phối hợp với các phòng ban liên quan trong việc lập quy hoạch, phân lô, phân nền, bản vẽ kỹ thuật, thực hiện các hợp đồng đã ký kết với khách hàng.
- + Hoạch định chiến lược hoạt động Marketing cho Công ty.
- + Phát triển thương hiệu Vạn Phát Hưng qua các kênh quảng cáo phù hợp với chiến lược đề ra.
- + Thực hiện các hoạt động quan hệ cộng đồng.
- + Phân tích và nghiên cứu nhu cầu khách hàng, thị trường, đối thủ cạnh tranh và dự đoán xu hướng của thị trường tiêu thụ. Xây dựng cơ sở dữ liệu quản lý thông tin khách hàng và khai thác khách hàng tiềm năng cho Công ty.
- + Quản lý và phát triển website Vạn Phát Hưng, nghiên cứu phát triển bán hàng qua mạng Internet, tìm hiểu thêm phần mềm hỗ trợ quản lý và hoàn thiện hệ thống bán hàng.

➤ ***Phòng Công nghệ thông tin:***

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

- Các công ty con, công ty liên kết:

+ Các Công ty con

STT	Tên Công ty/ Dự án	Địa chỉ	Lĩnh vực hoạt động	Vốn điều lệ đến 31/12/21 (tỷ đồng)	% góp vốn (biểu quyết)	Vốn thực góp của VPH đến 31/12/21 (tỷ đồng)
1	Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ du lịch C.T.C	Tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản; Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản, Xây dựng dân dụng; Bán buôn máy móc thiết bị và phụ tùng máy khác,....	90	99,8%	89,82
2	Công ty Cổ phần dịch vụ môi trường đô thị Hòa Bình	Áp 1, Xã Đa Phước, Huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh	Xử lý chất thải; Sản xuất phân bón hữu cơ; Kinh doanh dịch vụ và xây dựng nghĩa trang;....	20	99%	19,8
3	Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè	Tầng 1, tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản; Cung cấp dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản; Kinh doanh vật liệu xây dựng, máy móc thiết bị ngành xây dựng....	1.000	99%	990
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Định An	Tầng Trệt, tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản, Y tế	300	99%	51,2

+ Các Công ty liên kết:

STT	Tên Công ty/ Dự án	Địa chỉ	Lĩnh vực hoạt động	Vốn điều lệ đến 31/12/21 (tỷ đồng)	% góp vốn (biểu quyết)	Vốn thực góp của VPH đến 31/12/21 (tỷ đồng)
1	Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng	Tầng Trệt, tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản; xây dựng công trình, nhà ở; dịch vụ chăm sóc & duy trì cảnh quan; ...	290	44%	127,6
2	Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	Tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, cầu đường; trang trí nội thất; san lấp mặt bằng; sản xuất vật liệu xây dựng; sản xuất, thi công ép cọc-cống bê tông; mua bán thiết bị xây dựng.	40	40%	16
3	Công ty Cổ phần Tân Lực	Tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản; xây dựng công trình, nhà ở.	50	29,44%	14,7

5. Định hướng phát triển:

- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:

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

- Chiến lược trung và dài hạn:

- + Công ty sẽ tập trung đầu tư các dự án trọng điểm tại Thành phố Hồ Chí Minh mà hiện nay công ty đang có sẵn quỹ đất, ưu tiên đầu tư các dự án có quy mô lớn có vị trí tốt, có lợi thế cạnh tranh và khả năng thu hồi vốn tốt.
- + Bán bớt các quỹ đất của các dự án nhỏ lẻ hiện có và các sản phẩm bất động sản do Công ty kinh doanh, đồng thời thương thảo với các đối tác để chuyển nhượng lại một số dự án như Bình Trưng Đông Quận 2, Quận 9, Các dự án còn lại tiếp tục thực hiện đầy đủ các thủ tục pháp lý nhằm chuẩn bị sẵn sàng cho việc khởi công xây dựng trong một thời điểm thích hợp và thuận lợi nhất cho công ty.
- + Tập trung vào việc đưa ra thị trường những sản phẩm có tính cạnh tranh và áp dụng các công nghệ mới từ các nước tiên tiến để đẩy nhanh tiến độ xây dựng, giảm chi phí.
- + Đảm bảo tính minh bạch trong mọi thông tin liên quan đến công ty để tạo niềm tin với nhà đầu tư.
- + Nâng cao chất lượng sản phẩm và chuyên nghiệp hóa đội ngũ nhân viên trong hoạt động kinh doanh, dịch vụ để giữ vững uy tín và thương hiệu của Công ty. ...

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

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

Trong năm 2021, dưới tác động to lớn của đại dịch Covid-19. Công ty đã có tinh thần trách nhiệm và nhân văn bằng các nỗ lực thiết thực và có những chính sách quan trọng để chăm sóc, hỗ trợ tốt nhất cho nhân viên và người thân nhân viên. Đồng thời, Công ty cũng đã phối hợp với các bệnh viện tại TP. Hồ Chí Minh để thực hiện công tác thiện nguyện hỗ trợ trong việc phòng chống đại dịch Covid-19.

6. Các rủi ro:

- Rủi ro về luật pháp:

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

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

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

tình trạng đóng băng, thị trường đầu ra không có, hàng tồn kho tăng cao sẽ dễ dẫn doanh nghiệp đến rủi ro thiếu vốn để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh hoặc thanh toán các khoản nợ đến hạn.

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

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2021:

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:

– Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2021:

- + Tổng doanh thu năm 2021 là: **292.477.562** ngàn đồng.
- + Tổng thu nhập sau thuế: **83.368.189** ngàn đồng.
- + Lãi cơ bản trên cổ phiếu là: **867** đồng.

- Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

(ĐVT: ngàn đồng)

STT	CHỈ TIÊU	Thực hiện năm 2020	Kế hoạch năm 2021	Thực hiện năm 2021	Mức tăng(+), giảm (-) thực hiện 2021 so với thực hiện năm 2020		% Thực hiện so với kế hoạch 2021
					Số tiền	%	
1	Doanh thu & các thu nhập khác	273.832.683	285.886.000	363.229.273	89.396.590	32,65%	127,05%
-	Doanh thu thuần	268.626.552	218.196.000	290.557.561	21.931.009	8,16%	133,16%
-	Doanh thu HĐ tài chính	2.126.794	64.190.000	68.650.978	66.524.184	3127,91%	106,95%
-	Lãi/ lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	809.623	3.000.000	1.208.598	398.975	49,28%	40,29%
-	Thu nhập khác	2.269.714	500.000	2.812.136	542.422	23,90%	562,43%
2	Tổng chi phí	248.403.812	184.110.000	253.834.303	5.430.491	2,19%	137,87%
-	Giá vốn hàng bán	160.446.171	93.506.000	138.775.282	21.670.889	-13,51%	148,41%
-	Chi phí tài chính	28.092.958	25.000.000	38.494.595	10.401.637	37,03%	153,98%
-	Chi phí bán hàng	654.718	1.918.000	17.048.442	16.393.724	2503,94%	888,87%

-	Chi phí quản lý	56.360.388	63.686.000	51.640.811	-4.719.577	-8,37%	81,09%
-	Chi phí khác	2.849.577	-	7.875.173	5.025.596	176,36%	-
3	Lợi nhuận trước thuế	25.428.871	101.776.000	109.394.970	83.966.099	330,20%	107,49%
4	Thuế TNDN	11.781.793	28.481.000	26.026.781	14.244.988	120,91%	91,38%
5	Lợi nhuận sau thuế	13.647.078	73.295.000	83.368.189	69.721.111	510,89%	113,74%

Trong năm 2021, lợi nhuận sau thuế TNDN trên BCTC hợp nhất năm 2021 tăng 510,9% so với cùng kỳ năm 2020 nguyên nhân do:

- Doanh thu thuần trong năm tăng 8,9% chủ yếu đến từ doanh thu của Dự án C.T.C ở Phường Long Trường, TP. Thủ Đức, giá vốn giảm 13,5% do kiểm soát tốt chi phí dự án.
- Doanh thu hoạt động tài chính tăng vượt bậc tương đương 66 tỷ đồng, chủ yếu do trong quý 4/2021 Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 55% cổ phần tại Công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng.

Doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế lần lượt là 292 tỷ đồng và 83 tỷ đồng, tương đương đạt 134% và 114% so với chỉ tiêu kế hoạch Đại Hội Cổ Đông Thường Niên năm 2021 đề ra.

2. Tổ chức và nhân sự:

- Danh sách Ban điều hành

STT	Tên	Năm sinh	Số CMND	Chức danh
I	Hội đồng quản trị			
1	Ông Võ Anh Tuấn	01/01/1959	096059000019	Chủ tịch HĐQT kiêm người đại diện theo pháp luật.
2	Ông Trương Thành Nhân	11/07/1981	025203574	Thành Viên HĐQT. Thôi nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc kể từ ngày 15/04/2021
3	Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	08/06/1988	096088000081	Thành viên HĐQT và kiêm Tổng Giám Đốc Bổ nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc kể từ ngày 15/04/2021
4	Bà Nguyễn Thị Lệ Hà	28/04/1965	025573420	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán
5	Bà Trần Thanh Phương Trang	16/01/1982	083182000308	Thành viên HĐQT và kiêm thành viên Ủy ban Kiểm toán

II	Ban Tổng Giám đốc			
1	Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	12/12/1982	023442618	Phó Tổng Giám đốc
2	Bà Nguyễn Duy Lan Anh	07/10/1982	079182006485	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 01/03/2021)
3	Bà Võ Thu Hà	17/06/1976	001176015706	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 23/02/2022)
4	Bà Phan Gia Mẫn	05/03/1977	079177008189	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 08/04/2022)
5	Bà Đào Thùy Đoan	28/03/1981.	079181018506	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm từ ngày 06/04/2022)
III	Ủy ban Kiểm Toán			
1	Bà Nguyễn Thị Lệ Hà	28/04/1965	025573420	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán
2	Trần Thanh Phương Trang	16/01/1982	083182000308	Thành viên HĐQT và kiêm thành viên Ủy ban Kiểm toán
IV	Kế toán trưởng			
1	Lê Thị Kim Luyến	12/12/1975	079175013965	Kế toán trưởng

LÝ LỊCH VÀ TỶ LỆ SỞ HỮU CỔ PHẦN CÔNG TY CỦA CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ:

a. Ông VÕ ANH TUẤN

- + Trình độ học vấn: Đại học
- + Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế chuyên ngành Tài chính Kế toán
- + Quá trình công tác:
 - 1996 - 1998: Phó Giám đốc Công ty TNHH Thành Danh.
 - 1999 - 2003: Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty TNHH Vạn Phát Hưng.
 - 2004 - Tháng 10/2006: Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Vạn Phát Hưng.
 - 10/2006 - 21/01/2018: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.
 - 22/01/2018 - 25/03/2019: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.
 - 26/03/2019 - 31/03/2020: Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.
 - 01/04/2020 đến nay : Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.
- + Chức vụ hiện tại ở Công ty: Chủ tịch Hội đồng Quản Trị.
- + Số cổ phần nắm giữ đến 31/03/2022: 10.503.463 cổ phần

Trong đó: + Sở hữu cá nhân: 10.503.463 cổ phần

+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần

+ Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu đến 31/03/2022:

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

b. Ông TRƯƠNG THÀNH NHÂN

+ Trình độ học vấn: Đại học

+ Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế ngành Tài chính - Tiền tệ - Tín dụng;

Thạc sĩ Tài chính – Ngân hàng.

+ Quá trình công tác:

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

+ Chức vụ hiện tại ở Công ty: Thành Viên HĐQT

- + Số cổ phần nắm giữ đến 31/03/2022 : 49 cổ phần
- Trong đó: + Sở hữu cá nhân : 49 cổ phần
- + Đại diện sở hữu : 0 cổ phần.

+ Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu đến 31/03/2022:

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

c. Ông VÕ NGUYỄN NHƯ NGUYỄN

- + Trình độ học vấn: Đại học
- + Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài Chính
- + Quá trình công tác:
 - Tốt nghiệp trường Đại học California State , Northridge , USA tháng 05/2014.
 - Từ tháng 7/2014 đến tháng 01/2015 là nhân viên kiểm định sản phẩm ở Công ty J.D Power and Associates , Westlake Village, USA.
 - Từ tháng 02/2015 đến nay : Thành viên HĐQT Công ty CP Vạn Phát Hưng
 - Từ tháng 12/2018 đến 14/04/2022: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
- + Chức vụ công tác hiện nay ở Công ty: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
- + Số cổ phần nắm giữ đến 31/03/2022: 7.820.881 cổ phần

Trong đó: + Sở hữu cá nhân: 7.820.881 cổ phần

+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần

+ Số cổ phần nắm giữ đến 31/03/2022 của người có liên quan:

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

d. Bà NGUYỄN THỊ LỆ HÀ

- + Trình độ học vấn: Thạc sỹ
- + Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh
- + Quá trình công tác:
 - 1987-1990: CB tín dụng, NHNo&PTNT Hà Tiên, Kiên Giang

- 1991-1994: Trưởng phòng KHKD, NHNo&PTNT Hà Tiên, Kiên Giang
 - 1994-1999: Phó Giám đốc, Phó Bí thư chi bộ NHNo&PTNT Hà Tiên, Kiên Giang
 - 1999-2008: Giám đốc, Bí thư chi bộ NHNo&PTNT Hà Tiên, Kiên Giang
 - 2008-2015: Phó Giám đốc, Phó Bí thư Chi bộ Agribank Chi nhánh 7 TPHCM
 - 2016-04/2020: Giám đốc, Bí thư chi bộ Agribank Chi nhánh 7 TPHCM
 - 04/2020-nay: Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch UBKT Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.
- + Chức vụ công tác hiện nay ở Công ty: Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch UBKT Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.
- + Số cổ phần nắm giữ đến 31/03/2022: 0 cổ phần
- Trong đó:* *Sở hữu cá nhân:* *0 cổ phần*
 Đại diện sở hữu: *0 cổ phần*
- + Số cổ phần nắm giữ đến 31/03/2022 của người có liên quan: Không có

e. Bà TRẦN THANH PHƯƠNG TRANG

- + Trình độ học vấn: Đại học
- + Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế chuyên ngành Kế toán – Kiểm toán
- + Quá trình công tác:
- 05/2003 – 07/2004: Kế toán Công ty TNHH Quang Thuận.
 - 08/2004 – 05/2006: Kế toán Công ty TNHH Vạn Phát Hưng.
 - 06/2006 – 06/2012: Nhân viên Kiểm soát nội bộ Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.
 - 07/2012 – 03/2020 : Kế toán trưởng Công ty CP XD Thuận Hưng
 - 03/2020 – nay: Trưởng Ban Kiểm toán nội bộ Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
 - 04/2021 – nay: Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.
- + Chức vụ hiện tại ở Công ty: Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.
- + Số cổ phiếu nắm giữ đến 31/03/2022: 0 cổ phần
- + Những người có liên quan nắm giữ cổ phần đến 31/03/2022: 0 cổ phần

LÝ LỊCH VÀ TỶ LỆ SỞ HỮU CỔ PHẦN CÔNG TY CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

a. Ông VÕ NGUYỄN NHƯ NGUYỄN

Chức vụ hiện tại: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.

