



**VAN PHÁT HUNG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 44/2020/CV-VPH

TP Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 04 năm 2020

## **CÔNG BỐ THÔNG TIN**

**Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**  
**- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM**

Tên công ty: **Công ty Cổ Phần Vạn Phát Hưng**

Mã chứng khoán : VPH

Trụ sở chính: 89 Hoàng Quốc Việt, P.Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: 028.37850011 Fax: 028.3784422

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

Nội dung thông tin Công bố: Ngày 20/04/2020, Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng công bố báo cáo thường niên năm 2019 (Tài liệu đính kèm).

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty tại đường dẫn [www.vanphathung.com](http://www.vanphathung.com) mục “Quan hệ cổ đông – Báo cáo thường niên”.

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

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu Công ty.

**Đính kèm:**

- Báo cáo thường niên năm 2019

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HUNG**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**TRƯỞNG THÀNH NHÂN**

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HUNG**

89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM

ĐT: (028) 3785 0011 - 3785 0999 - Fax: (028) 3785 4422 - Email: [contact@vanphathung.com.vn](mailto:contact@vanphathung.com.vn)

[www.vanphathung.com](http://www.vanphathung.com)

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2019**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**



# MỤC LỤC

<b>I. THÔNG TIN CHUNG :</b> .....	<b>3</b>
1. Thông tin khái quát:.....	3
2. Quá trình phát triển:.....	3
3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh: .....	8
4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý: .....	8
5. Định hướng phát triển: .....	14
6. Các rủi ro:.....	15
<b>II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2019:</b> .....	<b>16</b>
1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh: .....	16
2. Tổ chức và nhân sự: .....	18
3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án: .....	32
4. Tình hình tài chính:.....	37
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu .....	39
<b>III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC:</b> .....	<b>40</b>
1. Đánh giá báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh: .....	40
3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách quản lý: Không.....	42
4. Kế hoạch phát triển trong tương lai:.....	42
4.1. Kế hoạch kinh doanh: .....	42
4.2. Kế hoạch đầu tư: .....	42
4.3. Kế hoạch xây dựng: .....	43
4.4. Kế hoạch pháp lý: .....	43
4.5. Mục tiêu tài chính năm 2020:.....	43
<b>IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty .....</b>	<b>44</b>
1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty .....	44
2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám Đốc công ty : Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện đúng chức năng và nhiệm vụ được giao .....	45
3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị : .....	45
<b>V. Quản trị công ty.....</b>	<b>45</b>

1. Hội đồng quản trị.....	45
2. Ban Kiểm soát.....	49
3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát.....	50
<b>VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH :.....</b>	<b>53</b>
1. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc.....	54
2. Báo cáo kiểm toán độc lập.....	60
3. Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán.....	62

# **BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**

## **CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HUNG NĂM 2019**

### **I. THÔNG TIN CHUNG :**

#### **1. Thông tin khái quát:**

- Tên giao dịch : CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HUNG
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301822194 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.
- Vốn điều lệ : 953.578.000.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu : 953.578.000.000 đồng
- Địa chỉ : 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Tp. HCM
- Điện thoại: (84-028) 3 785 0011                      Fax: (84-028) 3 785 4422
- Email: info@vanphathung.com.vn
- Website: <http://www.vanphathung.com>
- Mã cổ phiếu : VPH

#### **2. Quá trình phát triển:**

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

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

## SƠ LƯỢC QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

### • NĂM 1999:

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

### • NĂM 2000 – 2002:

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

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

### • NĂM 2003 - 2005:

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

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

+ Thực hiện dự án Khu căn hộ Phú Mỹ với diện tích 12.915m<sup>2</sup> thuộc Khu dân cư Phú Mỹ, P.Phú Mỹ, Quận 7



### • NĂM 2006:

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

### • NĂM 2007 – 2008:

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

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

### • NĂM 2009:

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

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



### • NĂM 2010 - NAY:

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

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

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



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

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

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

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

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

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

- Phát hành 49.365 cổ phần tương đương 493.650.000 đồng từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối để thưởng cho cán bộ quản lý theo danh sách đề nghị của Chủ tịch Hội đồng quản trị.

- Phát hành 763.780 cổ phần tương đương 7.637.800.000 đồng bán ưu đãi cho toàn thể cán bộ công nhân viên công ty theo danh sách và giá bán đề nghị của Chủ tịch Hội đồng quản trị.
- + Giá chào bán ưu đãi cho cán bộ công nhân viên bốc thăm ưu tiên: 30.000 đồng/cổ phần
- + Giá chào bán ưu đãi cho cán bộ công nhân viên khác là 40.000 đồng/cổ phần.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/1 cổ phần.
- Số lượng cổ phiếu phát hành: 15.103.991 cổ phiếu tương đương với tổng giá trị cổ phần tính theo mệnh giá là 151.039.910.000 đồng.

