

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Tầng 2, Tòa nhà Tulip, Số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN QUẢN LÝ CÔNG TY	2 - 4
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	5 - 6
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	7 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	10 - 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	12 - 52

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Tầng 2, Tòa nhà Tulip, Số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM

BÁO CÁO CỦA BAN QUẢN LÝ CÔNG TY

Ban quản lý Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (sau đây gọi tắt là “Công ty”) gồm Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc (sau đây gọi tắt là “Ban quản lý”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 từ trang 7 đến trang 52 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 ngày 09/09/1999 bởi hai sáng lập viên là ông Võ Anh Tuấn và ông Trần Văn Thành. Tháng 10/2006, Công ty TNHH Vạn Phát Hưng được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.

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

Trụ sở chính: Tầng 2, Tòa nhà Tulip, Số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM.

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

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

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán nội bộ và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	Chủ tịch	Bổ nhiệm từ ngày 22/03/2023
	Thành viên	Miễn nhiệm từ ngày 22/03/2023
Ông Võ Anh Tuấn	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 22/03/2023
	Thành viên	Bổ nhiệm từ ngày 22/03/2023
Ông Trương Thành Nhân	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Lệ Hà	Thành viên độc lập	
Bà Trần Thanh Phương Trang	Thành viên không điều hành	

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

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

Ban Tổng Giám đốc

Ông Ngô Thanh Xuân	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 20/03/2023
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 20/03/2023
Ông Phùng Điền Trọng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 01/08/2023
Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 01/12/2023

BÁO CÁO CỦA BAN QUẢN LÝ CÔNG TY (TIẾP)

BAN QUẢN LÝ, ỦY BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

Kế toán trưởng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 và đến ngày lập Báo cáo này là Bà Lê Thị Kim Luyến.

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật thứ 1 của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 và cho đến thời điểm lập Báo cáo này là Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn - Chủ tịch HĐQT, và người đại diện theo pháp luật thứ 2 của Công ty cho giai đoạn từ ngày 20/03/2023 và cho đến thời điểm lập Báo cáo này là Ông Ngô Thanh Xuân - Tổng Giám đốc Công ty.

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ban quản lý Công ty khẳng định rằng không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 kèm theo.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY - Chi nhánh tại TP.HCM.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN QUẢN LÝ CÔNG TY

Ban Quản lý Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho năm tài chính này.

Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này, Ban Quản lý Công ty 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 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 riêng.
- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Ban Quản lý Công ty 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 Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Quản lý Công ty cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các sai phạm khác.

Ban Quản lý Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng.

BÁO CÁO CỦA BAN QUẢN LÝ CÔNG TY (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN QUẢN LÝ CÔNG TY (TIẾP)

Cùng với Báo cáo tài chính riêng, Công ty cũng đồng thời thực hiện lập Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 theo 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. Người sử dụng Báo cáo tài chính nên đọc Báo cáo tài chính riêng kèm theo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập trên để có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty.

CÁC CAM KẾT KHÁC

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

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Quản lý Công ty phê duyệt Báo cáo tài chính riêng đính kèm. Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31/12/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và các luồng lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Thay mặt và đại diện cho Ban Quản lý Công ty,



Võ Nguyễn Như Nguyễn

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

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

Số: 023 /2024/UHYHCM - BCKTĐL

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng, được lập ngày 05 tháng 04 năm 2024, từ trang 7 đến trang 52, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Quản lý Công ty

Ban Quản lý Công ty (Gồm Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc) chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Quản lý xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 Quản lý Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính riêng.

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 toán 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 riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến thuyết minh số 37.1 “Thông tin hoạt động liên tục” - phần Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng: Tại ngày 31/12/2023, tổng tài sản ngắn hạn của Công ty đang thấp hơn nợ phải trả ngắn hạn số tiền là 542.322.875.647 đồng, chủ yếu là do các khoản vay tổ chức và các cá nhân, đồng thời dòng tiền từ hoạt động kinh doanh chính của Công ty bị âm. Các điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Ban Quản lý Công ty đã lên kế hoạch kinh doanh và kế hoạch dòng tiền trong năm 2024 để cải thiện hoạt động của Công ty và phát triển tình hình kinh doanh. Ban Quản lý Công ty tin tưởng rằng Công ty vẫn có khả năng hoạt động bình thường cũng như khả năng thanh toán cho các khoản nợ khi đến hạn. Do đó, Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 vẫn được lập dựa trên giả thiết Công ty hoạt động liên tục.

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



Phan Thanh Điền

Giám đốc

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

Thay mặt và đại diện cho

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

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

A blue ink signature of Hà Thị Thanh Thúy.

Hà Thị Thanh Thúy

Kiểm toán viên

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2023	Tại 01/01/2023
			VND	VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		807.862.449.577	619.374.171.057
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	19.015.897.921	37.473.728.877
Tiền	111		19.015.897.921	27.424.413.777
Các khoản tương đương tiền	112		-	10.049.315.100
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	131.688.000	131.688.000
Chứng khoán kinh doanh	121		1.440.800.000	1.440.800.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(1.309.112.000)	(1.309.112.000)
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		590.985.624.723	243.805.694.879
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	24.950.498.000	18.098.455.802
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	16.087.858.080	21.415.266.643
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	72.376.987.812	123.946.638.411
Phải thu ngắn hạn khác	136	10	477.694.545.831	80.469.599.023
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	11	(124.265.000)	(124.265.000)
Hàng tồn kho	140	12	197.525.583.030	337.756.384.301
Hàng tồn kho	141		197.525.583.030	337.756.384.301
Tài sản ngắn hạn khác	150		203.655.903	206.675.000
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	14	117.000.000	-
Thuế GTGT được khấu trừ	152		86.655.903	-
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	22	-	206.675.000
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.633.638.186.901	1.646.557.638.121
Các khoản phải thu dài hạn	210		99.643.151.173	26.599.512.762
Phải thu về cho vay dài hạn	215	9	97.399.638.411	24.453.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	10	2.243.512.762	2.146.512.762
Tài sản cố định	220		3.939.361.207	4.376.155.578
Tài sản cố định hữu hình	221	15	3.939.361.207	4.376.155.578
- Nguyên giá	222		39.436.014.579	42.120.086.179
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(35.496.653.372)	(37.743.930.601)
Tài sản cố định vô hình	227	16	-	-
- 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	17	8.989.874.760	9.899.895.756
- Nguyên giá	231		18.100.400.567	18.100.400.567
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(9.110.525.807)	(8.200.504.811)
Tài sản dở dang dài hạn	240		131.139.472.645	30.080.535.041
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	13	131.139.472.645	30.080.535.041
Đầu tư tài chính dài hạn	250	18	1.380.484.300.000	1.565.352.108.000
Đầu tư vào công ty con	251		1.243.884.300.000	1.420.752.108.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		127.600.000.000	135.600.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		9.000.000.000	9.000.000.000
Tài sản dài hạn khác	260		9.442.027.116	10.249.430.984
Chi phí trả trước dài hạn	261	14	1.017.057.701	1.824.461.569
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	19	8.424.969.415	8.424.969.415
TỔNG TÀI SẢN	270		2.441.500.636.478	2.265.931.809.178

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (TIẾP)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2023	Tại 01/01/2023
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		1.351.492.159.724	1.219.717.833.349
Nợ ngắn hạn	310		1.350.185.325.224	1.181.505.665.349
Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	2.667.119.440	3.253.012.607
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21	129.664.297.425	127.361.401.803
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	22	3.963.085.199	3.819.058.546
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	23	52.406.245.452	57.267.538.176
Phải trả ngắn hạn khác	319	24	358.478.160.080	368.635.146.766
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	25	792.401.711.999	610.511.601.822
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.604.705.629	10.657.905.629
Nợ dài hạn	330		1.306.834.500	38.212.168.000
Phải trả dài hạn khác	337	24	-	37.700.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	25	1.000.000.000	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342		306.834.500	512.168.000
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.090.008.476.754	1.046.213.975.829
Vốn chủ sở hữu	410	26	1.090.008.476.754	1.046.213.975.829
Vốn góp của chủ sở hữu	411		953.578.000.000	953.578.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		953.578.000.000	953.578.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		1.002.264.126	1.002.264.126
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		135.428.212.628	91.633.711.703
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		91.633.711.703	27.918.306.490
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		43.794.500.925	63.715.405.213
TỔNG NGUỒN VỐN	440		2.441.500.636.478	2.265.931.809.178

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

Người lập biểu

Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng

Lê Thị Kim Luyến



Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Võ Nguyễn Như Nguyễn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	27	37.625.557.719	76.506.159.853
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	27	-	940.000.000
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		37.625.557.719	75.566.159.853
Giá vốn hàng bán	11	28	26.611.883.245	57.366.482.848
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		11.013.674.474	18.199.677.005
Doanh thu hoạt động tài chính	21	29	98.565.769.478	83.484.465.190
Chi phí tài chính	22	30	52.790.211.691	29.196.409.852
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>52.790.211.691</i>	<i>29.196.409.852</i>
Chi phí bán hàng	25		-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	32.044.124.375	25.493.710.671
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		24.745.107.886	46.994.021.672
Thu nhập khác	31	32	19.688.373.131	17.497.652.068
Chi phí khác	32	33	17.379.597	498.262.801
Lợi nhuận khác	40		19.670.993.534	16.999.389.267
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		44.416.101.420	63.993.410.939
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	34	621.600.495	278.005.726
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		43.794.500.925	63.715.405.213