Lý lịch trình bày tại phần c trong danh sách Hội đồng Quản trị ở trên.

b. Bà NGUYỄN THỊ HƯƠNG THẢO

- + Trình độ học vấn: Đại học
- + Trình độ chuyên môn: Cử nhân Ngữ văn Nga
- + Quá trình công tác:
 - Từ 11/2007 – 05/2009: Thư ký Ban đầu tư dự án Công ty TNHH Dreamland Travel
 - Từ 06/2009 – 04/2010: Thư ký Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Vạn Phát Hưng.
 - Từ 05/2010 – 06/2015: Thư ký Ban Tổng Giám đốc Công ty CP Vạn Phát Hưng.
 - 06/2015 – 11/2016: Trưởng phòng Phát triển Dự án Công ty CP Vạn Phát Hưng.
 - 11/2016 – 03/2018: Trợ lý Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty CP Vạn Phát Hưng.
 - 04/2018 – 09/2019: Trợ lý Chủ tịch Hội đồng Đầu tư Công ty CP Vạn Phát Hưng.
 - 09/2019 đến nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Vạn Phát Hưng.
- + Chức vụ hiện tại ở Công ty: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Vạn Phát Hưng.
- + Số cổ phần nắm giữ đến 31/03/2022: 1.290 cổ phần

Trong đó: Sở hữu cá nhân: 1.290 cổ phần

Đại diện sở hữu: 0 cổ phần

- + Những người có liên quan nắm giữ cổ phần đến 31/03/2022: Không

c. Bà ĐÀO THÙY ĐOAN

- + Trình độ học vấn: Đại học
- + Trình độ chuyên môn: Tài chính
- + Chức vụ hiện tại ở Công ty: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Vạn Phát Hưng.
- + Số cổ phần nắm giữ đến 31/03/2022: 0 cổ phần

Trong đó: Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần

Đại diện sở hữu: 0 cổ phần

- + Những người có liên quan nắm giữ cổ phần đến 31/03/2022: Không
- + Hành vi vi phạm pháp luật: Không

LÝ LỊCH VÀ TỶ LỆ SỞ HỮU CỔ PHẦN CÔNG TY CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

a. Bà NGUYỄN THỊ LỆ HÀ

Chức vụ hiện tại: Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch UBKT Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.

Lý lịch trình bày tại phần d trong danh sách Hội đồng Quản trị ở trên.

b. BÀ TRẦN THANH PHƯƠNG TRANG

Chức vụ hiện tại: Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.

Lý lịch trình bày tại phần e trong danh sách Hội đồng Quản trị ở trên.

LÝ LỊCH VÀ TỶ LỆ SỞ HỮU CỔ PHẦN CÔNG TY CỦA KẾ TOÁN TRƯỞNG

Bà LÊ THỊ KIM LUYẾN

- + Trình độ học vấn: Đại học
- + Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế chuyên ngành Kế Toán- Kiểm Toán
- + Quá trình công tác:
 - 09/1998 – 05/1999: Kế toán viên Công ty TNHH TM XD Trị An
 - 06/1999 – 03/2003: Kế toán trưởng Công ty TNHH SX TM Tân Nam Sơn
 - 04/2003 – 03/2008: Kế toán tổng hợp Công ty TNHH TM DV Đình Cao
 - 04/2008 – 06/2010: Kế toán trưởng Công ty Cổ Phần Quản Lý Việt Hưng
 - 07/2010 – 05/2019: Kế toán tổng hợp Công ty Cổ Phần Vạn Phát Hưng
 - 06/2019 đến nay: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
- + Chức vụ công tác hiện nay ở Công ty: Kế toán trưởng
- + Số cổ phần nắm giữ đến 31/03/2022: Không.
- + Những người có liên quan nắm giữ cổ phần đến 31/03/2022: Không

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

Số lượng nhân viên đến 31/03/2022: 47 nhân viên

CÁC CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG:

a. Chế độ làm việc

Thời gian làm việc:

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

Nghỉ phép, nghỉ lễ, tết:

- Người lao động được nghỉ phép 12 ngày/năm. Tùy theo thời gian công tác trong năm, người lao động được hưởng số ngày phép tương ứng, mỗi tháng công tác được hưởng 1 ngày phép. Số

ngày nghỉ hàng năm được tăng theo thâm niên làm việc tại cơ quan, cứ đủ 5 năm được tăng thêm 1 ngày.

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

b. Chính sách tuyển dụng, đào tạo

Tuyển dụng:

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

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

Đào tạo:

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

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

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

c. Chính sách lương, thưởng và phúc lợi

Chính sách lương:

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

Chính sách thưởng:

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

Bảo hiểm và phúc lợi:

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

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

a) Các khoản đầu tư lớn:

❖ Khu Dân Cư Tân Kiểng



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

Vị trí: Phường Tân Kiểng quận 7 TP. Hồ Chí Minh

Năm hoàn thành: 2002

Tổng diện tích quy hoạch: 3.222 m². Trong đó, diện tích đất ở : 2.802 m², chiếm 86,89%. Dự án có tổng cộng 24 nền

Tiến độ: Dự án đã hoàn tất và Công ty cổ phần Vạn Phát Hưng đã giao toàn bộ 24 quyền sử dụng đất (sổ đỏ) cho khách hàng

❖ Khu Dân Cư Phú Thuận



Vị trí: Đường Hoàng Quốc Việt Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. HCM, cách Trung tâm Quận 1, TP.HCM 8Km về hướng Nam

Tổng diện tích: 3,3 ha, Công ty đã đầu tư thi công xây dựng hoàn thành cơ sở hạ tầng kỹ thuật cho dự án như: đường giao thông, điện, cây xanh công viên, cấp thoát nước, hệ thống phòng cháy chữa cháy ...

Tiến độ: Dự án đã hoàn thành vào tháng 8 năm 2003. Công ty đã giao toàn bộ 156 Quyền sử dụng đất (sổ đỏ) cho Khách hàng. Khu dân cư mới Phú Thuận đã và đang phát triển thành Khu dân cư có nếp sống văn minh, hiện đại.

Dự án Chung cư cao cấp Phú Mỹ

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



Năm hoàn thành : 2009

Tổng diện tích dự án: 12.915m²

Mật độ xây dựng: 26%

Qui mô: gồm 5 block, 482 căn hộ

+ 2 block cao 20 tầng

+ 3 block cao 25 tầng

Để kết nối dự án với các tuyến giao thông quan trọng trong khu vực, gia tăng giá trị của dự án và các khoản đầu tư của khách hàng, Công ty đã đầu tư xây dựng Cầu Ông Đội với chiều dài gần 75m, đường dẫn hai bên khoảng 260m, chiều rộng 34m, bốn làn xe cơ giới, hai làn xe thô sơ, hai làn dành cho người đi bộ. Công trình đã hoàn thành và đưa vào sử dụng tháng 07/2007.

❖ Dự án Khu dân cư Phú Mỹ:



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

Quy mô: diện tích 22 ha với 226 căn biệt thự, 240 khu nhà liên kế sân vườn (tổng cộng 466 căn). Hạ tầng cơ sở được thiết kế hoàn thiện, đồng bộ. Xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo công nghệ của Anh, hệ thống đường giao thông trải bê tông nhựa nóng, điện ngầm.

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

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

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



❖ Dự án Khu dân cư Phú Xuân



Vị trí: Đường Huỳnh Tấn Phát, Huyện Nhà Bè

Tổng diện tích: 39,2 ha

Quy mô:

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

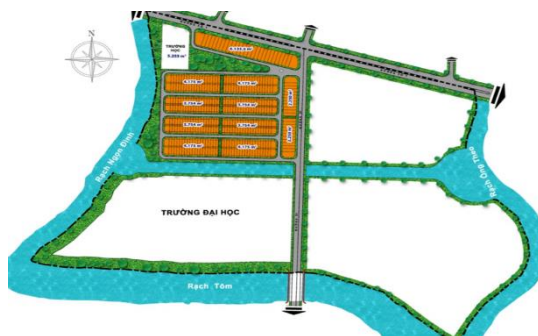
Mật độ xây dựng: 29,24%

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



Dự án nằm trong khu vực quy hoạch đô thị vành đai nên sự kết nối của dự án với trung tâm thành phố rất gần, chỉ cách 11km đi theo đường Huỳnh Tấn Phát, hoặc sẽ gần hơn nữa nếu đi bằng đường Nguyễn Lương Bằng (15B). Một đặc điểm hết sức thuận lợi cho sự phát triển phố thị là gần hệ thống cảng biển Soài Rạp, khu công nghiệp Hiệp Phước, giáp sông Nhà Bè và nối liền các khu dân cư Phú Mỹ, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng.

Môi trường sống được đánh giá rất cao bởi dự án được xây dựng trong khu vực rất nhiều kênh rạch, biển và chỉ cách khu sinh thái Cần Giuộc hơn 20 km giúp cho người sinh sống tại đây thụ hưởng sự ưu đãi và thông thoáng tự nhiên. Cùng với những tiện ích về môi trường xanh, mát, trong khuôn viên dự án Phú Xuân còn được xây dựng công viên cây xanh, trường học, khu vui chơi giải trí, siêu thị,... Đường vành đai nội bộ thông thoáng.



❖ Khu nhà ở Nhơn Đức:

Vị trí: Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè

Tổng diện tích: khoảng 40ha

Trong đó:

Khu Trường Đại học Sư phạm Thủ Đức thể thao TP. HCM: 22,62 ha

Khu Trường Đại học tài nguyên & môi trường TP. HCM: 8,08ha

Khu dân cư: 9,33ha (gồm 371 nhà liên kế)



Tiến độ dự án:

- Năm 2015, Công ty đã ký hợp đồng nhận bồi thường đối với khu đất của hai trường Trường Đại học Sư phạm Thể dục thể thao TP. HCM và Đại học tài nguyên & môi trường TP. HCM
- Năm 2017 Đang tiến hành xây dựng và hoàn chỉnh hạ tầng khu dân cư 9,33 ha.
- Năm 2018 Hoàn thành việc đầu tư hạ tầng và thi công móng cọc khu dân cư 9,33 ha.

❖ **Khu phức hợp La Casa:**



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

Diện tích: 61.280m²

Qui mô:

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

Tiến độ dự án:

Công ty đã hoàn thành và bàn giao Block 1A-1B và khu nền liên kế trong năm 2015

Năm 2016 chuyển nhượng Block 5 và Block 2A-2B cho Công ty TNHH đầu tư bất động sản An Gia Phú Thuận.

Năm 2017 chuyển nhượng Block 3, Block 4 và Block 6 cho Công ty TNHH đầu tư bất động sản An Gia Phú Thịnh.

Năm 2018 chuyển nhượng Block TMDV cho Công ty TNHH đầu tư bất động sản An Gia Phú Thịnh (giai đoạn đặt cọc)

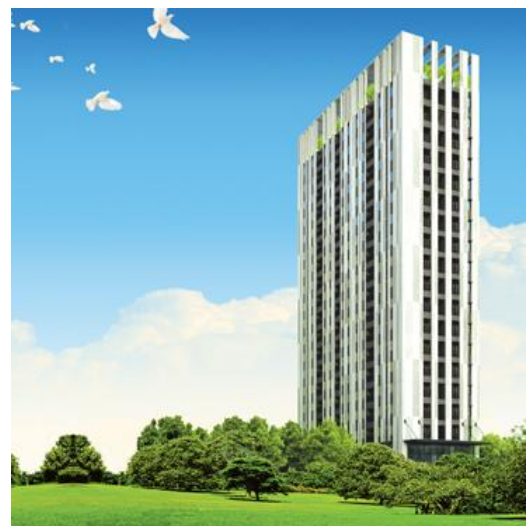
❖ **Căn hộ Hoàng Quốc Việt:**

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

Qui mô dự án: diện tích 1.292,5 m², căn hộ gồm 1 block cao 18 tầng, một sàn gồm 9 căn hộ và 2 thang máy, diện tích căn hộ từ 50 đến 71 m²

Năm khởi công: 2015

Tháng 09/2017 Đã hoàn thành và bàn giao nhà



❖ Dự án C.T.C - Long Trường

Vị trí :Đường Trường Lưu, Phường Long Trường, Quận 9

Diện tích : 23.098 m²

Quy mô : 113 căn nhà liên kế với diện tích từ 81,6 m² đến 329,5 m²

Tầng cao xây dựng : 1 trệt và 2 lầu + 1 mái

Tiến độ xây dựng: Đang hoàn thiện việc đầu tư hạ tầng và thi công móng cọc.



❖ Dự án Khu dân cư An Hưng – Nhơn Đức

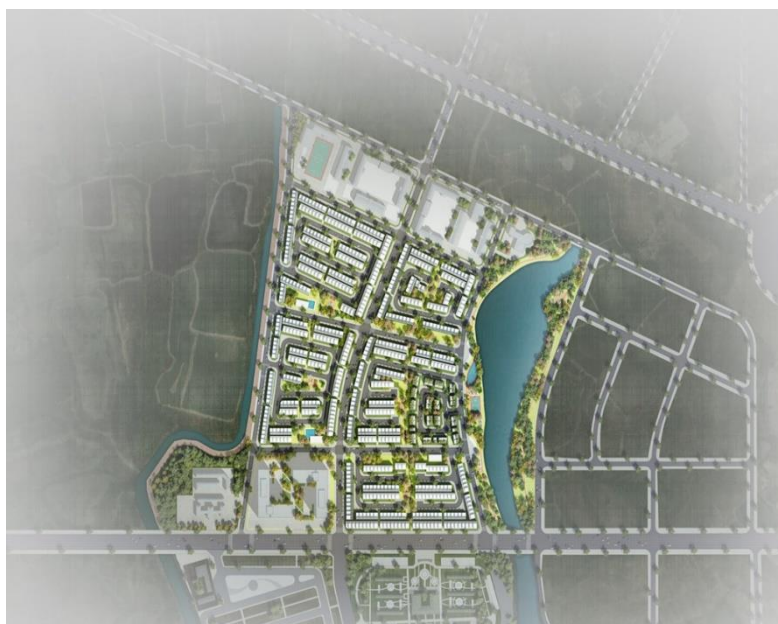
Vị trí: Xã Nhơn Đức huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh.

Qui mô dự án: diện tích 92,151 m², bao gồm biệt thự, shophouse và nhà phố có diện tích khoảng 126 - 240m².

Năm khởi công: 2023

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

Dự án là sự kết hợp hoàn hảo giữa kiến trúc hiện đại và lối quy hoạch sáng tạo. Mỗi căn biệt



thự, shophouse hoặc nhà phố tại đây có diện tích khoảng 126 - 240m², được thiết kế với ban công nhìn thẳng ra công viên, bờ sông. Mật độ xây dựng thấp trong khi diện tích kênh rạch, cây xanh lại chiếm đến 13%, giúp tạo nên một không gian sống thoáng đãng, hài hòa với thiên nhiên.

Bên cạnh các tiện ích nội khu đa dạng đang được xây dựng, trong khuôn viên dự án còn tọa lạc 2 trường đại học với quy mô sinh viên

lên đến 20.000 người - Đại học Sư phạm Thể dục Thể thao và Đại học Tài Nguyên & Môi Trường.