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

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

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

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

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

- Tăng vốn cổ phần từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối để trả thù lao cho Hội Đồng Quản Trị (Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty để trả thù lao cho HĐQT) Tổng số cổ phiếu phát hành 1.220.000 cổ phần. Tổng mệnh giá phát hành: 12.200.000.000 đồng. Vốn điều lệ mới sau phát hành là 768.787.220.000 đồng.
- Tăng vốn cổ phần từ phát hành cổ phiếu để trả cổ tức từ lợi nhuận sau thuế cho cổ đông hiện hữu (Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ lợi nhuận sau thuế 9.225.447 cổ phiếu tương đương 12,19% vốn điều lệ) tỷ lệ thực hiện quyền : 100:12. Tổng số cổ phiếu phát hành 9.224.727 cổ phần. Tổng mệnh giá phát hành: 92.247.270.000 đồng. Vốn điều lệ mới sau phát hành là 861.034.490.000 đồng.

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

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

### **3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:**

#### **- Ngành nghề kinh doanh chính:**

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

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

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

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

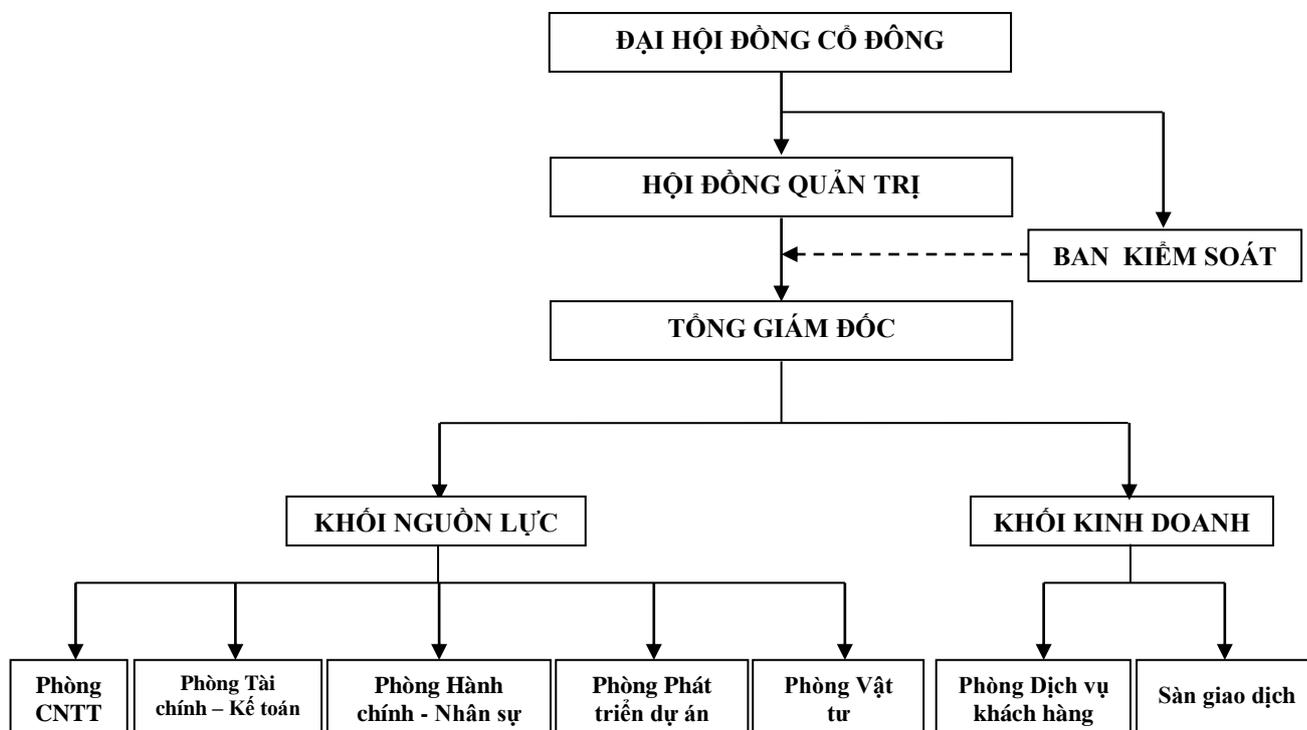


**Sàn giao dịch bất động sản Vạn Phát Hưng**

- Địa chỉ : 89 Hoàng Quốc Việt, phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM
- Điện thoại: (84-028) 3785 0011 – 3785 0999 – 3785 0132 Fax: (84-028) 3785 2532

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng được tổ chức và hoạt động tuân thủ theo Luật Doanh nghiệp đã được Quốc hội nước Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam khoá XIII kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 26/11/2014. Các hoạt động của Công ty tuân thủ Luật Doanh nghiệp, các Luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty được Đại hội cổ đông nhất trí thông qua.