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

Người lập biểu

Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng

Lê Thị Kim Luyến

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Võ Nguyễn Như Nguyễn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		44.416.101.420	63.993.410.939
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2.060.371.558	2.702.731.139
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05		(98.549.741.360)	(83.484.465.190)
Chi phí lãi vay	06		52.790.211.691	29.196.409.852
Lợi nhuận kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		716.943.309	12.408.086.740
(Tăng)/ Giảm các khoản phải thu	09		(375.885.897.975)	(30.190.588.587)
(Tăng)/ Giảm hàng tồn kho	10		39.171.863.667	51.408.670.435
Tăng/ (Giảm) các khoản phải trả	11		(50.152.162.577)	33.574.180.223
(Tăng)/ Giảm chi phí trả trước	12		690.403.868	1.147.174.566
Tiền lãi vay đã trả	14		(54.322.233.411)	(32.173.449.169)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(484.680.726)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(53.200.000)	(416.833.845)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(439.834.283.119)	35.272.559.637
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(2.002.311.582)	-
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.272.727.273	-
Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(28.202.832.812)	(162.053.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		46.190.920.000	84.953.361.589
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(3.000.000.000)	(55.700.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26		163.000.000.000	-
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		61.227.839.107	75.087.547.253
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		238.486.341.986	(57.712.091.158)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (TIẾP)

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		593.951.711.999	481.179.601.822
Tiền trả nợ gốc vay	34		(411.061.601.822)	(434.854.963.000)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(66.750.460.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		182.890.110.177	(20.425.821.178)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(18.457.830.956)	(42.865.352.699)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	5	37.473.728.877	80.339.081.576
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	5	19.015.897.921	37.473.728.877

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

Người lập biểu

Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng

Lê Thị Kim Luyện

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Võ Nguyễn Như Nguyễn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng 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 ngày 09/09/1999 bởi hai sáng lập viên là Ông Võ Anh Tuấn và Ông Trần Văn Thành. Tháng 10/2006, Công ty TNHH Vạn Phát Hưng được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.

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

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2023 là 40 người và tại ngày 01/01/2023 là 46 người.

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH

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

1.3 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

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

1.4 CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường là kéo dài hơn 12 tháng, được thực hiện theo tiến độ, kế hoạch cụ thể của dự án. Đối với các hoạt động kinh doanh khác thì chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là không quá 12 tháng.

1.5 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY TRONG NĂM TÀI CHÍNH CÓ ẢNH HƯỞNG ĐẾN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 lớn đến doanh thu trong năm.

1.6 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Công ty không có các đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc.

Công ty có 04 Công ty con và 02 Công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 18 của phần Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng 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 RIÊNG

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty đã được kiểm toán và hoàn toàn có thể so sánh được cho Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

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

2.1 NĂM TÀI CHÍNH

Năm tài chính bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 năm Dương lịch hàng năm.

2.2 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp (“Thông tư 200”), và Thông tư 53/2016/TT-BTC (“Thông tư 53”) của Bộ Tài chính ngày 21/03/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200.

3.2 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 Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

Cùng với Báo cáo tài chính riêng, Công ty cũng đồng thời thực hiện lập Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 theo 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. Người sử dụng Báo cáo tài chính nên đọc Báo cáo tài chính riêng kèm theo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập trên để có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Báo cáo tài chính riêng được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền). Các chính sách kế toán được Công ty sử dụng để lập Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được áp dụng để lập Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

4.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Quản lý 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 riêng 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.

4.3 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.

4.4 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CÁC KHOẢN PHẢI THU

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

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

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

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

4.5 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Chứng khoán kinh doanh

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

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh là dự phòng phần giá trị bị tổn thất có thể xảy ra do giảm giá các loại chứng khoán Công ty đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập khi Ban Quản lý 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 riêng theo phương pháp giá gốc.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư tài chính đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận vào doanh thu tài chính. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết. Nếu công ty con, công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất. Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

4.6 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN HÀNG TỒN KHO

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị của hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm tài chính. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

4.7 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.

4.8 NGUYÊN TẮC GHI NHẬN VÀ KHẤU HAO TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

Tài sản cố định được phản ánh theo nguyên giá và hao mòn lũy kế.

Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Đối với các tài sản cố định đã đưa vào sử dụng nhưng chưa có quyết toán chính thức sẽ được tạm ghi tăng nguyên giá và trích khấu hao, khi có quyết toán chính thức sẽ điều chỉnh lại nguyên giá và khấu hao tương ứng.

Tỷ lệ khấu hao được xác định theo phương pháp đường thẳng, căn cứ vào thời gian sử dụng ước tính của tài sản, phù hợp với tỷ lệ khấu hao đã được quy định.

Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

Nhóm tài sản	Thời gian khấu hao (năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	04 – 15
Máy móc, thiết bị	06 – 10
Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 – 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 06
Tài sản cố định khác	05 – 06

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

4.8 NGUYÊN TẮC GHI NHẬN VÀ KHẤU HAO TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (TIẾP)

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 TSCĐ vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến. TSCĐ vô hình của Công ty là phần mềm máy vi tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 03 năm.

4.9 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.

4.10 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.

4.11 NGUYÊN TẮC GHI NHẬN CHI PHÍ PHẢI TRẢ

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

4.12 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.

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.
- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu hoạt động tài chính

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

Chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh và giá vốn

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

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

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

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. 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 năm 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

4.15 BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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.

Công ty không trình bày thuyết minh này trên Báo cáo tài chính riêng vì theo quy định tại Chuẩn mực kế toán số 28 về “Báo cáo Bộ phận” yêu cầu trong trường hợp Công ty phải lập cả Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất thì chỉ trình bày thông tin về Báo cáo bộ phận theo quy định của Chuẩn mực này trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

4.16 BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Tầng 2, Tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)***5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	Tại 31/12/2023	Tại 01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	827.357.229	9.798.073.669
Tiền gửi ngân hàng	18.188.540.692	17.626.340.108
Các khoản tương đương tiền	-	10.049.315.100
Cộng	19.015.897.921	37.473.728.877

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Tại 31/12/2023			Tại 01/01/2023		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<i>Chứng khoán kinh doanh</i>						
- Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Đông Á (*)	1.440.800.000	131.688.000	(1.309.112.000)	1.440.800.000	131.688.000	(1.309.112.000)
Cộng	1.440.800.000	131.688.000	(1.309.112.000)	1.440.800.000	131.688.000	(1.309.112.000)

(*) Tại ngày 31/12/2023, Công ty nắm giữ 42.480 cổ phiếu. Công ty không thu thập được thông tin đáng tin cậy về giá giao dịch của cổ phiếu này trên thị trường chứng khoán do đây là cổ phiếu được giao dịch trên thị trường phi tập trung. Công ty cũng không thu thập được báo cáo tài chính của Ngân hàng để làm cơ sở xem xét trích lập/hoàn nhập dự phòng trong năm. Do đó tại ngày 31/12/2023, Công ty trình bày giá trị hợp lý bằng giá gốc trừ dự phòng được xác định từ các năm trước.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại 31/12/2023	Tại 01/01/2023
	VND	VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	24.950.498.000	18.098.455.802
- Khách mua căn hộ chung cư La Casa	1.861.771.000	1.975.634.968
- Khách mua căn hộ chung cư Sài Gòn Mới	177.000.000	177.000.000
- Khách mua căn hộ chung cư Hoàng Quốc Việt	3.268.807.000	3.406.807.000
- Khách mua nền Nhơn Đức	10.563.070.000	10.563.070.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	6.660.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng	2.417.850.000	1.093.500.000
- Phải thu khách hàng khác	2.000.000	882.443.834
Phải thu của khách hàng dài hạn	-	-
Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	4.183.117.000	2.858.767.000
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	1.765.267.000	1.765.267.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng	2.417.850.000	1.093.500.000

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Tại 31/12/2023	Tại 01/01/2023
	VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	16.087.858.080	21.415.266.643
- Công ty Cổ phần Tấn Lực	-	18.500.000.000
- Công ty TNHH Del Sol	7.420.000.000	-
- Công ty Cổ phần Xây Dựng Thuận Hưng	6.494.832.764	-
- Trả trước cho người bán khác	2.173.025.316	2.915.266.643
Trả trước cho người bán dài hạn	-	-
Trả trước cho người bán là các bên liên quan	-	18.500.000.000
- Công ty Cổ phần Tấn Lực	-	18.500.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Tại 31/12/2023		Tại 01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	72.376.987.812	-	123.946.638.411	-
- Công ty Cổ phần Tấn Lực (1)	39.365.075.000	-	-	-
- Bà Võ Thúy Anh (2)	19.361.912.812	-	-	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình (3)	7.400.000.000	-	8.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng (4)	6.250.000.000	-	-	-
- Bà Lý Yến Nhi	-	-	43.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng (5)	-	-	72.946.638.411	-
Dài hạn	97.399.638.411	-	24.453.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng (5)	97.399.638.411	-	24.453.000.000	-
Cộng	169.776.626.223	-	148.399.638.411	-

(1) Là khoản Công ty ứng trước tiền thi công san lấp tại dự án đường Phan Văn Bảy, Hiệp Phước, Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh cho Công ty Cổ phần Tấn Lực theo Hợp đồng số 06/2022/VPH-TL ngày 15/11/2022. Trong thời gian tạm ngừng thi công, Công ty đã chuyển sang cho vay theo Hợp đồng cho vay số 06/2022/VPH-TL ngày 31/12/2023, lãi suất vay là 10%/năm, thời hạn vay 12 tháng. Đến tháng 3/2024, Công ty Cổ phần Tấn Lực đã Thanh toán 18,5 tỷ đồng. Khoản cho vay này được bảo lãnh bằng khoản vay mà Công ty phải trả cho bên thứ ba Công ty Cổ phần Casa Bonita theo biên bản thỏa thuận ba bên số 12/BBTT/CB-TL-VPH ngày 01/04/2024.