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

b) Các công ty con, công ty liên kết:

STT	Tên công ty/ Dự án	Tình hình tài chính
A	ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON	
1	Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ du lịch CTC	Trong năm, Công ty này kinh doanh có lãi, lợi nhuận sau thuế đạt 81,2 tỷ đồng. Phần lãi (lỗ) này Công ty đã tính vào kết quả kinh doanh sau hợp nhất.
2	Công ty Cổ phần dịch vụ môi trường đô thị Hòa Bình	Trong năm, Công ty này có lợi nhuận sau thuế - 656 triệu đồng. Phần lãi (lỗ) này Công ty đã tính vào kết quả kinh doanh sau hợp nhất.
3	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nhà Bè	Trong năm, công ty này có lợi nhuận sau thuế 541 triệu đồng. Phần lãi (lỗ) này Công ty đã tính vào kết quả kinh doanh sau hợp nhất.
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Định An	Trong năm, công ty này có lợi nhuận sau thuế -145 triệu đồng. Phần lãi (lỗ) này Công ty đã tính vào kết quả kinh doanh sau hợp nhất.
B	ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT	
1	Công ty Cổ phần Đầu tư TM-DV An Hưng	Trong năm, Công ty này kinh doanh có lãi, lợi nhuận sau thuế đạt -217 triệu đồng
2	Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	Trong năm, Công ty này kinh doanh có lãi, lợi nhuận sau thuế đạt 1,245 tỷ đồng.
3	Công ty Cổ phần Tấn Lực	Trong năm, Công ty này kinh doanh có lãi, lợi nhuận sau thuế đạt 703 triệu đồng.
C	CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ KHÁC (không)	

4. Tình hình tài chính:

a) Tình hình tài chính:

DVT: ngàn đồng			
Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	2.090.252.596	2.051.054.645	-2%
Doanh thu thuần	268.626.552	290.557.562	8%

Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	26.008.735	114.458.006	340%
Lợi nhuận khác	-579.864	-5.063.036	773%
Lợi nhuận trước thuế	25.428.871	109.394.970	330%
Lợi nhuận sau thuế	13.643.793	83.368.189	511%

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán + Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn + Hệ số thanh toán nhanh: (TSLĐ - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	1,7 lần 0,98 lần	1,67 lần 1,25 lần	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn + Hệ số Nợ/Tổng tài sản + Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,50 lần 1,01 lần	0,47 lần 0,92 lần	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động + Vòng quay hàng tồn kho: + Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,25 vòng 12,82%	0,24 vòng 14,14%	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản + Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	5,08% 1,33% 0,70% 9,66%	28,69% 7,09% 4,02% 39,17%	

Trong năm 2021, các chỉ tiêu tài chính chủ yếu như chỉ tiêu về khả năng thanh toán, chỉ tiêu về cơ cấu vốn, chỉ tiêu về năng lực hoạt động và chỉ tiêu về khả năng sinh lời đều được cải thiện. Nguyên nhân do trong năm 2021 Công ty đã kịp tiến độ ghi nhận doanh thu và lợi nhuận từ các dự án, đồng thời việc chuyển nhượng 55% cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng cho đối tác giúp cải thiện về dòng tiền. Nhìn chung, ngoài Chỉ tiêu về khả năng sinh lời, các chỉ tiêu cho thấy tình hình tài chính của công ty trong năm là rất khả quan.

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

a) Cổ phần:

Tổng số cổ phần đang lưu hành đến 31/03/2022 là 95.357.800 cổ phần, toàn bộ là số lượng cổ phần được chuyển nhượng tự do.

a) Cơ cấu cổ đông góp vốn theo Danh sách cổ đông chốt đến ngày 15/03/2022 để tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022:

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông (*)	
					Tổ chức	Cá nhân
1	Cổ đông Nhà nước					
2	Cổ đông sáng lập/ cổ đông FDI	18.066.676	18,95%	3	0	3
	- Trong nước:	18.066.676	18,95%	3	0	3
	- Ngoài nước:					
3	Cổ đông lớn	23.382.193	24,52%	3	0	3
	- Trong nước:	23.382.193	24,52%	3	0	3
	- Ngoài nước:	0	0%	0	0	0
4	Công đoàn Công ty	0	0%	0	0	0
	- Trong nước:	0	0%	0	0	0
	- Ngoài nước:	0	0%	0	0	0
5	Cổ phiếu quỹ	0	0%	0	0	0
6	Cổ phiếu sở hữu cổ phiếu ưu đãi (nếu có)	0	0%	0	0	0
7	Cổ đông khác	53.908.931	56,53%	7.359	58	7.301
	- Trong nước:	53.461.019	56,06%	7.311	45	7.266
	- Ngoài nước:	447.912	0,47%	48	13	35
TỔNG CỘNG		95.357.800	100,00%	7.365	58	7.307
Trong đó:	- Trong nước:	94.909.888	99,53%	7.317	45	7.272
	- Ngoài nước:	447.912	0,47%	48	13	35

b) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

Trong năm 2021 Công ty không có sự thay đổi vốn, vốn điều lệ là 953.578.000.000 đồng.

c) Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có

d) Các chứng khoán khác: Không có

III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC:

1. Đánh giá báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:

Năm 2021 với tình hình dịch bệnh Covid-19 diễn biến phức tạp, việc thực hiện giãn cách xã hội đã ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp trên cả nước nói chung và Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng nói riêng. Với sự nỗ lực và cố gắng của toàn bộ nhân viên và Ban lãnh đạo, Công ty đã hoàn thành và vượt các chỉ tiêu kinh doanh theo kế hoạch mà Đại hội đồng Cổ đông năm 2021 đề ra. Doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế lần lượt là 292 tỷ đồng và 83 tỷ đồng, tương đương đạt 134% và 114% so với chỉ tiêu kế hoạch năm 2021.

2. Tình hình tài chính:

a) Tình hình tài sản

(ĐVT: Ngân đồng)

Chỉ tiêu	Số tại ngày 31/12/2021	Số tại ngày 31/12/2020	Tăng (+). giảm (-)	
			Giá trị	Tỷ lệ
A. Tài sản ngắn hạn	1.642.895.555	1.787.906.251	-145.010.696	-8,1%
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	105.824.851	5.653.541	100.171.310	1771,8%
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	131.688	2.131.688	-2.000.000	-93,8%
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	1.117.383.759	1.019.693.471	97.690.288	9,6%
IV. Hàng tồn kho	418.722.551	760.233.544	-341.510.993	-44,9%
V. Tài sản ngắn hạn khác	832.706	194.006	638.700	329,2%
B. Tài sản dài hạn	408.159.091	302.346.345	105.812.746	35,0%
I. Các khoản phải thu dài hạn	2.300.746	2.300.746	0	0,0%
II. Tài sản cố định	10.938.072	14.021.511	-3.083.439	-22,0%
III. Bất động sản đầu tư	8.601.217	9.295.755	-694.538	-7,5%
IV. Tài sản dở dang dài hạn	56.579.890	57.472.834	-892.944	-1,6%
V. Đầu tư tài chính dài hạn	177.459.316	45.150.718	132.308.598	293,0%
VI. Tài sản dài hạn khác	152.279.850	174.104.780	-21.824.930	-12,5%
Tổng cộng tài sản	2.051.054.646	2.090.252.596	-39.197.950	-1,9%

Trong năm, nhìn chung tất cả các chỉ tiêu tài chính về tài sản ngắn hạn, bất động sản đầu tư, tài sản cố định, tiền và các khoản tương đương tiền đều giảm là do trong năm Công ty đã giải quyết hết các khoản nợ ngắn hạn và bán đi bất động sản đầu tư, Khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền tăng mạnh 1.771% so với cùng kỳ năm trước, do Công ty thu tiền từ các dự án và thu tiền chuyển nhượng cổ phần Công ty con.

Khoản mục Đầu tư tài chính dài hạn tăng mạnh và khoản mục Hàng tồn kho giảm mạnh nguyên nhân do trong năm Công ty đã chuyển nhượng 55% cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An

Hưng dẫn đến Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng từ Công ty con trở thành Công ty liên doanh, liên kết.

b) Tình hình nợ phải trả:

- Tình hình nợ hiện tại, biến động lớn về các khoản nợ trong năm 2021:

(ĐVT: Ngân đồng)

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
a) Vay ngắn hạn	424.151.963	434.974.000
- Vay Ngân Hàng	208.635.000	196.100.000
- Vay cá nhân, công ty khác	215.516.963	238.874.000
b) Nợ dài hạn đến hạn trả	0	0
c) Vay dài hạn	0	0
d) Nợ dài hạn	0	0
Cộng	424.151.963	434.974.000

Trong năm, các khoản vay của Công ty đến từ nguồn vay ngắn hạn từ Tổ chức tín dụng và vay từ cá nhân, tổ chức khác. Tỷ lệ nợ hiện tại của Công ty đang ở mức tương đối thấp so với các doanh nghiệp cùng ngành nghề. Cụ thể tỷ lệ nợ vay trên vốn chủ sở hữu công ty đạt 0,44 lần và tỷ lệ nợ trên tổng tài sản đạt 0,21 lần.

Trong năm, Công ty đã thực hiện trả một phần nợ dài hạn đến hạn trả tại Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT Chi nhánh Chợ Lớn và thực hiện tất toán các khoản vay dài hạn từ Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT Chi nhánh Chợ Lớn góp phần làm giảm hệ số nợ của Công ty.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách quản lý: Không

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai:

4.1. Kế hoạch đầu tư và kinh doanh:

- Tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng 55% vốn cổ phần Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè cho đối tác là Công ty TNHH Lotte Land.
- Bán các sản phẩm còn tồn và các quỹ đất còn tồn của các dự án nhỏ lẻ hiện có, nhằm thực hiện hóa lợi nhuận và tập trung nguồn lực tài chính để tái cơ cấu nguồn vốn, giảm bớt tỷ lệ nợ vay, đồng thời bổ sung nguồn vốn cho các dự án trọng điểm mà Công ty đang và sẽ thực hiện.

4.2. Kế hoạch xây dựng:

- Triển khai san lấp dự án KDC An Hưng;
- Triển khai thi công hạ tầng dự án KDC An Hưng;

- Thi công hoàn thiện các tiện ích cho dự án C.T.C;
- Hoàn thành nâng cấp nhà máy xử lý chất thải dự án Hòa Bình.

4.3. Kế hoạch pháp lý:

- Xin phê duyệt Quy hoạch 1/500 Dự án KDC An Hưng;
- Xin phê duyệt Giấy phép xây dựng Dự án KDC An Hưng;
- Xin Chấp thuận Chủ trương Đầu tư dự án KDC Nhà Bè;
- Xin Chấp thuận Chủ trương Đầu tư trung tâm điều dưỡng hoặc trung tâm chẩn đoán y khoa tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè;
- Xin giấy phép đầu tư trường học tại xã Phú Xuân và xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè.

4.4. Mục tiêu tài chính năm 2022:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	SỐ TIỀN
1	Doanh thu	279.851
2	Các khoản giảm trừ	
3	Doanh thu thuần (3=1-2)	279.851
4	Giá vốn hàng bán	61.919
5	Lợi nhuận gộp (5=3-4)	217.932
6	Doanh thu từ hoạt động tài chính	200
7	Lãi/ lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	
8	Chi phí tài chính	29.500
9	Chi phí bán hàng	15.838
10	Chi phí quản lý doanh nghiệp	57.966
11	Lợi nhuận thuần từ HĐKD [11=(5+6+7) – (8+9+10)]	114.828
12	Thu nhập khác	1.200
13	Chi phí khác	-
14	Lợi nhuận khác	1.200
15	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (15 =11+14)	116.028
16	Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.359
17	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	
18	Lợi nhuận sau thuế TNDN (18=15-16-17)	85.669

Nguồn: Tài liệu ĐHCĐ thường niên Công ty CP VPH năm 2022

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Năm 2021, Hội đồng Quản trị đã chỉ đạo Ban điều hành các công việc chính như sau:

- Hoàn thành Chấp thuận Chủ trương Đầu tư Dự án KDC An Hưng;
- Hoàn thành việc chia cổ tức bằng tiền 6% cho năm tài chính 2020;
- Hoàn thành việc chuyển nhượng 55% vốn cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng cho đối tác là Công ty TNHH Lotte Land;
- Đã ký hợp đồng chuyển nhượng 55% vốn cổ phần Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè cho đối tác là Công ty TNHH Lotte Land;
- Hoàn thành việc tăng vốn Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè.

Tình hình tài chính của công ty đến thời điểm 31/12/2021 như sau:

* Tổng tài sản	:	2.051.054.646 ngàn đồng
+ Tài sản ngắn hạn	:	1.642.895.555 ngàn đồng
+ Tài sản dài hạn	:	408.159.091 ngàn đồng
* Tổng nguồn vốn	:	2.051.054.646 ngàn đồng
+ Nợ phải trả	:	982.054.646 ngàn đồng
+ Vốn chủ sở hữu	:	1.068.476.064 ngàn đồng

Tình hình thực hiện so với kế hoạch: Công ty hoàn thành 114% chỉ tiêu kế hoạch lợi nhuận đã đề ra.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám Đốc công ty :

Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện đúng chức năng và nhiệm vụ được giao.

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

- Đối với công tác đầu tư:
 - + Tiếp tục việc chuyển nhượng 55% vốn cổ phần Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè cho đối tác là Công ty TNHH Lotte Land;
- Đối với công tác thi công xây dựng:
 - + Triển khai san lấp dự án KDC An Hưng;
 - + Triển khai thi công hạ tầng dự án KDC An Hưng;
 - + Thi công hoàn thiện các tiện ích cho dự án C.T.C;
 - + Hoàn thành nâng cấp nhà máy xử lý chất thải dự án Hòa Bình.
- Đối với công tác pháp lý:
 - + Xin phê duyệt Quy hoạch 1/500 Dự án KDC An Hưng;
 - + Xin phê duyệt Giấy phép xây dựng Dự án KDC An Hưng;
 - + Xin Chấp thuận Chủ trương Đầu tư dự án KDC Nhà Bè;

- + Xin Chấp thuận Chủ trương Đầu tư trung tâm điều dưỡng hoặc trung tâm chẩn đoán y khoa tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè;
- + Xin giấy phép đầu tư trường học tại xã Phú Xuân và xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè.

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội Đồng Quản Trị

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

STT	Tên	Số cổ phần nắm giữ đến 31/03/2021	Tỷ lệ	Chức danh	Ghi chú
1	Võ Anh Tuấn	10.503.463	11,01%	Chủ tịch HĐQT	
2	Trương Thành Nhân	49	0,01%	Thành viên HĐQT	
3	Võ Nguyễn Như Nguyễn	7.820.881	8,20%	Thành viên HĐQT	Tham gia điều hành
4	Nguyễn Thị Lệ Hà	0	0%	Thành viên HĐQT	
5	Trần Thanh Phương Trang	0	0%	Thành viên HĐQT	
	Cộng	18.324.393	19,22%		

Ông Trương Thành Nhân - Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:

- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ - Du lịch CTC.

Ông Võ Anh Tuấn - Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:

- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận.
- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới.
- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè.

Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn - Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:

- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tấn Lực.
- Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ - Du lịch CTC.
- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần đầu tư TM DV An Hưng.
- Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới.
- Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận.
- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè.

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Chưa thành lập tiểu ban

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Trong năm 2021, Hội đồng quản trị (HĐQT) đã họp 18 phiên họp chi tiết như sau:

STT	NGÀY	SỐ BIÊN BẢN	NỘI DUNG BIÊN BẢN
1	04/01/2021	01A/2021/BB-VPH	Thông qua việc Công ty vay vốn của công ty con.
2	23/02/2021	01/2021/BB-VPH	Thông qua kế hoạch tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2021.
3	24/02/2021	02/2021/BB-VPH	Thông qua việc thôi nhiệm PTGD và Trưởng VP Đại diện Nguyễn Duy Lan Anh.
4	08/03/2021	03/2021/BB-VPH	Thông qua việc bổ nhiệm PTGD Võ Thu Hà.
5	22/03/2021	04/2021/BB-VPH	Thông qua việc góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Định An.
6	16/04/2021	05/2021/BB -VPH	Thông qua việc thay đổi người Đại diện và Quản lý phần vốn góp của VPH tại Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình.
7	27/04/2021	07/2021/BB-VPH	Thông qua việc Bổ nhiệm Thành viên chủ chốt của Công ty nhiệm kỳ 2021 - 2026.
8	04/05/2021	08/2021/BB-VPH	Thông qua việc Bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc - Phan Gia Mẫn.
9	26/05/2021	09/2021/BB-VPH	Thông qua việc bổ sung người đại diện theo pháp luật của Công ty.
10	06/06/2021	09A/2021/BB-VPH	Thông qua việc lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.
11	28/06/2021	10/2021/BB-VPH	Thông qua việc chuyển nhượng 55% cổ phần của VPH tại Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà bè cho đối tác Lotte Land.
12	25/06/2021	10A/2021/BB-VPH	Thông qua việc vay vốn và dùng tài sản đảm bảo việc vay vốn của công ty con.
13	28/06/2021	11/2021/BB-VPH	Thông qua việc vay vốn và dùng tài sản đảm bảo việc vay vốn của công ty con.
14	06/07/2021	12/2021/BB-VPH	Thông qua việc thay đổi người Đại diện và Quản lý phần vốn góp của VPH tại Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình.

STT	NGÀY	SỐ BIÊN BẢN	NỘI DUNG BIÊN BẢN
15	11/08/2021	13/2021/BB-VPH	Thông qua việc thế chấp 55% cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng cho đối tác Lotte Land để nhận trước 50% tiền bán cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng.
16	16/08/2021	14/2021/BB-VPH	Thông qua việc tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè.
17	07/09/2021	14A/2021/BB-VPH	Thông qua việc vay vốn của công ty con.
18	11/10/2021	15/2021/BB-VPH	Thông qua việc chia cổ tức bằng tiền mặt tỷ lệ 6% bằng tiền cho năm tài chính 2020.

d) Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị: Không có

e) Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty: 2 người

- Ông VÕ ANH TUẤN – Chủ tịch HĐQT
- Ông TRƯƠNG THÀNH NHÂN – Thành viên HĐQT

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm: Không

2. Ủy Ban Kiểm Toán

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

- Bà Nguyễn Thị Lệ Hà : Số cổ phần nắm giữ đến 31/03/2021 : 0 cổ phần
- Bà Trần Thanh Phương Trang : Số cổ phần nắm giữ đến 31/03/2021: 0 cổ phần

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

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

c) Hoạt động của Ủy ban Kiểm toán:

Trong năm 2021, Ủy ban Kiểm toán đã tiến hành hoạt động kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của Luật Doanh Nghiệp, Điều lệ Công ty trong việc quản lý, điều hành toàn bộ hoạt

động kinh doanh của Công ty, cụ thể:

- Kiểm tra và đánh giá thực tế việc thực thi và tuân thủ các quy chế, quy định và quy trình quản lý nội bộ của Công ty. Xem xét tính phù hợp của các Quyết định của Hội đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám đốc trong công tác quản lý; Kiểm soát trình tự, thủ tục ban hành các văn bản của Công ty, phù hợp với quy định của Pháp luật và Điều lệ công ty;
- Tham gia các buổi họp của Hội đồng Quản Trị, kiểm tra giám sát việc triển khai các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông đối với Hội đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám đốc;
- Tham gia các buổi làm việc về Chiến lược hoạt động của Công ty;
- Xem xét các báo cáo định kỳ do Ban Tổng Giám đốc lập;
- Kiểm tra, giám sát các báo cáo tài chính hàng quý nhằm đánh giá tính hợp lý của các số liệu tài chính. Đồng thời, phối hợp với Kiểm toán độc lập xem xét ảnh hưởng của các sai sót kế toán và kiểm toán trọng yếu đến báo cáo tài chính; giám sát ban lãnh đạo trong việc thực hiện những kiến nghị do Kiểm toán đưa ra;
- Giám sát việc thực thi pháp luật của Công ty.
 - Tham mưu chiến lược và kế hoạch trung dài hạn;
 - Đề xuất quản trị rủi ro trong quá trình triển khai dự án và quy trình thực hiện hồ sơ pháp lý dự án;
 - Tham mưu một số quy định về công tác tiêu chuẩn cán bộ, chế độ tiền lương và phúc lợi cho người lao động;
 - Kiểm tra tiến độ thực hiện các dự án.

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

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

e) Kết quả đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ủy ban kiểm toán với Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc

- Ủy ban kiểm toán đã tham gia đầy đủ các cuộc họp HĐQT, cùng Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc rà soát các Nghị quyết, Biên bản họp của Hội đồng Quản trị để đảm bảo các Nghị quyết, Biên bản họp được ban hành phù hợp với các quy định của pháp luật và đảm bảo lợi ích cho Công ty và cổ đông;

- Giữa Ủy ban kiểm toán với Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc và các Cổ đông có sự phối hợp tốt. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã có nhiều hoạt động tích cực và có nhiều nỗ lực trong việc điều hành Công ty vượt qua khó khăn trong bối cảnh nền kinh tế hiện nay.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc

• Hội đồng Quản trị:

Hội đồng quản trị: Các thành viên trực tiếp tham gia điều hành công việc của Công ty thường xuyên hàng ngày thì hưởng lương quản lý, điều hành theo quy chế lương của Công ty gồm: Ông Trương Thành Nhân – Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty; Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn – thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty. Các thành viên còn lại không trực tiếp tham gia điều hành công việc của Công ty thường xuyên hàng ngày đều không hưởng lương.

Thù lao của Hội đồng Quản trị: Căn cứ kết quả lợi nhuận năm 2021 đã đạt được so với kế hoạch là 83/73 tỷ đồng, đạt được 113% kế hoạch lợi nhuận.

Căn cứ tờ trình số 13/2021/TT-VPH đã được Đại hội đồng Cổ đông thông qua

• Ban Tổng Giám đốc:

<u>Thu nhập của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc</u>	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	6.543.064.192	5.267.800.000
- Ông Trương Thành Nhân	2.625.200.000	2.018.900.000
- Ông Võ Anh Tuấn	-	363.300.000
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	1.265.200.000	915.200.000
- Bà Võ Thu Hà	785.500.000	-
- Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	1.065.200.000	1.065.200.000
- Bà Nguyễn Duy Lan Anh	186.200.000	905.200.000
- Bà Phan Gia Mẫn	615.764.192	-
Thù lao của Hội đồng Quản trị	-	-
Cộng	6.543.064.192	5.267.800.000

• Ủy ban Kiểm toán:

Ủy ban Kiểm toán: Các thành viên của Ủy ban Kiểm toán hưởng thù lao và phụ cấp theo quyết định của Hội đồng Quản trị.

- **Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ:**

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng).
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Võ Nguyễn Như Nguyễn	Phó TGĐ kiêm TV HĐQT	4.895.881	5,13%	7.820.881	8,20%	Mua
2	Trương Thanh Tâm	Cha của Tổng Giám Đốc kiêm TV HĐQT	1.275.780	1,34%	80	0,0%	Bán
3	Võ Gwenyth Ngọc	Con của CT.HĐQT	4.855.656	5,09%	7.780.656	8,16%	Mua
4	Võ Phan Khôi Nguyễn	Con của CT.HĐQT	4.855.656	5,09%	7.780.656	8,16%	Mua
5	PYN ELITE FUND	Cổ đông lớn	10.221.356	10,72%	221.300	0,23%	Bán

- **Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ:**

Đã được báo cáo tại Phụ lục 02 danh sách các giao dịch VPH và tổ chức có liên quan trong Báo cáo Quản trị Công ty năm 2021.

- **Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:**

Các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện quản trị Công ty theo đúng những nội dung đã quy định trong Điều lệ Công ty, Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các văn bản pháp luật có liên quan khác.

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. 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 2021 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.

2. Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến mục 44.3 của Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất: Như đã nêu trong Báo cáo soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021 của Công ty, Ủy ban Nhân dân TPHCM đã ra quyết định hình thức xử phạt đình chỉ hoạt động kinh doanh bất động sản trong 12 tháng từ ngày 02/06/2021 theo Quyết định số 2005/QĐ-XPVPHC liên quan đến Dự án Khu dân cư Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, TP.HCM. Tại Văn bản số 876/SXD-TT ngày 21 tháng 01 năm 2022, thực hiện ý kiến chỉ đạo của Ủy ban Nhân dân Thành phố, Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận đề nghị của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng về việc không áp dụng hình thức phạt bổ sung (đình chỉ hoạt động kinh doanh bất động sản) trong 6 tháng còn lại kể từ ngày 02/12/2021 đến ngày 02/06/2022. Như vậy, kể từ sau ngày 02/12/2021 Công ty được phép hoạt động kinh doanh bất động sản đối với các dự án đủ điều kiện kinh doanh. Theo đó, Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 được lập trên cơ sở đáp ứng giả định hoạt động liên tục.

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

LONG AN, NGÀY 18 THÁNG 04 NĂM 2022



VÕ NGUYỄN NHƯ NGUYỄN

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2021

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	43 – 45
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	46 - 47
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	48 - 50
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	51
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	52 -53
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	54 - 103

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 đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 từ trang 7 đến trang 60 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 31 vào ngày 03 tháng 06 năm 2021 về việc bổ sung Người đại diện theo pháp luật.

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 VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Võ Anh Tuấn	Chủ tịch	Bổ nhiệm từ ngày 27/04/2021
Ông Trương Thành Nhân	Thành viên	Bổ nhiệm từ ngày 27/04/2021
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	Thành viên	Bổ nhiệm từ ngày 27/04/2021
Bà Nguyễn Thị Lệ Hà	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm từ ngày 27/04/2021
Bà Trần Thanh Phương Trang	Thành viên không điều hành	Bổ nhiệm từ ngày 27/04/2021

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

Bà Nguyễn Thị Lệ Hà	Chủ tịch
Bà Trần Thanh Phương Trang	Thành viên

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

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

Ban Tổng Giám đốc

Ông Trương Thành Nhân	Tổng Giám đốc	
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
Bà Phan Gia Mẫn	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 04/05/2021

Kế toán trưởng của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 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 trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Trương Thành Nhân. Ngoài ra, từ ngày 03/06/2021, Công ty đã bổ sung người đại diện theo pháp luật là Ông Võ Anh Tuấn.

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 31/12/2021 kèm theo.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 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 31/12/2021, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Nhóm Công ty trong năm.

Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, 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.
- 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.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

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

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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 31/12/2021, 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,



Võ Nguyễn Như Nguyễn

Phó Tổng Giám đốc

Theo Giấy ủy quyền số 19/2021/GUQ-VPH ngày 25/06/2021

Long An, ngày 28 tháng 03 năm 2022

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 28 tháng 03 năm 2022, từ trang 7 đến trang 60, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2021, 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 2021 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến mục 44.3 của Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất: Như đã nêu trong Báo cáo soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021 của Công ty, Ủy ban Nhân dân TPHCM đã ra quyết định hình thức xử phạt đình chỉ hoạt động kinh doanh bất động sản trong 12 tháng từ ngày 02/06/2021 theo Quyết định số 2005/QĐ-XPVPHC liên quan đến Dự án Khu dân cư Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, TP.HCM. Tại Văn bản số 876/SXD-TT ngày 21 tháng 01 năm 2022, thực hiện ý kiến chỉ đạo của Ủy ban Nhân dân Thành phố, Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận đề nghị của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng về việc không áp dụng hình thức phạt bổ sung (đình chỉ hoạt động kinh doanh bất động sản) trong 6 tháng còn lại kể từ ngày 02/12/2021 đến ngày 02/06/2022. Như vậy, kể từ sau ngày 02/12/2021 Công ty được phép hoạt động kinh doanh bất động sản đối với các dự án đủ điều kiện kinh doanh. Theo đó, Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 được lập trên cơ sở đáp ứng giả định hoạt động liên tục.

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



Phan Thanh Điền

Giám đốc

Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán
số: 1496-2018-112-1

Nguyễn Thị Tuyết Hoa

Kiểm toán viên

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

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 28 tháng 03 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021*

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2021 VND	Tại 01/01/2021 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.642.895.554.687	1.787.906.250.970
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	6	105.824.851.013	5.653.540.939
Tiền	111		105.824.851.013	5.653.540.939
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	7	131.688.000	2.131.688.000
Chứng khoán kinh doanh	121		1.440.800.000	3.440.800.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh	122		(1.309.112.000)	(1.309.112.000)
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.117.383.758.555	1.019.693.471.396
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8	29.236.802.318	40.240.414.300
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	9	163.309.932.212	157.341.897.352
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	10	75.300.000.000	19.270.025.200
Phải thu ngắn hạn khác	136	11	849.661.289.025	802.965.399.544
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	12	(124.265.000)	(124.265.000)
Hàng tồn kho	140	13	418.722.550.990	760.233.544.241
Hàng tồn kho	141		418.722.550.990	760.233.544.241
Tài sản ngắn hạn khác	150		832.706.129	194.006.394
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	20	712.787.878	58.087.876
Thuế GTGT được khấu trừ	152		118.217.934	135.918.518
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	25	1.700.317	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021*

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2021 VND	Tại 01/01/2021 VND
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		408.159.090.852	302.346.345.027
Các khoản phải thu dài hạn	210		2.300.746.134	2.300.746.134
Phải thu dài hạn khác	216	11	2.300.746.134	2.300.746.134
Tài sản cố định	220		10.938.072.163	14.021.511.216
Tài sản cố định hữu hình	221	14	10.938.072.163	14.021.511.216
- Nguyên giá	222		54.421.628.043	53.301.456.224
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(43.483.555.880)	(39.279.945.008)
Tài sản cố định vô hình	227	15	-	-
- Nguyên giá	228		30.499.300	30.499.300
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(30.499.300)	(30.499.300)
Bất động sản đầu tư	230	16	8.601.217.297	9.295.755.421
- Nguyên giá	231		15.945.571.830	15.945.571.830
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(7.344.354.533)	(6.649.816.409)
Tài sản dở dang dài hạn	240		56.579.890.232	57.472.834.043
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	17	54.782.722.718	55.138.455.726
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	18	1.797.167.514	2.334.378.317
Đầu tư tài chính dài hạn	250	19	177.459.315.821	45.150.718.120
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		168.959.315.821	40.150.718.120
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		8.500.000.000	5.000.000.000
Tài sản dài hạn khác	260		152.279.849.205	174.104.780.093
Chi phí trả trước dài hạn	261	20	10.720.645.588	11.918.451.693
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	21	9.763.753.058	8.424.969.415
Lợi thế thương mại	269	22	131.795.450.559	153.761.358.985
TỔNG TÀI SẢN	270		2.051.054.645.539	2.090.252.595.997

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2021	Tại 01/01/2021
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		982.578.581.209	1.051.159.896.216
Nợ ngắn hạn	310		982.066.413.209	1.050.638.728.216
Phải trả người bán ngắn hạn	311	23	2.946.121.422	2.379.667.745
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	24	178.022.686.439	345.170.521.072
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	25	29.869.042.714	32.336.300.284
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	26	100.808.020.881	59.701.815.001
Phải trả ngắn hạn khác	319	27	235.193.839.279	165.572.148.478
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	28	424.151.963.000	434.974.000.000
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	29	11.074.739.474	10.504.275.636
Nợ dài hạn	330		512.168.000	521.168.000
Dự phòng phải trả dài hạn	342		512.168.000	521.168.000
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.068.476.064.330	1.039.092.699.781
Vốn chủ sở hữu	410	30	1.068.476.064.330	1.039.092.699.781
Vốn góp của chủ sở hữu	411		953.578.000.000	953.578.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		953.578.000.000	953.578.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		1.002.264.126	1.002.264.126
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		96.400.000	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		103.062.790.748	77.437.703.591
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		20.424.903.668	64.472.559.741
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		82.637.887.080	12.965.143.850
Lợi ích Cổ đông không kiểm soát	429		10.736.609.456	7.074.732.064
TỔNG NGUỒN VỐN	440		2.051.054.645.539	2.090.252.595.997