(2) Là khoản Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng cho Bà Võ Thúy Anh mượn tiền theo Hợp đồng mượn tiền ngày 15/05/2023, số tiền cho mượn là 19.361.912.812 đồng và lãi suất là 10%/năm. Đến tháng 3/2024, Bà Võ Thúy Anh đã Thanh toán 9,9 tỷ đồng. Khoản cho vay này được bảo lãnh bằng khoản vay mà Công ty phải trả cho bên thứ ba là Công ty TNHH Del Sol theo biên bản thỏa thuận ba bên số 14/BBTT/DS-VTA-VPH ngày 01/04/2024.

(3) Là khoản cho vay theo Hợp đồng cho vay số 02/HĐCV/2022 ngày 06/04/2022 và Phụ lục Số 01,02/02/PLHĐCV/2022, hạn mức vay là 10.000.000.000 đồng với lãi suất là 10%/năm, thời hạn vay đến ngày 06/04/2024.

(4) Là khoản cho vay theo Hợp đồng cho vay số 03/HĐVV/2023 ngày 28/12/2023, hạn mức vay là 6.250.000.000 đồng với lãi suất là 9%/năm, thời hạn vay 12 tháng. Khoản cho vay này được bảo lãnh bằng khoản vay mà Công ty phải trả cho bên thứ ba là Công ty TNHH Del Sol theo biên bản thỏa thuận ba bên số 15/BBTT/DS-TH-VPH ngày 01/04/2024.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY (TIẾP)

(5) Đến ngày 31/12/2023, Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng đã cho Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng vay, cụ thể như sau:

Các khoản cho vay giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng theo Thỏa thuận cổ đông và Phụ lục thỏa thuận cổ đông ngày 11/08/2021 giữa Công ty TNHH Lotte Land và Công ty; Công ty cam kết cho vay Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng vay tổng số tiền là 121,5 tỷ đồng. Theo cam kết thỏa thuận, Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng sẽ thanh toán khoản cho vay trên khi hoàn tất và phát sinh doanh thu từ dự án bất động sản.

+ Hợp đồng cho vay số 02/HĐVV/2020 ký ngày 12/11/2020 và phụ lục 04PL02/HĐCV/2022 ký ngày 12/11/2023, tổng hạn mức là 66.252.402.000 đồng, dư nợ vay đến ngày 31/12/2023 là 66.252.402.000 đồng;

+ Hợp đồng cho vay số 01/HĐCV/2021 ký ngày 20/06/2021, Phụ lục số 01PL,02PL,03PL/01/HĐCV/2021, hạn mức là 9.547.598.000 đồng, lãi suất 10%/năm, dư nợ vay đến ngày 31/12/2023 là 6.694.236.411 đồng;

+ Hợp đồng cho vay số 03/HĐCV/2022 ký ngày 13/06/2022, hạn mức là 1.368.000.000 đồng, lãi suất cho vay là 9%/năm, dư nợ vay đến ngày 31/12/2023 là 1.368.000.000 đồng;

+ Hợp đồng cho vay số 07/HĐCV/2022 ký ngày 19/12/2022, dư nợ vay đến ngày 31/12/2023 là 23.085.000.000 đồng; lãi suất 10%/năm; mục đích duy nhất của khoản vay là phục vụ cho chi phí vận hành chung và các chi phí khác của Dự án Khu Dân cư Nhơn Đức, dư nợ vay đến ngày 31/12/2023 là 23.085.000.000 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

10. PHẢI THU KHÁC

	Tại 31/12/2023		Tại 01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	477.694.545.831	(124.265.000)	80.469.599.023	(124.265.000)
<i>a. Tạm ứng công tác</i>	<i>1.164.735.915</i>	<i>(124.265.000)</i>	<i>9.705.643.160</i>	<i>(124.265.000)</i>
- Bà Nguyễn Thị Phương	-	-	6.368.228.108	-
- Bà Võ Thúy Anh	400.000.000	-	-	-
- Bà Trần Thị Thùy Linh	-	-	2.457.000.000	-
- Ông Lê Minh Triều	350.000.000	-	372.099.800	-
- Các cá nhân khác	414.735.915	(124.265.000)	508.315.252	(124.265.000)
<i>b. Phải thu khác để thu mua quyền sử dụng đất, nhà</i>	<i>254.318.861.513</i>	<i>-</i>	<i>46.104.485.000</i>	<i>-</i>
- Ông Lê Minh Triều (1)	153.407.894.888	-	39.972.962.000	-
- Bà Lý Yến Nhi (2)	100.910.966.625	-	6.131.523.000	-
<i>c. Phải thu khác chuyển nhượng cổ phần</i>	<i>53.885.500.000</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
- Ông Nguyễn Chí Nguyễn (3)	26.942.750.000	-	-	-
- Bà Lâm Hải Dương (4)	26.942.750.000	-	-	-
<i>d. Phải thu hợp tác kinh doanh</i>	<i>130.000.000.000</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
- Bà Võ Thị Thùy Trinh - Ông Nguyễn Kế Toàn (5)	130.000.000.000	-	-	-
<i>e. Phải thu lãi cho vay, lãi trái phiếu</i>	<i>22.096.825.476</i>	<i>-</i>	<i>11.758.895.105</i>	<i>-</i>
- Lãi dự thu trái phiếu và tiền gửi có kỳ hạn	277.697.260	-	96.032.877	-
- Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng - lãi cho vay	20.549.246.960	-	10.721.648.340	-
- Phải thu đối tượng khác	1.269.881.256	-	941.213.888	-
<i>f. Phải thu khác</i>	<i>16.228.622.927</i>	<i>-</i>	<i>12.900.575.758</i>	<i>-</i>
- Trường ĐH Sư phạm Thể dục Thể thao TP.HCM (6)	10.082.700.000	-	10.082.700.000	-
- Trường ĐH Tài nguyên và Môi trường TP.HCM (6)	1.772.300.000	-	1.772.300.000	-
- Phải thu khác	4.373.622.927	-	1.045.575.758	-
Dài hạn	2.243.512.762	-	2.146.512.762	-
- Ký cược, ký quỹ dài hạn	145.032.104	-	48.032.104	-
- Thuế TNDN tạm nộp	2.098.480.658	-	2.098.480.658	-
Cộng	479.938.058.593	(124.265.000)	82.616.111.785	(124.265.000)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

10. PHẢI THU KHÁC (TIẾP)

- (1) Là khoản tạm ứng cho nhân viên để mua quyền sử dụng đất được Ban Quản lý Công ty phê duyệt và bảo lãnh thanh toán trong trường hợp giá trị thu hồi thấp hơn giá trị tạm ứng. Tại ngày 31/12/2023, các quyền sử dụng đất nêu trên chưa được chuyển giao cho Công ty. Trong đó, các Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CS10756, CS 10757, CS 10763, CS 10753, CS 10758, CS 10754, CS 10755 thửa số 88, 93, 123, 82, 121, 86, 87 tờ bản đồ số 8, diện tích 24.611 m² tại Huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai được thế chấp tại Ngân hàng Agribank – CN Chợ Lớn cho khoản vay của Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng. Khoản phải thu này được bảo lãnh bằng các khoản vay mà Công ty phải trả cho bên thứ ba theo các biên bản thỏa thuận ba bên, cụ thể như sau:
- + Bên thứ ba là Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới theo Biên bản thỏa thuận ba bên số 04/BBTT/SGM-LMT-VPH ngày 01/04/2024;
 - + Bên thứ ba là Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Nguyệt An theo Biên bản thỏa thuận ba bên số 05/BBTT/NA-LMT-VPH ngày 01/04/2024;
 - + Bên thứ ba là Công ty Cổ phần TM DV Du lịch C.T.C theo Biên bản thỏa thuận ba bên số 06/BBTT/CTC-LMT-VPH ngày 01/04/2024;
 - + Bên thứ ba là Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng theo Biên bản thỏa thuận ba bên số 16/BBTT/VH-LMT-VPH ngày 01/04/2024;
 - + Bên thứ ba là Công ty TNHH Del Sol theo Biên bản thỏa thuận ba bên số 17/BBTT/DS-LMT-VPH ngày 01/04/2024.
- (2) Là khoản tạm ứng cho cá nhân để mua quyền sử dụng đất được Ban Quản lý Công ty phê duyệt và bảo lãnh thanh toán trong trường hợp giá trị thu hồi thấp hơn giá trị tạm ứng. Tại ngày 31/12/2023, các quyền sử dụng đất nêu trên chưa được chuyển giao cho Công ty, cụ thể như sau:
- + Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CS06510, CS06511, thửa số 609, 929 tờ bản đồ số 8, diện tích 10.657,7 m² tại Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, TP.HCM được thế chấp tại Ngân hàng Agribank – CN Tân Bình cho khoản vay của Công ty Cổ phần DV Môi trường Đô thị Hòa Bình;
 - + Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CH12402 thửa số 539 tờ bản đồ số 102, diện tích 440,4 m² tại Quận 7, TP.HCM được thế chấp tại Ngân hàng Agribank – CN Chợ Lớn cho khoản vay của Công ty Cổ phần Casa Bonita;
 - + Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CH01509, CH01511, thửa số 560, 561 tờ bản đồ số 2, diện tích 1.363,6 m² tại Quận 7, TP.HCM được thế chấp tại Ngân hàng Agribank – CN Tân Bình cho khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Định An;
- Khoản phải thu này được bảo lãnh bằng các khoản vay mà Công ty phải trả theo các biên bản thỏa thuận ba bên, cụ thể như sau:
- + Bên thứ ba là Công ty TNHH TM DV Tư vấn Nhật An theo Biên bản thỏa thuận ba bên số 01/BBTT/NHA-LYN-VPH ngày 01/04/2024;
 - + Bên thứ ba là Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng theo Biên bản thỏa thuận ba bên số 02/BBTT/VH-LYN-VPH ngày 01/04/2024;
 - + Bên thứ ba là Bà Nguyễn Võ Huyền Trân theo Biên bản thỏa thuận ba bên số 03/BBTT/NVHT-LYN-VPH ngày 01/04/2024;
 - + Bên thứ ba là Công ty TNHH Del Sol theo Biên bản thỏa thuận ba bên số 18/BBTT/DS-LYN-VPH ngày 01/04/2024;
 - + Bên thứ ba là Bà Phan Tiết Hồng Hà theo Biên bản thỏa thuận ba bên số 19/BBTT/PTHH-LYN-VPH ngày 01/04/2024;
 - + Bên thứ ba là Công ty Cổ phần Casa Bonita theo Biên bản thỏa thuận ba bên số 20/BBTT/CB-LYN-VPH ngày 01/04/2024.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