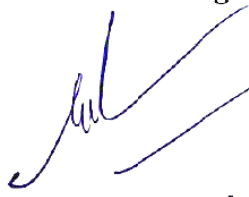
Long An, ngày 28 tháng 03 năm 2022

Người lập biểu



Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng



Lê Thị Kim Luyến



Phó Tổng Giám đốc



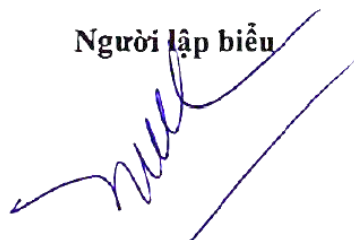
Võ Nguyễn Như Nguyễn

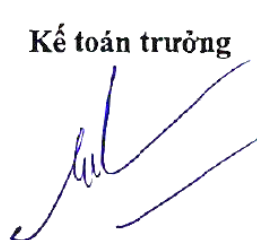
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	31	292.477.561.659	277.704.709.229
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	31	1.920.000.000	9.078.156.889
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		290.557.561.659	268.626.552.340
Giá vốn hàng bán	11	32	138.775.282.344	160.446.170.995
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		151.782.279.315	108.180.381.345
Doanh thu hoạt động tài chính	21	33	68.650.978.204	2.126.793.772
Chi phí tài chính	22	34	38.494.595.438	28.092.957.405
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>35.196.176.601</i>	<i>26.678.837.882</i>
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		1.208.597.701	809.623.378
Chi phí bán hàng	25	35	17.048.442.425	654.718.269
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	35	51.640.811.493	56.360.388.143
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		114.458.005.864	26.008.734.678
Thu nhập khác	31	36	2.812.136.635	2.269.713.553
Chi phí khác	32	37	7.875.172.897	2.849.577.417
Lợi nhuận khác	40		(5.063.036.262)	(579.863.864)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		109.394.969.602	25.428.870.814
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	38	27.365.564.127	11.781.793.494
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	39	(1.338.783.643)	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		83.368.189.118	13.647.077.320
Lợi nhuận kế toán sau thuế của công ty mẹ	61		83.208.350.918	13.643.792.677
Lợi nhuận kế toán sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		159.838.200	3.284.643
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	40	867	136
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	41	867	136

Long An, ngày 28 tháng 03 năm 2022

Người lập biểu

Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng

Lê Thị Kim Luyến

Phó Tổng Giám đốc

Võ Nguyễn Như Nguyễn


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT*(Theo phương pháp gián tiếp)**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021*

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		109.394.969.602	25.428.870.814
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		4.898.148.996	5.845.986.519
Các khoản dự phòng	03		(9.000.000)	(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		(20.310.150)	-
(Lãi)/ lỗ hoạt động đầu tư	05		(69.839.265.755)	(1.363.991.127)
Chi phí lãi vay	06		35.196.176.601	26.678.837.882
Các điều chỉnh khác	07		-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		79.620.719.294	56.589.639.749
(Tăng)/ giảm các khoản phải thu	09		(401.543.785.322)	(62.415.253.156)
(Tăng)/ giảm hàng tồn kho	10		343.892.114.703	(222.005.241.562)
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(74.566.847.416)	103.059.431.161
Giảm chi phí trả trước	12		22.509.014.529	10.526.318.733
(Tăng)/ giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	(1.999.870.161)
Tiền lãi vay đã trả	14		(39.439.589.899)	(36.004.143.157)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(13.716.896.231)	(8.689.839.766)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(356.170.759)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(83.245.270.342)	(161.295.128.918)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(3.298.301.698)	(284.505.045)
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		(67.200.000.000)	(43.493.954.950)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		19.270.025.200	26.223.929.750
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		139.700.000.000	2.000.000.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		67.952.004.773	438.502.581
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		156.423.728.275	(25.666.027.664)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP)*(Theo phương pháp gián tiếp)**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021*

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		156.423.728.275	(25.666.027.664)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		6.641.400.000	3.540.000.000
Tiền thu từ đi vay	33		286.415.000.000	365.220.511.077
Tiền trả nợ gốc vay	34		(265.237.037.000)	(213.280.915.212)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		27.819.363.000	155.479.595.865
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		100.997.820.933	(31.481.560.717)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	6	5.152.757.155	37.135.101.656
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(325.727.075)	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	6	105.824.851.013	5.653.540.939

*Long An, ngày 28 tháng 03 năm 2022***Người lập biểu**

Nguyễn Thị Mỹ Hoa**Kế toán trưởng**

Lê Thị Kim Luyến**Phó Tổng Giám đốc****Võ Nguyễn Như Nguyễn**

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

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 31 vào ngày 03 tháng 06 năm 2021 về việc bổ sung Người đại diện theo pháp luật.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 31 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	
			31/12/2021	01/01/2021
<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%
Công ty CP DV Môi trường Đô thị Hòa Bình	Ấp 1, Xã Đa Phước, H. Bình Chánh, TP.HCM	Bán buôn đất bùn làm phân vi sinh và xử lý chất thải rắn, lỏng; Mua bán phân bón hữu cơ; Dịch vụ địa táng, hỏa táng, nhà tang lễ, trông coi nghĩa trang, xây mộ	99,00%	99,00%
Công ty CP Bất động sản Nhà Bè	Tầng 1, Tulip Tower, 15 Hoàng Quốc Việt, P. Phú Thuận, Quận 7,	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	99,80%	99,80%
Công ty Cổ phần Đầu tư Định An	Tầng trệt, Tòa nhà Tulip, 15 Hoàng Quốc Việt, P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản, y tế	99,00%	-
<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 CP Đầu tư TM DV An Hưng	15 Hoàng Quốc Việt, P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	44,00%	99,00%
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%	29,44% và 29,5%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

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

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 của Công ty đã được kiểm toán.

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

2.1 KỶ 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 do Công ty kiểm soát được lập cho đến ngày kết thúc năm tài chính. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con, công ty liên kết được lập cho cùng năm tài chính với báo cáo tài chính riêng của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con, công ty liên kết được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con khác là giống nhau.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong Báo cáo tài chính sử dụng phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng Cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Lợi ích của cổ đông thiểu số thể hiện phần lợi nhuận hoặc lỗ và tài sản thuần không nắm giữ bởi cổ đông của Công ty và được trình bày ở mục riêng trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất và Báo cáo Kết quả kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

4. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

Công ty tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan để lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

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 năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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

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

5.3 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN HÀNG TỒN KHO

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

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường (chi phí xây dựng thành phẩm bất động sản để bán) được trình bày tại 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 kỳ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

5.4 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Chứng khoán kinh doanh

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

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh là dự phòng phần giá trị bị tổn thất có thể xảy ra do giảm giá các loại chứng khoán Công ty đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh. Dự phòng giảm chứng khoán kinh doanh được trích lập khi 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 CÁC KHOẢN PHẢI THU

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)

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.

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

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

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

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:

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

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

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

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)

Tài sản cố định vô hình

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

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

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

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

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

5.8 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

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

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

5.10 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Lợi thế thương mại phát sinh trong trường hợp hợp nhất kinh doanh khi mua lại công ty con, công ty liên kết. Lợi thế thương mại được xác định theo giá gốc trừ đi phân bổ lũy kế. Giá gốc lợi thế thương mại là khoản chênh lệch giữa chi phí mua và lợi ích của Công ty mẹ trong giá trị thuần của

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)

các tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng của đơn vị mua. Khoản chênh lệch âm (giao dịch mua rẻ) được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

5.11 NGUYÊN TẮC GHI NHẬN CHI PHÍ PHẢI TRẢ

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

5.12 NGUYÊN TẮC GHI NHẬN VỐN CHỦ SỞ HỮU

Vốn đầu tư chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/ hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm Thặng dư vốn cổ phần.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi (lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại Hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

5.13 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

5.13 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC (TIẾP)

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 kỳ kế toán là 10% tính trên thu nhập chịu thuế.

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

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

5.14 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CÁC GIAO DỊCH BẰNG NGOẠI TỆ

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

- Tài sản và nợ phải trả được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá mua và bán của Ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch tại thời điểm cuối năm.
- Vốn chủ sở hữu (vốn góp của chủ sở hữu) được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày góp vốn.
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được quy đổi ra Đồng Việt Nam bằng cách tính toán theo các khoản mục của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.
- Các khoản mục thuộc Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh khi chuyển đổi Báo cáo tài chính của Công ty con cho mục đích hợp nhất được ghi nhận trên chỉ tiêu “Chênh lệch tỷ giá hối đoái” – Mã số 417 thuộc phần nguồn

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)

vốn chủ sở hữu của Bảng cân đối kế toán hợp nhất và được hạch toán vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất khi khoản đầu tư được thanh lý.

5.15 NGUYÊN TẮC VÀ PHƯƠNG PHÁP GHI NHẬN DOANH THU, CHI PHÍ

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

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

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

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

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thoả 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;

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)

- 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.

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng cho từng thời kỳ. Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh và giá vốn

Chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh phát sinh, có liên quan đến việc hình thành doanh thu trong kỳ được tập hợp theo thực tế và ước tính đúng kỳ kế toán.

5.16 BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

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

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)

5.17 BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

5.17 BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Theo đó, Bên liên quan của Nhóm Công ty là các Công ty liên kết do Nhóm Công ty đầu tư có ảnh hưởng đáng kể, các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc của Công ty và Các cổ đông nắm giữ số lượng cổ phiếu đáng kể.

6. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Tại 31/12/2021	Tại 01/01/2021
	VND	VND
Tiền mặt	886.963.310	1.442.433.403
Tiền gửi ngân hàng	104.937.887.703	4.211.107.536
Cộng	105.824.851.013	5.653.540.939

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 31/12/2021 (VND)			Tại 01/01/2021 (VND)		
	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>	<u>Dự phòng</u>
- 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)
- Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Nam Sài Gòn (2)	-	-	-	2.000.000.000	2.000.000.000	-
Cộng	<u>1.440.800.000</u>	<u>131.688.000</u>	<u>(1.309.112.000)</u>	<u>3.440.800.000</u>	<u>2.131.688.000</u>	<u>(1.309.112.000)</u>

- (1) Tại ngày 31/12/2021, Công ty nắm giữ 42.480 cổ phiếu. Đến thời điểm hiện nay, Công ty không thu thập được thông tin đáng tin cậy về giá giao dịch của cổ phiếu này trên thị trường chứng khoán do đây là cổ phiếu được giao dịch trên thị trường phi tập trung. Công ty cũng không thu thập được báo cáo tài chính của Ngân hàng để làm cơ sở xem xét trích lập bổ sung/ hoàn nhập dự phòng, do đó tại ngày 31/12/2021 Công ty trình bày giá trị hợp lý bằng giá gốc trừ dự phòng đã được xác định từ các năm trước đó.
- (2) Trong năm 2021, trái phiếu này đã được cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay và nắm giữ vì mục đích lâu dài nên Công ty đã phân loại sang Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

1.1.

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 31/12/2021	Tại 01/01/2021
	VND	VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	29.236.802.318	40.240.414.300
- Khách mua căn hộ cụm chung cư La casa	2.262.309.668	4.375.964.237
- Khách mua căn hộ cụm chung cư Phú Mỹ	-	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	4.122.112.250	7.280.675.250
- Khách mua nền Nhơn Đức	16.178.220.000	23.897.253.226
- Khách mua dự án Phường Long Trường Quận 9	6.065.904.600	-
- Phải thu khách hàng khác	431.255.800	3.749.134.687
Phải thu của khách hàng dài hạn	-	-
Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	4.434.087.000	5.487.874.027
- Cty CP Xây dựng Thuận Hưng	-	976.951.727
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	1.765.267.000	1.765.267.000
- Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	-	76.835.300
- Bà Phan Tiết Hồng Hà	2.668.820.000	2.668.820.000

9. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Tại 31/12/2021	Tại 01/01/2021
	VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	163.309.932.212	157.341.897.352
- Cty CP Xây dựng Thuận Hưng	7.783.738.502	14.495.836.275
- Công ty Cổ Phần Quản Lý Việt Hưng (1)	81.005.000.000	47.100.000.000
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	-	20.849.400.000
- Bà Lý Yến Nhi (2)	71.132.760.000	71.132.760.000
- Công ty TNHH Công Nghệ & Môi Trường Rinco	678.081.600	-
- Trả trước cho người bán khác	2.710.352.110	3.763.901.077
Trả trước cho người bán dài hạn	-	-
Trả trước cho người bán là các bên liên quan	-	35.345.236.275
- Cty CP Xây dựng Thuận Hưng	-	14.495.836.275
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	-	20.849.400.000

(1) Khoản ứng trước cho Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng liên quan đến hợp đồng giao nhận thi công thầu tại khu dân cư phường Long Trường, TP. Thủ Đức với Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè số 01/HĐXD/NBL-VH-2021 với số tiền là 33.905.000.000 đồng. Đồng thời, Công ty CP Bất động sản Nhà Bè còn một khoản trả trước liên quan đến Hợp đồng thi công xây lắp phát sinh trong năm 2020 với số tiền là 47.100.000.000 đồng đến nay chưa triển khai thực hiện.

(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/HĐĐC/CTC ngày 08/05/2020.

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)***10. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	Tại 31/12/2021		Tại 01/01/2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	75.300.000.000	-	19.270.025.200	-
- Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng (*)	75.300.000.000	-	-	-
- Ông Võ Hoàng Thanh và Bà Nguyễn Thị Kim Xuân	-	-	2.000.000.000	-
- Bà Lý Yến Nhi	-	-	17.270.025.200	-
Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	75.300.000.000	-	19.270.025.200	-

(*) Theo Thỏa thuận Cổ đông ngày 16/10/2019 và Phụ lục sửa đổi ký ngày 11/08/2021 ký giữa Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng, Công ty TNHH Lotte Land và các cổ đông sáng lập khác cam kết rằng Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng và Công ty TNHH Lotte Land sẽ cung cấp khoản vay để phục vụ cho việc đầu tư kinh doanh đất dự án của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ An Hưng. Đến ngày 31/12/2021, Công ty CP Thương mại Dịch vụ An Hưng đã hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang tên Công ty của các lô đất thuộc dự án đầu tư xây dựng khu dân cư Nhơn Đức, huyện Nhà Bè.

Đến ngày 31/12/2021, Công ty CP Vạn Phát Hưng đã cho vay theo 02 Hợp đồng sau:

a. Hợp đồng cho vay số 02/HĐVV-AH/2020 ngày 12/11/2020 và các Phụ lục số 01PL/02/HĐCV/2020 ngày 20/06/2021, 02PL/02/HĐCV/2020 ngày 12/11/2021, tổng hạn mức cho vay lên là 66.252.402.000 đồng, thời hạn vay đến ngày 12/11/2022, lãi suất 10%/năm.

b. Hợp đồng cho vay số 01/HĐCV/2021 ngày 20/06/2021 và Phụ lục số 01PL/01/HĐCV/2021 ngày 20/09/2021, tổng hạn mức cho vay 15.000.000.000 đồng, thời hạn vay đến ngày 20/09/2022, lãi suất 10%/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)***11. PHẢI THU KHÁC**

	Tại 31/12/2021		Tại 01/01/2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	849.661.289.025	(124.265.000)	802.965.399.544	(124.265.000)
a. Tạm ứng để thu mua quyền sử dụng đất, nhà (1)	42.951.240.000	-	179.102.389.620	-
- Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	-	-	34.237.675.000	-
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	-	-	23.384.374.620	-
- Ông Lê Minh Triều	35.047.600.000	-	106.532.100.000	-
- Bà Trần Như Sương	-	-	4.338.600.000	-
- Bà Trần Thụy Bảo Trân	-	-	389.400.000	-
- Bà Võ Thúy Anh	7.903.640.000	-	10.220.240.000	-

11. PHẢI THU KHÁC (TIẾP)

	Tại 31/12/2021		Tại 01/01/2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
b. Tạm ứng công tác khác	2.062.369.653	(124.265.000)	1.989.903.052	(124.265.000)
- Ông Võ Nguyễn Như	896.360.005	-	850.000.000	-
- Ông Lê Minh Triều	442.500.000	-	-	-
- Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	20.000.000	-	-	-
- Các cá nhân khác	703.509.648	(124.265.000)	1.139.903.052	(124.265.000)
c. Phải thu khác để thu mua quyền sử dụng đất, nhà (1)	-	-	167.435.104.500	-
- Bà Võ Thị Thùy Trinh	-	-	53.862.715.000	-
- Bà Dương Thị Lệ Thùy	-	-	3.925.200.000	-
- Ông Trần Hải Phương	-	-	1.962.000.000	-
- Ông Tạ Khánh Hùng	-	-	14.251.120.000	-
- Ông Châu Quang Điền	-	-	3.517.800.000	-
- Ông Lý Chí Nguyễn	-	-	10.954.640.000	-
- Bà Lý Yến Nhi	-	-	78.961.629.500	-
d. Phải thu khác	29.492.550.372	-	17.507.844.372	-
- 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	-
- Lãi trái phiếu dự thu	100.637.808	-	97.643.835	-
- Công ty CP BĐS Sài Gòn Mới - phải thu tiền lãi	110.288.888	-	-	-
- Bà Lý Yến Nhi - lãi cho vay	-	-	1.701.091.800	-
- Công ty CP BĐS Sài Gòn Mới (4)	12.100.000.000	-	-	-
- Thuế TNDN tạm nộp	370.378.935	-	2.131.052.548	-
- Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng - phải thu lãi cho vay	3.264.333.333	-	-	-
- Phải thu khác	1.691.911.408	-	1.723.056.189	-

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 31/12/2021		Tại 01/01/2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
e. Cầm cố, thế chấp, ký cược, ký quỹ ngắn hạn	775.155.129.000	-	436.930.158.000	-
- Bà Võ Thị Thùy Trinh (3)	45.528.900.000	-	105.577.120.000	-
- Bà Nguyễn Thị Hương Thảo (3)	285.358.981.000	-	76.526.540.000	-
- Bà Trần Thụy Bảo Trân (3)	36.524.536.000	-	81.257.048.000	-
- Ông Lê Minh Triều (3)	50.624.075.000	-	5.625.000.000	-
- Bà Nguyễn Thị Thùy Linh	-	-	18.142.300.000	-
- Ông Trương Thanh Tâm (3)	12.480.720.000	-	48.860.000.000	-
- Bà Lý Yến Nhi (3)	344.632.917.000	-	100.937.150.000	-
- Các khoản ký quỹ khác	5.000.000	-	5.000.000	-
Dài hạn	2.300.746.134	-	2.300.746.134	-
- Ký cược, ký quỹ dài hạn	202.265.476	-	202.265.476	-
- Thuế TNDN tạm nộp	2.098.480.658	-	2.098.480.658	-
Cộng	851.962.035.159	(124.265.000)	805.266.145.678	(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 31/12/2021, 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 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 28).

- (2) Khoản phải thu tiền bồi thường giải phóng mặt bằng theo Quyết định số 6539/QĐ-UBND ngày 08/12/2015 về việc thu hồi giao đất đầu tư xây dựng trường Đại học Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh và trường Đại học Sư phạm Thể dục Thể thao tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh.
- (3) Là các khoản đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất.
- (4) Là giá trị tạm ứng cho Hợp đồng thi công số 01/C.T.C-SGM/2021 ngày 24/06/2021 để mở rộng đường D2 tại xã Nhơn Đức, Nhà Bè. Hiện do tình hình dịch covid và một số lý do khác nên Công ty và Công ty CP Bất động sản Sài Gòn Mới không tiếp tục thực hiện hợp đồng này nữa.

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)***12. NỢ XẤU**

	Tại 31/12/2021		Tại 01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:	124.265.000	-	124.265.000	-
- Trên 03 năm	124.265.000	-	124.265.000	-

13. HÀNG TỒN KHO

	Tại 31/12/2021		Tại 01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí SXKD dở dang (*)	392.180.137.283	-	734.214.947.859	-
Thành phẩm	7.580.181.607	-	7.056.364.282	-
Hàng hóa	18.962.232.100	-	18.962.232.100	-
Cộng	418.722.550.990	-	760.233.544.241	-

(*) Trong đó, chi phí đi vay tại Công ty con được vốn hóa trong năm là 2.530.325.563 đồng. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	Tại 31/12/2021		Tại 01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Dự án khu chung cư Phú Thuận (Lacasa)	32.566.623.346	-	32.121.045.954	-
Dự án khu dân cư Nhơn Đức	14.299.768.273	-	14.277.307.674	-
Dự án khu dân cư Phú Mỹ	64.850.934.363	-	64.738.308.913	-
Dự án khu dân cư Phú Xuân	70.772.718.177	-	70.628.057.779	-
Dự án khu dân cư Quận 2	122.440.236.639	-	120.453.870.003	-
Dự án chung cư Hoàng Quốc Việt	3.067.025.229	-	13.546.201.083	-
Dự án khu nhà ở Nhơn Đức mở rộng	45.303.547.761	-	45.995.023.081	-
Dự án khu dân cư Phường Long Trường, Quận 9 (công ty con)	37.750.053.742	-	97.923.072.373	-
Dự án khu dân cư Nhơn Đức (công ty con)	738.115.178	-	274.153.604.606	-
Các dự án khác	391.114.575	-	378.456.393	-
Cộng	392.180.137.283	-	734.214.947.859	-

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 01/01/2021	9.873.051.906	23.344.799.771	17.194.029.261	1.189.766.524	1.699.808.762	53.301.456.224
- Mua trong năm	-	831.090.000	-	202.263.637	86.818.182	1.120.171.819
Tại 31/12/2021	<u>9.873.051.906</u>	<u>24.175.889.771</u>	<u>17.194.029.261</u>	<u>1.392.030.161</u>	<u>1.786.626.944</u>	<u>54.421.628.043</u>
HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại 01/01/2021	(5.912.914.240)	(21.490.773.922)	(9.748.005.858)	(1.016.333.331)	(1.111.917.657)	(39.279.945.008)
- Khấu hao trong năm	(377.155.968)	(1.587.001.453)	(1.913.958.572)	(85.149.595)	(240.345.284)	(4.203.610.872)
Tại 31/12/2021	<u>(6.290.070.208)</u>	<u>(23.077.775.375)</u>	<u>(11.661.964.430)</u>	<u>(1.101.482.926)</u>	<u>(1.352.262.941)</u>	<u>(43.483.555.880)</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại 01/01/2021	<u>3.960.137.666</u>	<u>1.854.025.849</u>	<u>7.446.023.403</u>	<u>173.433.193</u>	<u>587.891.105</u>	<u>14.021.511.216</u>
Tại 31/12/2021	<u>3.582.981.698</u>	<u>1.098.114.396</u>	<u>5.532.064.831</u>	<u>290.547.235</u>	<u>434.364.003</u>	<u>10.938.072.163</u>

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2021 là: 31.687.708.729 đồng.

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

15. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Tại ngày 01/01/2021	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Tại ngày 31/12/2021
	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	(6.649.816.409)	(694.538.124)	-	(7.344.354.533)
- Cơ sở hạ tầng	(6.649.816.409)	(694.538.124)	-	(7.344.354.533)
Giá trị còn lại	3.768.255.421	(694.538.124)	-	3.073.717.297
- Cơ sở hạ tầng	3.768.255.421	(694.538.124)	-	3.073.717.297
<u>B) BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ NẮM GIỮ CHỜ TĂNG GIÁ</u>				
Nguyên Giá	5.527.500.000	-	-	5.527.500.000
- Nhà và quyền sử dụng đất	5.527.500.000	-	-	5.527.500.000
Giá trị hao mòn lũy kế	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Giá trị còn lại	5.527.500.000	-	-	5.527.500.000
- Nhà và quyền sử dụng đất	5.527.500.000	-	-	5.527.500.000
<u>TỔNG BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ</u>				
Nguyên Giá	15.945.571.830	-	-	15.945.571.830
Giá trị hao mòn lũy kế	(6.649.816.409)	(694.538.124)	-	(7.344.354.533)
Giá trị còn lại	9.295.755.421	(694.538.124)	-	8.601.217.297

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 31/12/2021		Tại 01/01/2021	
	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	6.475.630.777	-	6.449.630.777	-
Dự án khu chung cư Phú Thuận 2	-	-	1.216.000.000	-
Dự án công viên nghĩa trang Hòa Bình	6.023.846.485	-	5.189.579.493	-
Nhà trẻ Phú Xuân	132.345.456	-	132.345.456	-
Cộng	54.782.722.718	-	55.138.455.726	-

18. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	Tại 31/12/2021 VND	Tại 01/01/2021 VND
Nhà máy xử lý chất thải, sản xuất phân bón	1.797.167.514	1.748.469.226
Các dự án khác	-	585.909.091
Cộng	1.797.167.514	2.334.378.317

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***19. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	Tại 31/12/2021		Tại 01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ
a. Đầu tư vào công ty liên kết				
- Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng (1)	8.000.000.000	26.300.186.724	8.000.000.000	25.113.476.938
- Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng (2)	127.600.000.000	127.414.703.826	-	-
- Công ty Cổ phần Tấn Lực (3)	14.750.000.000	15.244.425.271	14.750.000.000	15.037.241.182
Cộng	150.350.000.000	168.959.315.821	22.750.000.000	40.150.718.120

	Tại 31/12/2021 (VND)			Tại 01/01/2021 (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	-	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	-	2.000.000.000	2.000.000.000	-
- Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Nam Sài Gòn (4)	3.500.000.000	3.500.000.000	-	-	-	-
Cộng	8.500.000.000	8.500.000.000	-	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 31/12/2021 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.

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 (TIẾP)

1.2.

- (2) Công ty đã hoàn tất các thủ tục để chuyển nhượng 55% cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng cho đối tác là Công ty TNHH Lotte Land vào ngày 30/12/2021, tỷ lệ sở hữu sau chuyển nhượng chỉ còn là 44% cổ phần tương đương với 127,6 tỷ đồng. Do đó, từ sau ngày chuyển nhượng đến ngày 31/12/2021, Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng chỉ còn là Công ty liên kết với Công ty.
- (3) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Tấn Lực với 1.475.000 cổ phần, với tỷ lệ sở hữu 29,44% và tỷ lệ biểu quyết 29,5%. Theo đó, tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Công ty mẹ tại Công ty Cổ phần Tấn Lực là 29,44% và 29,5%. Công ty xác định giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu căn cứ vào Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán của Công ty này.

1.3.

- (4) Thông tin chi tiết trái phiếu như sau:

1.4.

	Số lượng TrP	Mệnh giá đồng/TrP	Ngày phát hành	Kỳ hạn	Lãi suất tham chiếu
Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển (*)	3.000	1.000.000	24/09/2019	7 năm	lãi suất tham chiếu + 1,2%
Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bắc HCM (*)	2.000	1.000.000	24/09/2019	7 năm	lãi suất tham chiếu + 1,2%
Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Nam Sài Gòn (*)	2.000	1.000.000	24/12/2020	7 năm	5 năm đầu tiên: + 1,3% năm thứ 6, 7 + 1,5%
Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Nam Sài Gòn	1.500	1.000.000	31/12/2020	7 năm	5 năm đầu tiên: + 1,3% năm thứ 6, 7 + 1,5%

(*) 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***20. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Tại 31/12/2021	Tại 01/01/2021
	VND	VND
Ngắn hạn	712.787.878	58.087.876
- Công cụ, dụng cụ	33.121.211	16.087.876
- Chi phí thuê bãi đậu xe	679.666.667	42.000.000
Dài hạn	10.720.645.588	11.918.451.693
- Phí triển khai bán hàng	3.407.228.623	-
- Phí môi giới bán nền	3.689.527.970	7.867.929.092
- Chiết khấu thanh toán bán nền	1.297.876.394	4.010.371.086
- Chi phí sửa chữa văn phòng	2.291.969.468	-
- Công cụ, dụng cụ	26.129.087	12.151.515
- Chi phí khác	7.914.046	28.000.000
Cộng	11.433.433.466	11.976.539.569

21. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

	Tại 31/12/2021	Tại 01/01/2021
	VND	VND
Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	9.763.753.058	8.424.969.415
Cộng	9.763.753.058	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%.

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)***21. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI (TIẾP)****Tình hình biến động tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Số dư đầu năm	8.424.969.415	8.424.969.415
Tăng trong năm	1.338.783.643	-
Số dư cuối năm	9.763.753.058	8.424.969.415

22. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Số đầu năm	153.761.358.985	175.727.267.411
- Phân bổ lợi thế thương mại	(21.965.908.426)	(21.965.908.426)
Số cuối năm	131.795.450.559	153.761.358.985

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)***23. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	Tại 31/12/2021		Tại 01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng	Giá trị	Số có khả năng
	VND	trả nợ VND	VND	trả nợ VND
Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	2.946.121.422	2.946.121.422	2.379.667.745	2.379.667.745
- Ông bà Hồ Văn Xuân và Phạm Thị Hoa	605.000.000	605.000.000	605.000.000	605.000.000
- Ông bà Lê Văn Nhiều và Võ Thị Còn	550.000.000	550.000.000	550.000.000	550.000.000
- Ông bà Phạm Văn Nghiệp và Võ Thị Hết	550.000.000	550.000.000	550.000.000	550.000.000
- Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	586.080.000	586.080.000	-	-
- Phải trả người bán khác	655.041.422	655.041.422	674.667.745	674.667.745
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

24. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Tại 31/12/2021	Tại 01/01/2021
	VND	VND
Khách mua nền Nhơn Đức	3.465.995.230	917.133.037
Khách mua nền Phú Mỹ	7.766.363.644	7.766.363.644
Khách mua nền Phú Thuận	5.090.909.096	5.363.636.369
Khách mua nền Phú Xuân	101.227.272.826	98.006.727.368
Khách mua nền Phú Xuân 2	10.181.818.192	9.818.181.828
Khách mua dự án khu dân cư Phường Long Trường, Quận 9	50.113.622.501	218.097.336.341
Khách mua dự án Hoàng Quốc Việt	-	2.140.272.840
Khách hàng khác	176.704.950	3.060.869.645
Cộng	178.022.686.439	345.170.521.072

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

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)*

	Tại 01/01/2021	Số phải nộp/điều chỉnh trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Tại 31/12/2021
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	32.336.300.284	43.349.758.827	45.817.016.397	29.869.042.714
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	16.587.056.805	11.665.783.274	25.843.288.656	2.409.551.423
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.623.045.504	24.720.886.096	12.635.284.304	23.708.647.296
- Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	553.333.799	884.004.418	1.079.911.610	357.426.607
- Thuế thu nhập cá nhân	462.798.914	5.410.951.567	5.283.814.532	589.935.949
- Các khoản lệ phí, phạt thuế	3.110.065.262	668.133.472	974.717.295	2.803.481.439
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	-	-	1.700.317	1.700.317
- Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa (Công ty con - Cty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình)	-	-	1.700.317	1.700.317