10. PHẢI THU KHÁC (TIẾP)

- (3) Là khoản chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần TM DV Du lịch C.T.C giữa Công ty và Ông Nguyễn Chí Nguyễn theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/HĐCNCP/VPH-LHD ngày 22/12/2023, thời hạn thanh toán số dư trên đến ngày 30/06/2024.
- (4) Là khoản chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần TM DV Du lịch C.T.C giữa Công ty và Bà Lâm Hải Dương theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 02/HĐCNCP/VPH-LHD ngày 22/12/2023, thời hạn thanh toán số dư trên đến ngày 30/06/2024.
- (5) Là khoản hợp tác đầu tư giữa Công ty và Ông Nguyễn Kế Toàn - Bà Võ Thị Thùy Trinh theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHT-TMNPMXR ngày 19/12/2023 về dự án “Đầu tư trường mầm non Phú Xuân mở rộng”. Tỷ lệ góp vốn của Công ty là 65% tổng giá trị đầu tư dự án và cá nhân là 35% còn lại. Tỷ lệ lợi nhuận được chia 10% ngay sau quyết toán đầu tư dự án sẽ thuộc về Công ty và 90% còn lại sẽ chia tương ứng với tỷ lệ vốn góp thực tế của mỗi bên. Khoản phải thu này được bảo lãnh bằng các khoản vay mà Công ty phải trả cho bên thứ ba theo các biên bản thỏa thuận ba bên, cụ thể như sau:
- + Bên thứ ba là Công ty TNHH Môi Trường Green Planet theo Biên bản thỏa thuận ba bên số 07/BBTT/GP-NKT.VTTT-VPH ngày 01/04/2024;
 - + Bên thứ ba là Công ty Cổ phần Casa Bonita theo Biên bản thỏa thuận ba bên số 08/BBTT/CB-NKT.VTTT-VPH ngày 01/04/2024.
- (6) Các khoản phải thu tiền bồi thường giải phóng theo quyết định số 6539/QĐ-UBND ngày 08/12/2015 về việc thu hồi giao đất đầu tư xây dựng trường Đại học Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh và trường Đại học Sư phạm Thể dục Thể thao TP.HCM tại Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè, TP.HCM.

11. NỢ XẤU

	Tại 31/12/2023		Tại 01/01/2023	
	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	-

12. HÀNG TỒN KHO

	Tại 31/12/2023		Tại 01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí SXKD dở dang	196.803.088.930	-	337.033.890.201	-
Hàng hóa	722.494.100	-	722.494.100	-
Cộng	197.525.583.030	-	337.756.384.301	-

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

12. HÀNG TỒN KHO (TIẾP)

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ngắn hạn	Tại 31/12/2023		Tại 01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Dự án khu chung cư Phú Thuận (La Casa)	35.182.277.058	-	35.182.277.058	-
- Dự án khu dân cư Nhơn Đức	12.178.551.894	-	12.174.519.186	-
- Dự án khu dân cư Phú Mỹ	65.567.179.928	-	65.081.124.648	-
- Dự án khu dân cư Phú Xuân	76.697.637.514	-	76.655.452.183	-
- Dự án khu dân cư Quận 2	-	-	122.464.236.639	-
- Dự án chung cư Hoàng Quốc Việt	1.143.205.226	-	1.059.233.117	-
- Dự án khu nhà ở Nhơn Đức mở rộng	5.602.780.917	-	23.203.936.822	-
- Dự án khu nhà ở xã hội Nhơn Đức	-	-	433.654.155	-
- Các dự án khác	431.456.393	-	779.456.393	-
Cộng	196.803.088.930	-	337.033.890.201	-

13. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DÀI HẠN

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	Tại 31/12/2023		Tại 01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Dự án khu dân cư Quận 2	122.548.782.094	-	-	-
- Dự án Quận 9	7.325.900.105	-	6.812.260.777	-
- Dự án khu nhà ở xã hội	1.119.616.182	-	-	-
- Nhà trẻ Phú Xuân	145.174.264	-	145.174.264	-
- Dự án khu dân cư Hiệp Phước	-	-	23.123.100.000	-
Cộng	131.139.472.645	-	30.080.535.041	-

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại 31/12/2023	Tại 01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	117.000.000	-
- Chi phí khác	117.000.000	-
Dài hạn	1.017.057.701	1.824.461.569
- Chi phí sửa chữa văn phòng	1.017.057.701	1.824.461.569
Cộng	1.134.057.701	1.824.461.569

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)***15. TÀI SẢN CÓ 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 01/01/2023	1.313.317.956	22.244.606.977	15.657.255.895	1.267.740.161	1.637.165.190	42.120.086.179
- Mua trong năm	-	-	1.936.693.400	65.618.182	-	2.002.311.582
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(4.686.383.182)	-	-	(4.686.383.182)
Tại 31/12/2023	1.313.317.956	22.244.606.977	12.907.566.113	1.333.358.343	1.637.165.190	39.436.014.579
HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại 01/01/2023	(1.313.317.956)	(22.109.006.956)	(11.648.704.941)	(1.114.105.442)	(1.558.795.306)	(37.743.930.601)
- Khấu hao trong năm	-	(90.400.000)	(932.980.405)	(97.690.611)	(29.279.546)	(1.150.350.562)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	3.397.627.791	-	-	3.397.627.791
Tại 31/12/2023	(1.313.317.956)	(22.199.406.956)	(9.184.057.555)	(1.211.796.053)	(1.588.074.852)	(35.496.653.372)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại 01/01/2023	-	135.600.021	4.008.550.954	153.634.719	78.369.884	4.376.155.578
Tại 31/12/2023	-	45.200.021	3.723.508.558	121.562.290	49.090.338	3.939.361.207

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2023 là: 30.477.532.293 đồng (tại ngày 01/01/2023 là 30.378.234.155 đồng).

Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2023 là 1.775.302.280 đồng (tại ngày 01/01/2023 là 0 đồng)

16. TÀI SẢN CÓ 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 RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)***17. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Tại ngày 01/01/2023	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Tại ngày 31/12/2023
	VND	VND	VND	VND
<u>A) BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ</u>				
Nguyên Giá	12.572.900.567	-	-	12.572.900.567
- Cơ sở hạ tầng	12.572.900.567	-	-	12.572.900.567
Giá trị hao mòn lũy kế	(8.200.504.811)	(910.020.996)	-	(9.110.525.807)
- Cơ sở hạ tầng	(8.200.504.811)	(910.020.996)	-	(9.110.525.807)
Giá trị còn lại	4.372.395.756	(910.020.996)	-	3.462.374.760
- Cơ sở hạ tầng	4.372.395.756	(910.020.996)	-	3.462.374.760
<u>B) BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ NẮM GIỮ CHỜ TĂNG GIÁ</u>				
Nguyên Giá	5.527.500.000	-	-	5.527.500.000
- Nhà và quyền sử dụng đất	5.527.500.000	-	-	5.527.500.000
Giá trị hao mòn lũy kế	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Giá trị còn lại	5.527.500.000	-	-	5.527.500.000
- Nhà và quyền sử dụng đất	5.527.500.000	-	-	5.527.500.000
<u>TỔNG BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ</u>				
Nguyên Giá	18.100.400.567	-	-	18.100.400.567
Giá trị hao mòn lũy kế	(8.200.504.811)	(910.020.996)	-	(9.110.525.807)
Giá trị còn lại	9.899.895.756	(910.020.996)	-	8.989.874.760

Bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty là tầng hầm chung cư Phú Mỹ, chỗ giữ xe ô tô hầm Chung cư Hoàng Quốc Việt và hồ bơi block 1A-1B chung cư La Casa.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Tại 31/12/2023 (VND)			Tại 01/01/2023 (VND)		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
a. Đầu tư vào công ty con (1)	1.243.884.300.000	-	1.243.884.300.000	1.420.752.108.000	-	1.420.752.108.000
+ Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C (*)	-	-	-	179.867.808.000	-	179.867.808.000
+ Công ty CP DV Môi trường Đô thị Hòa Bình	144.640.000.000	-	144.640.000.000	144.640.000.000	-	144.640.000.000
+ Công ty CP Bất động sản Nhà Bè	989.544.300.000	-	989.544.300.000	989.544.300.000	-	989.544.300.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Định An	109.700.000.000	-	109.700.000.000	106.700.000.000	-	106.700.000.000
b. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (1)	127.600.000.000	-	127.600.000.000	135.600.000.000	-	135.600.000.000
+ Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng (*)	-	-	-	8.000.000.000	-	8.000.000.000
+ Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng	127.600.000.000	-	127.600.000.000	127.600.000.000	-	127.600.000.000
c. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (2)	9.000.000.000	-	9.000.000.000	9.000.000.000	-	9.000.000.000
+ Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Chợ Lớn	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	2.000.000.000	-	2.000.000.000	2.000.000.000	-	2.000.000.000
+ Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Nam Sài Gòn	2.000.000.000	-	2.000.000.000	2.000.000.000	-	2.000.000.000
+ Trái phiếu NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Lý Thường Kiệt	2.000.000.000	-	2.000.000.000	2.000.000.000	-	2.000.000.000
Cộng	1.380.484.300.000	-	1.380.484.300.000	1.565.352.108.000	-	1.565.352.108.000

(*) Theo Nghị quyết HĐQT số 17/2023/NQ-VPH ngày 21/12/2023 và Nghị quyết HĐQT số 09/2023/NQ-VPH ngày 19/06/2023, trong năm 2023 Công ty đã thoái toàn bộ vốn tại Công ty con là Công ty Cổ phần TM DV Du lịch C.T.C và Công ty liên kết là Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP)

(1) Tại ngày 01/01/2023 và 31/12/2023, Công ty không tiến hành đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, do đó Công ty trình bày theo giá gốc.

Thông tin bổ sung về công ty con, công ty liên kết	Tại 31/12/2023			Tại 01/01/2023		
	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty con						
Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C	-	-	-	8.982.000	99,80%	99,80%
Công ty CP DV Môi trường Đô thị Hòa Bình	1.980.000	99,00%	99,00%	1.980.000	99,00%	99,00%
Công ty CP Bất động sản Nhà Bè	99.000.000	99,00%	99,00%	99.000.000	99,00%	99,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Định An	10.970.000	99,55%	99,55%	10.670.000	99,53%	99,53%
Công ty liên kết						
Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng	12.760.000	44,00%	44,00%	12.760.000	44,00%	44,00%
Công ty CP Xây dựng Thuận Hưng	-	-	-	1.600.000	40,00%	40,00%

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP)

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

(**) Các khoản trái phiếu này đã được cầm cố để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần TM DV Du lịch C.T.C tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Chợ Lớn.

Thông tin bổ sung về công ty con, công ty liên kết (tiếp)	Vốn điều lệ tại 31/12/2023 (VND)	Vốn thực góp tại 31/12/2023 (VND)	Trụ sở	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty con				
Công ty CP DV Môi trường Đô thị Hòa Bình	20.000.000.000	20.000.000.000	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
Công ty CP Bất động sản Nhà Bè	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000	Tầng 1, Tulip Tower, 15 Hoàng Quốc Việt, P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Định An	300.000.000.000	110.200.000.000	Tầng trệt, Tòa nhà Tulip, 15 Hoàng Quốc Việt, P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản, y tế
Công ty liên kết				
Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng	290.000.000.000	290.000.000.000	15 Hoàng Quốc Việt, P. Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Tầng 2, Tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)***19. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI**

	Tại 31/12/2023	Tại 01/01/2023
	VND	VND
Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	8.424.969.415	8.424.969.415
Cộng	8.424.969.415	8.424.969.415

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

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Số dư đầu năm	8.424.969.415	8.424.969.415
Tăng trong năm	-	-
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong năm	-	-
Số dư cuối năm	8.424.969.415	8.424.969.415

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Tại 31/12/2023		Tại 01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	2.667.119.440	2.667.119.440	3.253.012.607	3.253.012.607
- 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 TNHH Công nghệ và Môi trường Rinco	293.152.328	293.152.328	910.317.130	910.317.130
- Phải trả người bán khác	668.967.112	668.967.112	637.695.477	637.695.477
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
- Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	17.938.000	17.938.000	17.938.000	17.938.000

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Tầng 2, Tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)***21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	Tại 31/12/2023	Tại 01/01/2023
	VND	VND
Khách mua nền Nhơn Đức	1.679.213.125	633.758.581
Khách mua nền Phú Mỹ	7.394.175.091	7.045.824.923
Khách mua nền Phú Thuận	5.363.636.369	5.363.636.369
Khách mua nền Phú Xuân	104.500.000.102	103.772.727.374
Khách mua nền Phú Xuân 2	10.727.272.738	10.545.454.556
Cộng	129.664.297.425	127.361.401.803

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

	Tại 01/01/2023		Số phát sinh trong năm		Tại 31/12/2023	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	962.208.723	-	883.690.773	1.358.870.877	487.028.619	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	206.675.000	621.600.495	-	414.925.495	-
- Thuế thu nhập cá nhân	53.368.384	-	1.238.893.850	1.034.612.588	257.649.646	-
- Các khoản lệ phí, phạt thuế	2.803.481.439	-	807.206	807.206	2.803.481.439	-
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	934.318	934.318	-	-
- Các loại thuế khác	-	-	42.937.238	42.937.238	-	-
Cộng	3.819.058.546	206.675.000	2.788.863.880	2.438.162.227	3.963.085.199	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Tại 31/12/2023	Tại 01/01/2023
	VND	VND
Chi phí dự án phải trả	52.217.619.599	55.552.142.110
- Chi phí phải trả dự án Nhơn Đức	14.478.865.337	17.813.387.848
- Chi phí phải trả dự án dân cư Phú Xuân 2	25.321.810.128	25.321.810.128
- Chi phí phải trả dự án dân cư Phú Mỹ	5.430.339.517	5.430.339.517
- Chi phí phải trả dự án dân cư Phú Xuân	6.522.507.182	6.522.507.182
- Chi phí phải trả dự án khác	464.097.435	464.097.435
Chi phí lãi vay, lãi phạt chậm thanh toán	81.125.853	1.612.896.066
- Công ty CP Tấn Lực	-	860.215.626
- Bà Phạm Nguyễn Anh Thư	-	434.353.213
- Chi phí lãi vay phải trả khác	81.125.853	318.327.227
Chi phí phải trả khác	107.500.000	102.500.000
- Chi phí khác	107.500.000	102.500.000
Cộng	52.406.245.452	57.267.538.176

24. PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại 31/12/2023	Tại 01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	358.478.160.080	368.635.146.766
- BHXH, BHYT, BHTN	-	25.755.579
- Công ty TNHH Lotte Land (1)	200.000.000.000	200.000.000.000
- Phải trả, phải nộp khác	6.974.173.983	1.612.543.090
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	151.503.986.097	166.996.848.097
+ Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh (2)	131.277.003.097	131.277.003.097
+ Công ty CP Bất động sản Nhà Bè	-	5.000.170.000
+ Công ty CP Đầu tư Định An (3)	8.045.835.000	24.005.835.000
+ Công ty TNHH Học Viện Khủng Long (4)	11.280.648.000	5.813.340.000
+ Các đối tượng khác	900.500.000	900.500.000
Dài hạn	-	37.700.000.000
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	-	11.700.000.000
+ Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C	-	11.700.000.000
- Phải trả theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	26.000.000.000
+ Công ty CP TM DV Du lịch C.T.C	-	26.000.000.000
Số nợ quá hạn chưa thanh toán	-	-
Cộng	358.478.160.080	406.335.146.766

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

24. PHẢI TRẢ KHÁC (TIẾP)

- (1) Là khoản nhận đặt cọc từ Công ty TNHH Lotte Land về việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè theo Hợp đồng mua bán cổ phần ký ngày 29/06/2021.
- (2) Là khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh để chuyển nhượng Quyền sử dụng đất xây dựng khu đất có chức năng Y tế (Khu đất Bệnh viện) thuộc Khu dân cư Phường Phú Thuận (La Casa), tọa lạc tại Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng số 01/HĐĐCYTVPH-AG ngày 24/01/2019.
- (3) Là khoản nhận đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè theo Hợp đồng đặt cọc số 01/HĐĐC/2022 ngày 17/03/2022.
- (4) Là khoản nhận đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng nhà với các căn thương mại thuộc tầng 3 của tòa nhà LaCasa tại Phường Phú Thuận, Quận 7, Tp.HCM theo Hợp đồng đặt cọc ngày 16/09/2022.