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 31/12/2021	Tại 01/01/2021
	VND	VND
<i>Chi phí dự án phải trả</i>	93.652.108.168	56.125.274.136
- Chi phí phải trả dự án Nhơn Đức	18.386.973.662	18.386.973.662
- Chi phí phải trả dự án dân cư Phú Xuân 2	25.321.810.128	25.321.810.128
- Chi phí phải trả dự án dân cư Phú Mỹ	5.430.339.517	5.430.339.517
- Chi phí phải trả dự án dân cư Phú Xuân	6.522.507.182	6.522.507.182
- Chi phí phải trả dự án dân cư P. Long Trường Quận 9	37.526.380.244	-
- Chi phí phải trả dự án khác	464.097.435	463.643.647
<i>Chi phí lãi vay, lãi phạt chậm thanh toán</i>	3.189.438.330	3.306.540.865
- Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng	-	1.488.180.833
- Công ty CP Quản lý Việt Hưng	1.208.394.583	901.481.944
- Ông Trần Ngọc Nam	245.614.035	245.614.035
- Công ty CP Tấn Lực	533.683.057	199.473.334
- Công ty CP Bất động sản Sài Gòn Mới	209.229.167	-
- Chi phí lãi vay phải trả khác	992.517.488	471.790.719
<i>Chi phí phải trả khác</i>	3.966.474.383	270.000.000
<i>Chi phí môi giới bán nền</i>	2.215.168.983	-
<i>Chi phí phải trả khác</i>	1.751.305.400	270.000.000
Cộng	100.808.020.881	59.701.815.001

27. PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại 31/12/2021	Tại 01/01/2021
	VND	VND
Ngắn hạn	235.193.839.279	165.572.148.478
- Kinh phí công đoàn	20.379.000	35.499.000
- Bảo hiểm xã hội, BHYT, BH thất nghiệp	1.490.000	1.490.000
- Phải trả tiền mượn	101.000.000.000	25.900.000.000
+ Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng	20.000.000.000	20.000.000.000
+ Cty Cổ phần Quản lý Việt Hưng (1)	81.000.000.000	-
+ Bà Võ Thúy Anh	-	5.900.000.000
+ Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	-	5.950.000.000
- Quỹ học bổng giáo dục Mekong	-	474.230.650
- Phải trả, phải nộp khác	1.532.467.182	818.425.731
- Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	132.639.503.097	132.392.503.097
+ Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh (2)	131.277.003.097	131.277.003.097
+ Các đối tượng khác	1.362.500.000	1.115.500.000
Dài hạn	-	-
Số nợ quá hạn chưa thanh toán	-	-
Cộng	235.193.839.279	165.572.148.478

27. PHẢI TRẢ KHÁC (TIẾP)

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) Là khoản phải trả Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng theo 02 Hợp đồng sau:

+ Hợp đồng mượn tiền giữa Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng và Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè ngày 04/01/2021 với số tiền cho mượn là 47.100.000.000 đồng, thời hạn mượn là 12 tháng (từ ngày 04/01/2021 đến 04/01/2022), lãi suất mượn là 0% và không có tài sản đảm bảo.

+ Hợp đồng mượn tiền giữa Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng và Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng ngày 28/07/2021 với số tiền cho mượn là 33.900.000.000 đồng, thời hạn mượn 12 tháng kể từ ngày ký, lãi suất mượn là 0% và không có tài sản đảm bảo.

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

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 31/12/2021		Trong năm		Tại 01/01/2021	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ (VND)	Tăng VND	Giảm/Điều chỉnh VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ (VND)
Vay ngắn hạn	424.151.963.000	424.151.963.000	286.415.000.000	297.237.037.000	434.974.000.000	434.974.000.000
a. Vay ngắn hạn ngân hàng	208.635.000.000	208.635.000.000	75.705.000.000	63.170.000.000	196.100.000.000	196.100.000.000
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Chợ Lớn (1)	107.400.000.000	107.400.000.000	-	12.600.000.000	120.000.000.000	120.000.000.000
- NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Nam Sài Gòn (2)	34.235.000.000	34.235.000.000	35.705.000.000	48.570.000.000	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)	67.000.000.000	67.000.000.000	40.000.000.000	2.000.000.000	29.000.000.000	29.000.000.000
b. Vay ngắn hạn tổ chức (4)	97.922.000.000	97.922.000.000	151.994.000.000	138.120.000.000	84.048.000.000	84.048.000.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	-	-	40.350.000.000	77.520.000.000	37.170.000.000	37.170.000.000
- Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	12.100.000.000	12.100.000.000	30.000.000.000	17.900.000.000	-	-
- Công ty CP Tấn Lực	52.029.000.000	52.029.000.000	47.894.000.000	4.000.000.000	8.135.000.000	8.135.000.000
- Công ty CP Quản lý Việt Hưng	33.793.000.000	33.793.000.000	33.750.000.000	38.700.000.000	38.743.000.000	38.743.000.000
c. Vay ngắn hạn cá nhân (5)	117.594.963.000	117.594.963.000	58.716.000.000	95.947.037.000	154.826.000.000	154.826.000.000
- Bà Phan Tiết Hồng Hà	47.533.963.000	47.533.963.000	35.171.000.000	22.111.037.000	34.474.000.000	34.474.000.000
- 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	8.000.000.000	8.000.000.000	-	1.700.000.000	9.700.000.000	9.700.000.000
- 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	4.511.000.000	4.511.000.000	6.320.000.000	8.555.000.000	6.746.000.000	6.746.000.000
- Bà Phạm Nguyễn Anh Thư	3.200.000.000	3.200.000.000	4.800.000.000	3.386.000.000	1.786.000.000	1.786.000.000
- 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	9.350.000.000	9.350.000.000	12.425.000.000	11.195.000.000	8.120.000.000	8.120.000.000
Vay dài hạn	-	-	-	-	-	-
Cộng	424.151.963.000	424.151.963.000	286.415.000.000	297.237.037.000	434.974.000.000	434.974.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

28. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- (1) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 6220-LAV-201900966/HĐTD ngày 26/11/20219 và Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng Số 6220-LAV-201900966/1 ngày 26/11/2019, 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 các Quyền sử dụng đất và Trái phiếu Ngân hàng Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Chợ lớn và Chi nhánh Bắc HCM với số lượng 5.000 trái phiếu, tương đương 5.000.000.000 đồng do Công ty CP Bất động sản Nhà Bè nắm giữ. Mục đích sử dụng vốn vay: Bổ sung vốn lưu động. Đến ngày 15/02/2022, Công ty đã thanh toán hết các khoản vay có tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất như trên.

1.5.

Hợp đồng tín dụng kiêm hợp đồng cầm cố số 6160-LAV-2021 ký ngày 25/ 02/2021 với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn: hạn mức 1,8 tỷ đồng, lãi suất vay 7,4%/năm, thời hạn cho vay đến 24/12/2021 theo từng lần. Tài sản đảm bảo là Trái phiếu Ngân hàng Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn với số lượng 2.000 trái phiếu, tương đương 2.000.000.0000 đồng do Công ty CP Vạn Phát Hưng nắm giữ. Mục đích sử dụng vốn vay: Bổ sung vốn lưu động. Đến ngày 15/02/2022, Công ty đã thanh toán hết các khoản vay này.

1.6.

(3) Bao gồm các khoản vay theo 02 hợp đồng sau:

- a. Hợp đồng vay số 6220-LAV-202100408/HĐTD được ký ngày 30 tháng 06 năm 2021 với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Chợ Lớn. Hạn mức tín dụng là 50.000.000.000 đồng. Lãi suất được áp dụng lãi suất cho vay có điều chỉnh. Thời hạn duy trì hạn mức tín dụng được duy trì đến hết ngày 30 tháng 06 năm 2022. Mục đích vay là để bổ sung vốn lưu động và cấp bảo lãnh để thi công công trình xây dựng. Hợp đồng vay này được

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)

bảo đảm bằng các Hợp đồng đảm bảo số 6220-LCL-202100331/HDTD ngày 30 tháng 06 năm 2021 và Hợp đồng thế chấp số 6220-LCL-202100335/HDTD ngày 30 tháng 06 năm 2021 như sau:

+ Hợp đồng thế chấp số 6220-LCL-202100331/HDTD ngày 30/06/2021: Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 183, 711, 712 thuộc tờ bản đồ số 23 tại xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Hợp đồng thế chấp số 6220-LCL-202100335/HDTD ngày 30/06/2021: Thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa số 644 và 645 tờ bản đồ số 44 Phường Long Trường, Quận 09, Thành phố Hồ Chí Minh.

b. 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.

28. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

STT	Bên cho vay (tổ chức)	Số hợp đồng	Ngày vay	Hạn mức	Lãi suất/năm	Kỳ hạn
1	Công ty CP Quản lý Việt Hưng	08/HĐVV/2019	19/11/2019	50.000.000.000	10%	12 tháng
		03/08/PLHĐVV/2019	19/11/2021			12 tháng
		02/08/PLHĐVV/2019	31/12/2021			12 tháng
		01/08/PLHĐVV/2019	10/01/2021			12 tháng
2	Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	01/HĐVV/TH-2020	02/11/2020	30.000.000.000	6%	12 tháng
		02/PLHĐVV	02/11/2021			12 tháng
3	Công ty CP Tấn Lực	01/2021/HĐCV/TL-VPH	07/09/2021	50.000.000.000	7,5%	12 tháng
		01/HĐCV/2020-TL	18/03/2020	8.135.000.000	2,5%	12 tháng
		02/01/PLHĐCV/2020-TL	18/03/2021			12 tháng
		03/01/PLHĐCV/2020-TL	07/01/2021			12 tháng
		04/01/PHĐCV/2020-TL	10/01/2021			12 tháng
4	Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	12/HĐVV/2021	03/11/2021	30.000.000.000	7,50%	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, tài sản đảm bảo là 3 nền đất thuộc dự án Khu phức hợp La Casa và 34 nền đất thuộc dự án Khu dân cư Nhơn Đức do Công ty CP Vạn Phát Hưng làm chủ đầu tư, và đến thời điểm lập báo cáo này Công ty đã tất toán hết khoản vay với Ông Trần Ngọc Nam.

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)

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	10/HĐVV/2021	04/11/2021	3.500.000.000	12%	12 tháng
2	Bà Trần Thị Thu Tiên	13/HĐVV/2018	13/11/2018	500.000.000	12%	12 tháng
		01/13/PLHĐVV/2018	13/11/2019			
		02/13/PLHĐVV/2018	13/11/2020			
		03/13/PLHĐVV/2018	13/11/2021			
3	Bà Hoàng Thị Thu Thủy	15/HĐVV/2020	31/12/2020	8.000.000.000	12%	12 tháng
		01/15/PLHĐVV/2020	31/12/2021			

28. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

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)*

STT	Bên cho vay (cá nhân)	Số hợp đồng	Ngày vay	Hạn mức	Lãi suất/năm	Kỳ hạn
4	Bà Phan Tiết Hồng Hà	11/HĐVV/2020	07/12/2020	3.480.000.000	12%	12 tháng
		01/11/PLHĐVV/2020	07/12/2021			12 tháng
		06/HĐVV/2021	21/09/2021			12 tháng
		08/HĐVV/2021	03/11/2021	17.591.000.000	12%	12 tháng
		07/HĐVV/2021	13/10/2021	500.000.000	12%	12 tháng
		07/HĐVV/2020	10/06/2020	30.000.000.000	12%	12 tháng
		01/07/PLHĐVV/2020	10/06/2021			12 tháng
		02/HĐVV/2020-CTC	22/05/2020	8.000.000.000	12,50%	12 tháng
		và PL 01,02/02/HĐVV/2020	07/10/2021			
5	Ông Nguyễn Tấn Bền	03/HĐVV/2019	05/03/2019	5.000.000.000	12%	12 tháng
		02/03/HĐVV/2019	05/03/2021			12 tháng
6	Bà Phạm Thị Ngọc Thúy	09/HĐVV/2015	07/12/2015	1.500.000.000	12%	12 tháng
		06/PLHĐVV/2015	30/06/2021			12 tháng
7	Ông Trần Ngọc Nam	10/HĐVV/2015	18/12/2015	70.000.000.000	15%	12 tháng
		07PL/10/HĐVV/2015	31/03/2021			12 tháng
8	Bà Trương Thị Ngọc Lành	06/HĐVV/2020	30/03/2020	10.000.000.000	12%	12 tháng
		01/06/HĐVV/2020	30/03/2021			12 tháng
9	Bà Lê Thị Kim Huê	04/HĐVV/2021	07/09/2021	3.000.000.000	12%	12 tháng
10	Ông Nguyễn Đức Hiếu	10/HĐVV/2020	02/11/2020	1.000.000.000	12%	12 tháng
		01/10/PLHĐVV/2020	11/02/2021			12 tháng
11	Ông Võ Thanh Tùng	14/HĐVV/2020	31/12/2020	2.000.000.000	12%	12 tháng
		01PL/14/HĐVV/2020	31/12/2021			12 tháng
12	Nguyễn Tấn Đạt	09/HĐVV/2021	11/04/2021	600.000.000	12%	12 tháng
13	Bà Lê Thị Ngọc Lan	08/HĐVV/2020	30/06/2020	1.000.000.000	12%	12 tháng
		02/08/PLHĐVV/2020	30/06/2021			12 tháng

29. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI

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)*

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Số đầu năm	10.504.275.636	10.181.797.568
- Tăng trong năm	570.463.838	678.648.827
- Chi quỹ trong năm	-	(356.170.759)
Số cuối năm	11.074.739.474	10.504.275.636

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

Tại 31/12/2021	953.578.000.000	1.002.264.126	96.400.000	103.062.790.748	10.736.609.456	1.068.476.064.330
-----------------------	------------------------	----------------------	-------------------	------------------------	-----------------------	--------------------------

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2021 số 06/2021/NQ-VPH ngày 26/04/2021, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2020: chia cổ tức bằng tiền mặt với tỷ lệ 6% trên vốn điều lệ tương đương 57.214.680.000 đồng và trích Quỹ khen thưởng phúc lợi theo tỷ lệ 2% lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2021. Đến ngày 03/11/2021, Công ty đã hoàn tất việc chi trả cổ tức cho các Cổ đông.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)***30. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)****30.2 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU**

Cổ đông	Tại 31/12/2021		Tại 01/01/2021	
	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)	0,00%	-	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	8,20%	78.208.810.000	5,14%	48.969.810.000
Bà Võ Phan Hồng Ngọc	8,16%	77.806.560.000	5,09%	48.556.560.000
Ông Võ Phan Khôi Nguyên	8,16%	77.806.560.000	5,09%	48.556.560.000
Các cổ đông khác	57,52%	548.530.060.000	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 2021 VND	Năm 2020 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	953.578.000.000	953.578.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	953.578.000.000	953.578.000.000
Cổ tức đã chia	57.214.680.000	-
Cổ tức đã chia bằng cổ phiếu	-	-

30.4 CỔ PHIẾU

	Tại 31/12/2021 Cổ phiếu	Tại 01/01/2021 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
+ <i>Cổ phiếu thường</i>	95.357.800	95.357.800
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	95.357.800	95.357.800
+ <i>Cổ phiếu thường</i>	95.357.800	95.357.800
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
<i>Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</i>	10.000	10.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC hợp nhất kèm theo)***31. DOANH THU VÀ CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
a. Tổng Doanh thu	292.477.561.659	277.704.709.229
- Doanh thu bán thành phẩm	1.607.998.700	1.623.289.000
- Doanh thu bán bất động sản	273.093.150.525	242.331.830.140
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.422.588.798	7.546.308.723
- Doanh thu hoạt động xây dựng	10.353.823.636	26.203.281.366
Trong đó, Doanh thu với các bên liên quan	2.866.770.040	960.137.934
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	1.642.890.040	960.137.934
- Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng	1.223.880.000	-
b. Các khoản giảm trừ doanh thu	1.920.000.000	9.078.156.889
- Hàng bán bị trả lại	1.920.000.000	9.078.156.889

32. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Giá vốn bán thành phẩm	1.442.531.919	1.292.277.493
Giá vốn bán bất động sản	122.004.019.683	128.901.931.322
Giá vốn cung cấp dịch vụ	4.974.907.106	4.048.680.816
Giá vốn hoạt động xây dựng	10.353.823.636	26.203.281.364
Cộng	138.775.282.344	160.446.170.995

33. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền gửi	29.991.458	33.502.581
Lãi cho vay	4.474.890.623	1.701.091.800
Lãi trái phiếu	500.993.973	392.199.391
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại cuối năm	20.310.150	-
Lãi hoạt động chuyển nhượng vốn cổ phần	63.624.792.000	-
Cộng	68.650.978.204	2.126.793.772

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 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí lãi vay	35.196.176.601	26.678.837.882
Chiết khấu thanh toán	3.298.418.837	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)
Cộng	38.494.595.438	28.092.957.405

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

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
<i>Chi phí quản lý doanh nghiệp</i>	51.640.811.493	56.360.388.143
- Chi phí nhân viên quản lý	15.061.270.076	19.835.224.254
- Chi phí công cụ, đồ dùng văn phòng	176.299.879	1.040.789.189
- Chi phí khấu hao TSCĐ	1.742.415.848	4.141.946.141
- Thuế, phí và lệ phí	12.160.000	15.933.320
- Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	21.965.908.426	21.965.908.426
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.702.094.063	4.342.876.385
- Chi phí bằng tiền khác	6.980.663.201	5.017.710.428
<i>Chi phí bán hàng</i>	17.048.442.425	654.718.269
- Phí dịch vụ triển khai bán hàng, môi giới	16.907.826.371	654.718.269
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	140.616.054	-

36. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng	1.772.493.000	1.969.356.600
Lãi thanh lý tài sản cố định	-	18.181.818
Thanh lý chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*)	784.000.000	-
Thu nhập khác	255.643.635	282.175.135
Cộng	2.812.136.635	2.269.713.553

(*) Vào ngày 25/10/2021, Công ty đã thanh lý hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với cá nhân của Thừa đất số 1038 với phần diện tích sử dụng là 152 m². Giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 1.216.000.000 đồng và giá trị thanh lý hợp đồng là 2.000.000.000 đồng.

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

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Tiền phạt vi phạm hành chính	-	306.583.823
Chi phí bồi hoàn quyền sử dụng đất (*)	7.000.000.000	-
Tiền phạt thanh lý hợp đồng	-	1.770.200.000
Tiền phạt thuế, chậm nộp thuế	784.485.855	771.113.594
Chi phí khác	90.687.042	1.680.000
Cộng	7.875.172.897	2.849.577.417

(*) Chi phí bồi hoàn quyền sử dụng đất là chi phí bồi thường quyền sử dụng đất cho các cá nhân tại Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè. Căn cứ theo Quyết định số 44/2021/QĐST-DS ngày 13/04/2021 và Biên bản hòa giải ngày 05/04/2021 về việc các đương sự chấp thuận giao thửa đất số 213, 218 cho Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng để đầu tư dự án Khu nhà ở tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè (Theo Quyết định số 6539/QĐ-UBND ngày 08/12/2015 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về việc thu hồi - giao đất để đầu tư xây dựng Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường).

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)

trường Thành phố Hồ Chí Minh và Trường Đại học Sư phạm Thể dục Thể thao Thành phố Hồ Chí Minh tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè).

38. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	109.394.969.602	25.428.870.814
Điều chỉnh lợi nhuận kế toán trước thuế	41.303.345.334	34.246.101.375
- Các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận tính thuế	42.532.253.185	35.065.775.662
+ Chi phí không được trừ	5.079.141.853	9.691.244.113
+ Chi phí lãi vay theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	6.622.934.700	3.190.337.100
+ Lỗ tại công ty con	2.170.349.990	-
+ 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
+ Lãi chưa thực hiện trong giao dịch nội bộ	6.693.918.215	-
- Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận tính thuế	1.228.907.851	819.674.287
+ Phần lãi trong công ty liên kết	1.208.597.701	809.623.378
+ Điều chỉnh giảm khác	20.310.150	10.050.909
Chuyển lỗ	-	(79.943.816)
Tổng thu nhập tính thuế trong năm	150.698.314.936	59.595.028.373
Thu nhập tính thuế với thuế suất 20%	150.698.314.936	59.094.977.051
Thu nhập tính thuế với thuế suất 10%	-	500.051.322
Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.139.662.988	11.869.000.543
Thuế TNDN được giảm 30%	(2.774.098.861)	(87.207.049)
Cộng thuế TNDN hiện hành	27.365.564.127	11.781.793.494

39. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nguyên vật liệu	19.311.721.653	29.896.535.937
Chi phí nhân công	17.821.816.354	21.442.669.806
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.465.701.234	5.845.986.519
Thuế, phí và lệ phí	41.375.104	23.194.715
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	66.354.372.379	8.859.847.034
Chi phí bằng tiền khác	6.509.134.207	3.410.669.267
Cộng	112.504.120.931	343.507.669.131

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)***40. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	Năm 2021	Năm 2020
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	83.208.350.918	13.643.792.677
Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi (VND)	(570.463.838)	(678.648.827)
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong năm (CP)	95.357.800	95.357.800
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	867	136

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.

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 2021	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	271.173.150.525	10.353.823.636	9.030.587.498	290.557.561.659
Giá vốn bộ phận	(122.004.019.683)	(10.353.823.636)	(6.417.439.025)	(138.775.282.344)
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	149.169.130.842	-	2.613.148.473	151.782.279.315
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(68.689.253.918)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				83.093.025.397
Doanh thu hoạt động tài chính				68.650.978.204
Chi phí tài chính				(38.494.595.438)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				1.208.597.701
Thu nhập khác				2.812.136.635
Chi phí khác				(7.875.172.897)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(27.365.564.127)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				1.338.783.643
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				83.368.189.118
Tổng Tài sản				2.051.054.645.539
Tổng Nợ phải trả				982.578.581.209

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***42. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)**

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

43. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Bên liên quan

Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng
 Công ty CP Tấn Lực
 Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng
 Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới
 Ông Võ Anh Tuấn
 Ông Trương Thành Nhân
 Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn
 Bà Nguyễn Thị Hương Thảo
 Bà Phan Tiết Hồng Hà

Mối quan hệ

Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Công ty liên quan thành viên quản lý chủ chốt
 Nhân sự quản lý chủ chốt
 Nhân sự quản lý chủ chốt
 Nhân sự quản lý chủ chốt
 Nhân sự quản lý chủ chốt
 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:

Giao dịch với các bên liên quan

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
1. Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng		
- Cung ứng dịch vụ	-	960.137.934
- Mua dịch vụ	3.390.834.339	64.664.072.525
- Thanh toán dịch vụ	-	10.159.908.800
- Thu hoàn trả tiền dịch vụ đã ứng	3.000.000.000	350.289.905
- Lãi tiền đi vay	2.095.618.889	2.115.789.166
- Mượn tiền	-	20.000.000.000
- Vay tiền	40.350.000.000	81.950.000.000
- Trả tiền gốc vay	77.520.000.000	61.680.000.000
- Trả tiền lãi vay	3.583.799.722	4.854.729.729
- Thu hộ và chi hộ	-	19.968.000
2. Công ty CP Tấn Lực		
- Vay tiền	47.894.000.000	8.135.000.000
- Lãi tiền đi vay	1.018.017.709	391.835.834
- Trả tiền lãi vay	683.807.986	192.362.500
- Trả tiền gốc vay	4.000.000.000	-

43. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Giao dịch với các bên liên quan (tiếp)

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
3. Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng		
- Cho vay	65.700.000.000	9.600.000.000
- Trả lại tiền mượn	-	25.750.000.000
- Góp vốn	19.800.000.000	-
- Cho mượn tiền	-	12.079.148.000
- Thu lại tiền cho mượn	-	12.079.148.000
- Vay tiền	-	59.990.000.000
- Trả tiền gốc vay	-	59.990.000.000
- Lãi tiền đi vay	-	1.483.686.305
- Trả tiền lãi vay	-	1.483.686.305
- Cấn trừ tiền đặt cọc với tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất	1.223.880.000	-
- Lãi tiền cho vay	3.174.888.888	89.444.445
- Nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng QSD đất	2.449.380.000	-
- Chi trả lại tiền đặt cọc chuyển nhượng QSD đất	1.225.500.000	-
4. Công ty CP Bất động sản Sài Gòn Mới		
- Mượn tiền	27.750.000.000	950.000.000
- Cho mượn tiền	-	50.000.000
- Trả lại tiền mượn	33.700.000.000	50.000.000
- Tạm ứng thi công	40.000.000.000	-
- Thu lại tiền tạm ứng thi công	27.900.000.000	-
- Vay tiền	30.000.000.000	-
- Trả tiền gốc vay	17.900.000.000	-
- Lãi cho vay	319.518.055	-
5. Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn		
- Tạm ứng	-	900.000.000
- Hoàn tạm ứng	23.384.374.620	15.034.468.000
- Cho mượn tiền	-	8.000.000.000
- Thu lại tiền mượn	-	8.000.000.000
- Trả trước tiền đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất	-	20.849.400.000
- Nhận lại tiền đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất	1.700.000.000	-
- 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	3.000.000.000	1.750.000.000
6. Bà Nguyễn Thị Hương Thảo		
- Thanh toán tiền hàng	-	153.656.800
- Cho mượn tiền	-	6.960.000.000
- Thu lại tiền mượn	-	6.960.000.000
- Thu lại tiền đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất	74.267.210.000	-
- Chi tiền đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất	285.358.981.000	74.267.210.000
- Tạm ứng	20.000.000	-
- Hoàn tạm ứng	34.237.675.000	17.468.800.000
- Thu tiền mua cổ phần	3.000.000.000	1.750.000.000

43. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

<u>Giao dịch với các bên liên quan (tiếp)</u>	<u>Năm 2021</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2020</u> <u>VND</u>
7. Ông Võ Anh Tuấn		
- Nhận tiền chuyển nhượng khoản đầu tư	-	12.500.000.000
- Phải trả khác	57.616.350	-
8. Bà Phan Tiết Hồng Hà		
- Vay tiền	35.171.000.000	41.480.000.000
- Trả tiền gốc vay	22.111.037.000	7.906.000.000
- Lãi tiền đi vay	4.219.126.360	2.626.406.087
- Trả tiền lãi vay	3.262.463.453	2.577.130.805
9. Ông Trương Thành Nhân		
- Phải trả khác	59.580.002	-
<u>Số dư với các bên liên quan</u>	<u>Tại 31/12/2021</u> <u>VND</u>	<u>Tại 01/01/2021</u> <u>VND</u>
1. Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng		
- Ứng trước tiền hàng	7.783.738.502	14.495.836.275
- Lãi vay phải trả	-	1.488.180.833
- Phải trả tiền mượn	20.000.000.000	20.000.000.000
- Phải trả tiền gốc vay	-	37.170.000.000
- Phải thu tiền hàng	-	976.951.727
- Nhận ứng trước tiền hàng	-	3.000.000.000
- Phải thu khác	10.077.500	-
2. Công ty CP Tấn Lực		
- Lãi vay phải trả	533.683.057	199.473.334
- Phải trả tiền gốc vay	52.029.000.000	8.135.000.000
3. Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng		
- Phải thu gốc cho vay	75.300.000.000	9.600.000.000
- Phải thu lãi cho vay	3.264.333.333	89.444.445
4. 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
- Phải trả tiền gốc vay	12.100.000.000	-
- Phải thu tiền lãi cho vay	110.288.888	-
5. Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn		
- Phải thu tiền hàng	1.765.267.000	1.765.267.000
- Tạm ứng	896.360.005	24.234.374.620
- Trả trước tiền mua hàng	-	20.849.400.000
- Phải trả khác	116.275.000	-
6. Bà Nguyễn Thị Hương Thảo		
- Phải thu tiền hàng	-	76.835.300
- Tạm ứng	20.000.000	34.237.675.000
- Tiền đặt cọc mua quyền sử dụng đất	285.358.981.000	76.526.540.000

43. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Số dư với các bên liên quan (tiếp)

	Tại 31/12/2021	Tại 01/01/2021
	VND	VND
7. Ông Võ Anh Tuấn		
- Phải trả khác	57.616.350	-
8. Bà Phan Tiết Hồng Hà		
- Phải thu tiền hàng	2.668.820.000	2.668.820.000
- Phải trả tiền gốc vay	47.653.963.000	34.474.000.000
- Lãi vay phải trả	876.991.744	79.837.788
9. Ông Trương Thành Nhân		
- Phải trả khác	59.580.002	-

Thu nhập của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	6.543.064.192	5.267.800.000
- Ông Trương Thành Nhân	2.625.200.000	2.018.900.000
- Ông Võ Anh Tuấn	-	363.300.000
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	1.265.200.000	915.200.000
- Bà Võ Thu Hà	785.500.000	-
- Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	1.065.200.000	1.065.200.000
- Bà Nguyễn Duy Lan Anh	186.200.000	905.200.000
- Bà Phan Gia Mẫn	615.764.192	-
Thù lao của Hội đồng Quản trị	-	-
Cộng	6.543.064.192	5.267.800.000

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. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)**44.3 THÔNG TIN HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC**

Liên quan đến Dự án Khu dân cư Nhơn Đức, xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, TP.HCM, Ủy ban Nhân dân TP.HCM đã quyết định hình thức xử phạt bổ sung là đình chỉ hoạt động kinh doanh bất động sản trong 12 tháng từ ngày 02/06/2021 theo Quyết định số 2005/QĐ-XPVPHC.

Tại Văn bản số 876/SXD-TT ngày 21 tháng 01 năm 2022, thực hiện ý kiến chỉ đạo của Ủy ban Nhân dân Thành phố, Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận đề nghị của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng về việc không áp dụng hình thức phạt bổ sung (đình chỉ hoạt động kinh doanh bất động sản) trong 6 tháng còn lại kể từ ngày 02/12/2021 đến ngày 02/06/2022. Ban Tổng Giám đốc

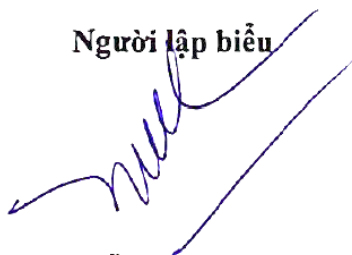
đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh trong năm 2021 của Công ty không bị ảnh hưởng tác động bởi quyết định xử phạt của UBND Thành phố (lợi nhuận sau thuế năm 2021 đã vượt 6,12 lần so với lợi nhuận sau thuế năm 2020). Đồng thời, Công ty cũng đang đẩy nhanh tiến độ, hoàn thiện các dự án theo đúng thiết kế, quy hoạch được duyệt, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của khách hàng đã đầu tư tại các Dự án của Công ty. Theo đó, Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 được lập trên cơ sở đáp ứng giả định hoạt động liên tục.

44.4 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2020 của Công ty đã được kiểm toán.

Long An, ngày 28 tháng 03 năm 2022

Người lập biểu



Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng



Lê Thị Kim Luyến



Phó Tổng Giám đốc

Võ Nguyễn Như Nguyễn