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Tầng 2, Tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)***25. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	Tại 31/12/2023		Trong năm		Tại 01/01/2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ (VND)	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ (VND)
a. Vay ngắn hạn	792.401.711.999	792.401.711.999	592.951.711.999	411.061.601.822	610.511.601.822	610.511.601.822
<i>Vay ngắn hạn ngân hàng</i>	<i>77.889.711.999</i>	<i>77.889.711.999</i>	<i>63.889.711.999</i>	<i>45.397.101.822</i>	<i>59.397.101.822</i>	<i>59.397.101.822</i>
- Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn - Chi Nhánh Chợ Lớn (1)	59.699.086.343	59.699.086.343	45.499.086.343	45.197.101.822	59.397.101.822	59.397.101.822
- Ngân hàng Vietcombank CN Nam Sài Gòn (2)	18.190.625.656	18.190.625.656	18.390.625.656	200.000.000	-	-
<i>Vay ngắn hạn tổ chức (3)</i>	<i>653.625.000.000</i>	<i>653.625.000.000</i>	<i>479.443.000.000</i>	<i>349.663.500.000</i>	<i>523.845.500.000</i>	<i>523.845.500.000</i>
- Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nhà Bè	129.945.000.000	129.945.000.000	4.700.000.000	93.755.000.000	219.000.000.000	219.000.000.000
- Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	109.296.000.000	109.296.000.000	108.323.000.000	40.020.000.000	40.993.000.000	40.993.000.000
- Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C	81.350.000.000	81.350.000.000	82.620.000.000	19.270.000.000	18.000.000.000	18.000.000.000
- Công ty TNHH Môi trường Green Planet	71.600.000.000	71.600.000.000	71.600.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Casa Bonita	70.000.000.000	70.000.000.000	50.500.000.000	-	19.500.000.000	19.500.000.000
- Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	56.900.000.000	56.900.000.000	43.400.000.000	60.213.000.000	73.713.000.000	73.713.000.000
- Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Nguyệt An	56.900.000.000	56.900.000.000	56.900.000.000	-	-	-
- Các tổ chức khác	77.634.000.000	77.634.000.000	61.400.000.000	136.405.500.000	152.639.500.000	152.639.500.000
<i>Vay ngắn hạn cá nhân (4)</i>	<i>60.887.000.000</i>	<i>60.887.000.000</i>	<i>49.619.000.000</i>	<i>16.001.000.000</i>	<i>27.269.000.000</i>	<i>27.269.000.000</i>
- Nguyễn Võ Huyền Trân	38.672.000.000	38.672.000.000	45.482.000.000	6.810.000.000	-	-
- Nguyễn Tấn Bền	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000
- Phan Tiết Hồng Hà	4.483.000.000	4.483.000.000	-	1.551.000.000	6.034.000.000	6.034.000.000
- Phạm Thị Ngọc Thúy	2.720.000.000	2.720.000.000	200.000.000	-	2.520.000.000	2.520.000.000
- Võ Thanh Tùng	2.425.000.000	2.425.000.000	135.000.000	-	2.290.000.000	2.290.000.000
- Đàm Minh Hoàng	2.330.000.000	2.330.000.000	-	120.000.000	2.450.000.000	2.450.000.000
- Nguyễn Tấn Đạt	1.000.000.000	1.000.000.000	-	-	1.000.000.000	1.000.000.000
- Lê Thị Kim Huê	1.835.000.000	1.835.000.000	370.000.000	450.000.000	1.915.000.000	1.915.000.000
- Các cá nhân khác	2.422.000.000	2.422.000.000	3.432.000.000	7.070.000.000	6.060.000.000	6.060.000.000
b. Vay dài hạn ngân hàng	1.000.000.000	1.000.000.000	1.300.000.000	300.000.000	-	-
- Ngân hàng Vietcombank CN Nam Sài Gòn (2)	1.000.000.000	1.000.000.000	1.300.000.000	300.000.000	-	-
Cộng	793.401.711.999	793.401.711.999	594.251.711.999	411.361.601.822	610.511.601.822	610.511.601.822

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

25. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- (1) Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng Số 6220-LAV-202200732 ký ngày 05 tháng 12 năm 2022, hạn mức 60.000.000.000 đồng. Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh. Lãi suất: 9,5% và được điều chỉnh cụ thể theo từng Giấy nhận nợ. Kỳ hạn trả nợ: từ 9 tháng đến 12 tháng kể từ ngày giải ngân theo từng Giấy nhận nợ. Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất theo các Hợp đồng thế chấp Số 6220-LCL-201800482 ký ngày 26/11/2019, Số 6220-LCL-201901045 ký ngày 26/11/2019, Số 6220-LCL-201901049 ký ngày 26/11/2019, Số 6220-LCL-201901052 ký ngày 26/11/2019.
- (2) Khoản vay theo hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 018/020/23/0000037 ngày 07/04/2023. Mục đích sử dụng vốn là thanh toán một phần chi mua 01 xe ô tô hiệu Kia Carnival 3.5G Signature 7S theo Hợp đồng mua bán xe ô tô số KIA0166/2023 ngày 08/03/2023. Thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay. Lãi suất cho vay cố định 03 năm là 10,4%/năm căn cứ theo Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 018/020/23/0000037 ký ngày 12 tháng 4 năm 2023. Thế chấp tài sản là 01 xe ô tô hiệu Kia Carnival 3.5G Signature 7S, biển kiểm soát số 51K - 679.99 theo Hợp đồng thế chấp phương tiện vận tải số 03.20.2023.0052 tháng 04 năm 2023.
- (3) Các khoản vay tổ chức là các bên liên quan để bổ sung vốn lưu động, không có tài sản đảm bảo và lãi suất vay theo quy định trên hợp đồng, các phụ lục hợp đồng kèm theo. Thông tin chi tiết như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Tầng 2, Tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)***25. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN (TIẾP)**

STT	Bên cho vay (tổ chức)	Số hợp đồng/Phụ lục	Ngày hợp đồng /phụ lục	Hạn mức cho vay	Kỳ hạn
1	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nhà Bè	05/HĐVV/2021 03/05/PLHĐVV/2021	08/09/2021 08/09/2023	250.000.000.000	12 tháng
2	Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	08/HĐVV/2019 08/08/PLHĐVV/2019 04/HĐVV/2023 02/04/PLHĐVV/2023	19/11/2019 19/11/2023 04/07/2023 01/11/2023	52.000.000.000 57.213.000.000	12 tháng 12 tháng
3	Công ty Cổ phần TM DV Du lịch C.T.C	01/HĐCV/2022/CTC-VPH 02/PLHDVV 09/HĐVV/2023	22/12/2022 01/06/2023 12/09/2023	70.000.000.000 20.150.000.000	12 tháng 12 tháng
4	Công ty TNHH Môi trường Green Planet	12/HĐVV/2023 15/HĐVV/2023	01/12/2023 27/12/2023	23.000.000.000 50.000.000.000	12 tháng 12 tháng
5	Công ty Cổ phần Casa Bonita	01/HĐCV/2022/CASA 03/01/PLHĐCV/2022/CASA 01/HĐCV/2023/CASA 01/01/PLHĐCV/2023/CASA	28/12/2022 01/05/2023 03/11/2023 30/11/2023	50.000.000.000 20.000.000.000	12 tháng 12 tháng
6	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	06/HĐVV/2022 03/06/PLHĐVV/2022 07/HĐVV/2022 02/07/PLHĐVV/2022 09/HĐVV/2022 13/HĐVV/2023	04/07/2022 04/07/2023 08/09/2022 01/05/2023 30/12/2022 07/12/2023	50.000.000.000 10.213.000.000 30.000.000.000 27.000.000.000	12 tháng 12 tháng 12 tháng 12 tháng
7	Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Nguyệt An	06/HĐVV/2023 10/HĐVV/2023 14/HĐVV/2023	28/07/2023 20/10/2023 13/12/2023	25.000.000.000 6.900.000.000 25.000.000.000	12 tháng 12 tháng 12 tháng
8	Công ty TNHH TM DV Tư vấn Nhật An	03/HĐVV/2023	29/06/2023	25.000.000.000	12 tháng

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Tầng 2, Tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)***25. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN (TIẾP)**

STT	Bên cho vay (tổ chức)	Số hợp đồng/Phụ lục	Ngày hợp đồng /phụ lục	Hạn mức cho vay	Kỳ hạn
9	Công ty Cổ phần Đầu tư Định An	08/HĐVV/2022 02/08/PLHĐVV/2022	20/10/2022 20/10/2023	49.000.000.000	12 tháng
10	Công ty Cổ Phần Tấn Lực	01/HĐCV/2020-TL 06/01/PLHĐCV/2020-TL 02/2022/HDCV/TL-VPH 01/02/2022/HDCV/TL-VPH 01/2022/HDCV/TL-VPH	18/03/2020 18/03/2023 29/11/2022 29/11/2023 31/10/2022	8.135.000.000 60.000.000.000 40.000.000.000	12 tháng 12 tháng 12 tháng
11	Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	01/HĐVV/TH-2022 01/PLHĐVV	01/11/2022 28/04/2023	5.000.000.000	12 tháng
12	Công đoàn Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng	01/HĐVV/2022 01/01/PLHĐVV/2022	02/01/2022 02/01/2023	500.000.000	12 tháng

(4) Các khoản vay cá nhân không có tài sản đảm bảo, mục đích để bổ sung vốn lưu động và lãi suất vay theo từng thỏa thuận trên hợp đồng. Thông tin chi tiết các khoản vay cá nhân như sau:

STT	Bên cho vay (cá nhân)	Số hợp đồng/Phụ lục	Ngày vay	Hạn mức	Kỳ hạn
1	Nguyễn Võ Huyền Trân	05/HĐVV/2023 08/HĐVV/2023 02-08/PLHĐVV/2023	28/07/2023 31/08/2023 09/10/2023	9.500.000.000 26.682.000.000	12 tháng 12 tháng
2	Nguyễn Tấn Bền	03/HĐVV/2019 05/03/HĐVV/2019	05/03/2019 05/09/2023	5.000.000.000	12 tháng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

25. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN (TIẾP)

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

STT	Bên cho vay (cá nhân)	Số hợp đồng/Phụ lục	Ngày vay	Hạn mức	Kỳ hạn
3	Phan Tiết Hồng Hà	07/HĐVV/2020	10/06/2020	30.000.000.000	12 tháng
		03/07/PLHĐVV/2020	10/06/2023		
		11/HĐVV/2020	07/12/2020	3.480.000.000	12 tháng
		03/11/PLHĐVV/2020	07/12/2023		
		08/HĐVV/2021	03/11/2021	21.591.000.000	12 tháng
4	Phạm Thị Ngọc Thúy	02/08/PLHĐVV/2021	03/11/2022		
		09/HĐVV/2015	07/12/2015	3.000.000.000	12 tháng
5	Võ Thanh Tùng	08/09/PLHĐVV/2015	30/06/2023		
		14/HĐVV/2020	31/12/2020	2.500.000.000	12 tháng
6	Đàm Minh Hoàng	03/14/PLHĐVV/2020	31/12/2022		
		04/HĐVV/2022	21/02/2022	5.000.000.000	12 tháng
7	Nguyễn Tấn Đạt	03/04/PLHĐVV/2022	21/02/2023		
		09/HĐVV/2021	04/11/2021	1.000.000.000	12 tháng
8	Lê Thị Kim Huệ	03/09/PLHĐVV/2021	04/11/2023		
		04/HĐVV/2021	07/09/2021	3.000.000.000	12 tháng
9	Đặng Thị Cẩm	02/04/PLHĐVV/2021	07/09/2023		
		01/HĐVV/2023	16/01/2023	1.200.000.000	12 tháng
10	Võ Ngọc Trinh	01-01/PLHĐVV/2023	30/01/2023		
		05/HĐVV/2022	22/04/2022	1.500.000.000	12 tháng
11	Lê Thị Ngọc Lan	01/05/PLHĐVV/2022	22/04/2023		
		08/HĐVV/2020	16/01/2023	1.500.000.000	12 tháng
12	Hoàng Thị Thu Thủy	04/08/PLHĐVV/2020	30/06/2023		
		15/HĐVV/2020	31/12/2020	8.000.000.000	12 tháng
		02/15/PLHĐVV/2020	31/12/2022		
		16/HĐVV/2020	31/12/2020	8.000.000.000	12 tháng
		02/16/PLHĐVV/2020	31/12/2022		

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Tầng 2, Tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)***26. VỐN CHỦ SỞ HỮU****26.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU**

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại 01/01/2022	953.578.000.000	1.002.264.126	94.668.766.490	1.049.249.030.616
- Lợi nhuận trong năm	-	-	63.715.405.213	63.715.405.213
- Chia cổ tức bằng tiền cho nhà đầu tư	-	-	(66.750.460.000)	(66.750.460.000)
Tại 31/12/2022	953.578.000.000	1.002.264.126	91.633.711.703	1.046.213.975.829
Tại 01/01/2023	953.578.000.000	1.002.264.126	91.633.711.703	1.046.213.975.829
- Lợi nhuận trong năm	-	-	43.794.500.925	43.794.500.925
Tại 31/12/2023	953.578.000.000	1.002.264.126	135.428.212.628	1.090.008.476.754

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

26.2 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Chủ sở hữu	Tại 31/12/2023		Tại 01/01/2023	
	Tỷ lệ	Giá trị (VND)	Tỷ lệ	Giá trị (VND)
Ông Võ Anh Tuấn	11,01%	105.034.630.000	11,01%	105.034.630.000
Bà Phan Tiết Hồng Minh	6,94%	66.191.380.000	6,94%	66.191.380.000
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	8,20%	78.208.810.000	8,20%	78.208.810.000
Bà Võ Phan Hồng Ngọc	8,16%	77.806.560.000	8,16%	77.806.560.000
Ông Võ Phan Khôi Nguyễn	8,16%	77.806.560.000	8,16%	77.806.560.000
Các cổ đông khác	57,52%	548.530.060.000	57,52%	548.530.060.000
Cộng	100%	953.578.000.000	100%	953.578.000.000

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	953.578.000.000	953.578.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	953.578.000.000	953.578.000.000
Cổ tức đã chia	-	66.750.460.000

26.4 CỔ PHIẾU

	Tại 31/12/2023 Cổ phiếu	Tại 01/01/2023 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 RIÊNG (TIẾP)

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

27. DOANH THU VÀ CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
a. Tổng Doanh thu	37.625.557.719	76.506.159.853
- Doanh thu bán bất động sản	25.072.826.102	23.074.127.708
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.264.180.421	11.013.383.905
- Doanh thu hoạt động xây dựng	5.372.996.196	24.619.035.530
- Doanh thu liên kết triển khai bán hàng	1.915.555.000	17.799.612.710
Trong đó, Doanh thu với các bên liên quan	5.099.231.612	20.872.572.878
- Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nhà Bè	3.884.231.612	19.860.072.878
- Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng	1.215.000.000	1.012.500.000
b. Các khoản giảm trừ doanh thu	-	940.000.000
- Hàng bán bị trả lại	-	940.000.000

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Giá vốn bán bất động sản	14.573.304.188	17.547.473.495
Giá vốn cung cấp dịch vụ	5.737.558.861	6.900.947.678
Giá vốn hoạt động xây dựng	5.372.996.196	24.619.035.530
Giá vốn liên kết triển khai bán hàng	928.024.000	8.299.026.145
Cộng	26.611.883.245	57.366.482.848

29. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền gửi	76.818.077	1.221.526.412
Lãi cho vay	14.883.595.018	9.935.449.736
Lãi trái phiếu	695.664.383	471.489.042
Cổ tức, lợi nhuận được chia	53.892.000.000	71.856.000.000
Lãi hoạt động chuyển nhượng vốn cổ phần	29.017.692.000	-
Cộng	98.565.769.478	83.484.465.190

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí lãi vay	52.790.211.691	29.196.409.852
Cộng	52.790.211.691	29.196.409.852

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

31. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	15.526.940.136	12.413.231.410
Chi phí công cụ, đồ dùng văn phòng	533.684.581	1.395.522.004
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.150.350.562	1.758.120.197
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.888.115.335	6.137.838.201
Chi phí bằng tiền khác	7.942.033.761	3.785.998.859
Cộng	32.044.124.375	25.493.710.671

32. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng	743.659.000	1.739.768.000
Thu nhập từ tiền phạt do thanh lý các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân (*)	18.918.900.000	15.568.200.000
Thu nhập khác	25.814.131	189.684.068
Cộng	19.688.373.131	17.497.652.068

(*) Ngày 01/06/2023, Công ty thanh lý Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất theo Tờ bản đồ số 11 tại Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè với tổng diện tích đất nông nghiệp là 21.021m², giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 23.123.100.000 đồng, giá trị thanh lý Hợp đồng 42.042.000.000 đồng.

33. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lỗi do thanh lý tài sản cố định	16.028.118	-
Tiền phạt chậm nộp thuế	807.206	496.762.351
Chi phí khác	544.273	1.500.450
Cộng	17.379.597	498.262.801

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

34. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	44.416.101.420	63.993.410.939
Điều chỉnh lợi nhuận kế toán trước thuế	(41.308.098.945)	(67.630.026.299)
- Các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận tính thuế	20.583.901.055	4.225.973.701
<i>Chi phí không được trừ</i>	<i>2.631.650.939</i>	<i>4.225.973.701</i>
<i>Chi phí lãi vay theo Nghị định 132</i>	<i>17.952.250.116</i>	-
- Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận tính thuế	(61.892.000.000)	(71.856.000.000)
<i>Cổ tức lợi nhuận được chia</i>	<i>(53.892.000.000)</i>	<i>(71.856.000.000)</i>
<i>Cổ tức được chia bằng cổ phiếu từ công ty liên kết</i>	<i>(8.000.000.000)</i>	-
Tổng thu nhập tính thuế trong năm	3.108.002.475	(3.636.615.360)
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN trong năm	621.600.495	-
Chi phí thuế TNDN bổ sung các năm trước	-	278.005.726
Chi phí thuế TNDN hiện hành	621.600.495	278.005.726

35. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nguyên vật liệu	533.684.581	641.207.523
Chi phí nhân công	15.526.940.136	5.595.633.894
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.060.371.558	1.096.278.886
Thuế, phí và lệ phí	25.824.708	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.009.974.491	15.032.348.266
Chi phí bằng tiền khác	8.856.946.990	2.624.625.530
Cộng	45.013.742.464	24.993.094.099

36. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Bên liên quan

Công ty CP DV Môi trường Đô thị Hòa Bình
Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè
Công ty Cổ phần Đầu tư Định An
Công ty Cổ phần TM DV Du lịch C.T.C
Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới
Công ty Cổ phần Tấn Lực
Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn
Ông Võ Anh Tuấn
Ông Trương Thành Nhân

Mối quan hệ

Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con (đã thoái vốn tại ngày 21/12/2023)
Công ty liên kết
Công ty liên kết (đã thoái vốn tại ngày 19/06/2023)
Công ty liên quan thành viên quản lý chủ chốt
Công ty liên quan thành viên quản lý chủ chốt
Công ty liên quan thành viên quản lý chủ chốt
Chủ tịch HĐQT
Thành viên HĐQT
Thành viên HĐQT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

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

<u>Giao dịch với các bên liên quan</u>	<u>Năm 2023</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2022</u> <u>VND</u>
1. Công ty Cổ phần DV Môi trường Đô thị Hòa Bình		
- Lãi tiền đi vay	-	7.738.890
- Trả tiền gốc vay	-	340.000.000
- Trả tiền lãi vay	-	7.738.890
- Thu hộ và chi hộ	149.986.300	-
- Mua hàng	-	5.600.000
- Trả tiền mua hàng	-	5.600.000
- Cho vay	-	8.000.000.000
- Thu tiền cho vay	600.000.000	367.674.999
- Lãi cho vay	786.055.554	182.850.000
- Nhận tiền lãi cho vay	778.055.554	-
2. Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng		
- Cung cấp dịch vụ	1.215.000.000	1.012.500.000
- Thu tiền thi công	-	6.939.908.800
- Cho vay	-	27.953.000.000
- Lãi tiền cho vay	9.827.598.620	7.968.873.670
- Thu tiền cho vay	-	5.853.361.589
- Nhận lãi tiền cho vay	-	511.558.663
3. Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè		
- Vay tiền	4.700.000.000	50.000.000.000
- Trả tiền gốc vay	93.755.000.000	77.000.000.000
- Lãi tiền đi vay	-	1.877.611.110
- Trả tiền lãi vay	-	3.280.999.999
- Chuyển nhượng bất động sản	3.884.231.612	19.860.072.878
- Thu tiền chuyển nhượng	4.244.800.000	-
- Hoàn trả đặt cọc	5.000.170.000	-
4. Công ty Cổ phần Đầu tư Định An		
- Vay tiền	3.670.000.000	45.184.500.000
- Trả tiền gốc vay	29.200.000.000	-
- Lãi tiền đi vay	3.886.351.028	1.003.008.722
- Trả tiền lãi vay	3.886.351.028	1.003.008.722
- Góp vốn	3.000.000.000	55.700.000.000
- Nhận tiền đặt cọc	-	24.005.835.000
- Hoàn trả đặt cọc	15.960.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

Giao dịch với các bên liên quan (tiếp)

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
5. Công ty Cổ phần TM DV Du lịch C.T.C		
Cung cấp dịch vụ	2.479.055.000	22.871.112.710
Thu tiền cung cấp dịch vụ	1.723.605.500	25.691.505.692
Lãi tiền đi vay	1.160.857.067	-
Trả tiền lãi vay	623.470.766	-
Hoàn trả tiền từ hợp tác kinh doanh		114.000.000.000
Vay tiền	70.800.000.000	25.000.000.000
Nhận cổ tức	-	71.856.000.000
Trả tiền gốc vay	18.770.000.000	7.000.000.000
Thu hộ và chi hộ	37.812.929	10.128.600
6. Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng		
- Mua dịch vụ	1.407.300.000	66.000.000
- Thanh toán tiền dịch vụ	1.422.630.000	116.325.000
- Cho vay	6.250.000.000	39.100.000.000
- Lãi tiền cho vay	109.622.875	175.123.288
- Thu tiền lãi cho vay	109.622.875	-
- Thu tiền cho vay	-	39.100.000.000
- Chuyển nhượng bất động sản	22.200.000.000	-
- Thu tiền chuyển nhượng BĐS	15.540.000.000	-
- Vay tiền	8.990.000.000	6.600.000.000
- Trả tiền gốc vay	12.390.000.000	3.200.000.000
- Trả tiền lãi vay	1.490.568.767	56.197.260
- Lãi tiền đi vay	1.490.568.767	56.197.260
- Trả tiền mượn	-	20.000.000.000
- Thu tiền chi hộ	46.003.129	10.077.500
- Nhận tiền hoàn trả	-	20.000.000.000
7. Công ty Cổ phần Tấn Lực		
- Vay tiền	1.740.000.000	98.500.000.000
- Trả tiền gốc vay	94.815.500.000	46.894.000.000
- Lãi tiền đi vay	9.305.976.459	3.507.248.405
- Trả tiền lãi vay	10.166.192.085	3.180.715.836
- Lãi tiền cho vay	2.469.351.476	-
- Thu tiền lãi cho vay	2.469.351.476	-
- Tạm ứng thi công	-	18.500.000.000
8. Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới		
- Vay tiền	43.400.000.000	73.713.000.000
- Trả tiền gốc vay	60.213.000.000	12.100.000.000
- Lãi tiền đi vay	6.160.063.151	3.316.428.558
- Trả tiền lãi vay	6.168.313.151	3.517.407.725
- Thu tiền chi hộ	8.059.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

<u>Giao dịch với các bên liên quan (tiếp)</u>	<u>Năm 2023</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2022</u> <u>VND</u>
9. Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận		
- Phí dịch vụ	3.561.000.000	1.450.000.000
- Thanh toán phí dịch vụ	3.917.100.000	1.595.000.000
- Thu chi hộ	-	5.030.800
10. Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn		
- Hoàn tạm ứng	-	850.000.000
- Hoàn tiền thuế TNCN	18.480.012	-
<u>Số dư với các bên liên quan</u>	<u>Tại 31/12/2023</u> <u>VND</u>	<u>Tại 01/01/2023</u> <u>VND</u>
1. Công ty Cổ phần DV Môi trường Đô thị Hòa Bình		
- Phải thu tiền cho vay	7.400.000.000	8.000.000.000
- Phải thu tiền lãi cho vay	192.388.888	184.824.999
- Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	-	74.920.400
2. Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng		
- Phải thu gốc cho vay	97.399.638.411	97.399.638.411
- Phải thu lãi cho vay	20.549.246.960	10.721.648.340
- Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	2.417.850.000	1.093.500.000
3. Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè		
- Phải thu khác	3.400.000.000	-
- Phải trả tiền gốc vay	129.945.000.000	219.000.000.000
- Nhận ký quỹ	-	5.000.170.000
4. Công ty Cổ phần Đầu tư Định An		
- Nhận ký quỹ	8.045.835.000	24.005.835.000
- Phải trả tiền gốc vay	19.654.500.000	45.184.500.000
5. Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng		
- Ứng trước tiền hàng	6.494.832.764	-
- Phải thu tiền cho vay	6.250.000.000	-
- Phải thu tiền chuyển nhượng BĐS	6.660.000.000	-
- Phải trả tiền gốc vay	-	3.400.000.000
- Phải thu khác	-	23.193.629
6. Công ty Cổ phần Tấn Lực		
- Cho vay	39.365.075.000	-
- Lãi vay phải trả	-	860.215.626
- Phải trả tiền gốc vay	10.559.500.000	103.635.000.000
- Trả trước người bán	-	18.500.000.000
7. Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới		
- Phải thu khác	11.796.000	-
- Phải trả người bán	17.938.000	17.938.000
- Phải trả tiền gốc vay	56.900.000.000	73.713.000.000
- Lãi vay phải trả	-	8.250.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

<u>Số dư với các bên liên quan (tiếp)</u>	<u>Tại 31/12/2023</u>	<u>Tại 01/01/2023</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
8. Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận		
- Phải thu khác	23.683.822	23.683.822
9. Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn		
- Phải thu tiền hàng	1.765.267.000	1.765.267.000
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	Năm 2023	Năm 2022
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	456.300.000	1.651.795.745
- Ông Ngô Thanh Xuân	950.372.727	-
- Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	943.933.000	1.155.838.298
- Ông Phùng Điền Trọng	310.500.000	-
- Ông Trương Thành Nhân (*)	-	808.400.000
- Bà Võ Thu Hà (*)	-	18.408.510
- Bà Phan Gia Mẫn (*)	-	221.905.415
- Bà Đào Thủy Đoan (*)	-	734.431.915
Cộng	2.661.105.727	4.590.779.883

(*) Các thành viên này đã miễn nhiệm nên không phát sinh thu nhập trong năm 2023. Chủ tịch và thành viên Ban Quản lý Công ty không nhận thù lao trong năm.

37. THÔNG TIN KHÁC

37.1 THÔNG TIN HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

Tại ngày 31/12/2023, tổng tài sản ngắn hạn của Công ty đang thấp hơn nợ phải trả ngắn hạn số tiền là 542.322.875.647 đồng, chủ yếu là do các khoản vay tổ chức và các cá nhân, đồng thời dòng tiền từ hoạt động kinh doanh chính của Công ty bị âm. Các điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Ban quản lý Công ty đã lên kế hoạch kinh doanh và kế hoạch dòng tiền trong năm 2024 để cải thiện hoạt động của Công ty và phát triển tình hình kinh doanh. Ban quản lý Công ty tin tưởng rằng Công ty vẫn có khả năng hoạt động bình thường cũng như khả năng thanh toán cho các khoản vay khi đến hạn. Do đó, Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 vẫn được lập dựa trên giả thiết Công ty hoạt động liên tục.

37.2 NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không phát sinh bất kỳ sự kiện nào khác có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính riêng cũng như có hoặc có thể tác động đáng kể đến hoạt động của Công ty.

37.3 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 riêng mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa được ghi nhận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

37. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

37.4 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty đã được kiểm toán và hoàn toàn có thể so sánh được cho Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

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

Người lập biểu



Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng



Lê Thị Kim Luyện

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Võ Nguyễn Như Nguyễn