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



**Hội đồng Quản trị:** Là cơ quan quản lý cao nhất của Công ty, quản trị Công ty giữa hai kỳ Đại hội. Các thành viên Hội đồng Quản trị được cổ đông bầu. Hội đồng Quản trị đại diện cho

các cổ đông, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

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

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

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

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

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

➤ ***Phòng Hành Chính - Nhân sự:***

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

➤ ***Phòng Tài chính - Kế toán:***

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

➤ ***Phòng Phát triển dự án:***

- + Thực hiện việc mua, đổi, đền bù và quản lý đất đã mua: tổ chức thực hiện phương án giải toả, đền bù tối ưu, thanh toán cho chủ đất, đo đạc đất, giữ đất, lưu giữ hồ sơ.
- + Thực hiện các thủ tục pháp lý: lập các hợp đồng mua, đổi, đền bù và chuyển nhượng.
- + Kết hợp với các phòng Tài chính – Kế toán, Phòng Kinh doanh, Ban Quản lý dự án để hoàn tất công tác đo đạc, bản vẽ kỹ thuật, chi phí đền bù, các hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao sơ đồ cho khách hàng.

➤ ***Sàn giao dịch:***

- + Chào bán các sản phẩm do Công ty đầu tư.
- + Duy trì quan hệ và mở rộng nguồn khách hàng, phát triển nguồn khách hàng tiềm năng.
- + Nghiên cứu chiến lược, chính sách bán hàng, cải tiến quy trình bán hàng.
- + Nghiên cứu tình hình thị trường bất động sản để tham mưu cho Ban Tổng Giám Đốc về thiết kế sản phẩm, giá bán.
- + nắm bắt thông tin về chính sách đất đai, quản lý xây dựng.

- + Phối hợp với các phòng ban liên quan trong việc lập quy hoạch, phân lô, phân nền, bản vẽ kỹ thuật, thực hiện các hợp đồng đã ký kết với khách hàng.
- + Hoạch định chiến lược hoạt động Marketing cho Công ty.
- + Phát triển thương hiệu Vạn Phát Hưng qua các kênh quảng cáo phù hợp với chiến lược đề ra.
- + Thực hiện các hoạt động quan hệ cộng đồng.
- + Phân tích và nghiên cứu nhu cầu khách hàng, thị trường, đối thủ cạnh tranh và dự đoán xu hướng của thị trường tiêu thụ. Xây dựng cơ sở dữ liệu quản lý thông tin khách hàng và khai thác khách hàng tiềm năng cho Công ty.
- + Quản lý và phát triển website Vạn Phát Hưng, nghiên cứu phát triển bán hàng qua mạng Internet, tìm hiểu thêm phần mềm hỗ trợ quản lý và hoàn thiện hệ thống bán hàng.

➤ **Phòng Dịch vụ khách hàng:**

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

➤ **Phòng Vật tư:**

- + Quản lý và lập kế hoạch cung ứng vật tư, nguyên vật liệu cho các dự án với giá cả hợp lý nhất.
- + Cung cấp vật tư, nguyên vật liệu kịp thời, đảm bảo yêu cầu kỹ thuật và chất lượng, đồng thời tìm kiếm nhà cung cấp uy tín, giá cả hợp lý, dịch vụ tốt theo tiêu chuẩn đánh giá nhà cung ứng để ký hợp đồng cung cấp lâu dài, ổn định nhằm phục vụ ngay cho công trường.
- + Đánh giá tình hình vật tư trên thị trường để tham mưu cho ban TGD quyết định thời điểm và số lượng vật tư dự trữ cho công trình.

➤ **Phòng Công nghệ thông tin:**

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

**- Các công ty con, công ty liên kết:**

- + Các Công ty con

STT	Tên Công ty/ Dự án	Địa chỉ	Lĩnh vực hoạt động	Vốn điều lệ đến 31/12/19 (tỷ đồng)	% góp vốn (biểu quyết)	Vốn thực góp của VPH đến 31/12/19 (tỷ đồng)
1	Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ du lịch C.T.C	89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản; Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản, Xây dựng dân dụng; Bán buôn máy móc thiết bị và phụ tùng máy khác,....	70	99,8%	69,86

2	Công ty Cổ phần dịch vụ môi trường đô thị Hòa Bình	Áp 1, Xã Đa Phước, Huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh	Xử lý chất thải; Sản xuất phân bón hữu cơ; Kinh doanh dịch vụ và xây dựng nghĩa trang;....	20	99%	19,8
3	Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng	90/2 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Mỹ, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản; xây dựng công trình, nhà ở; dịch vụ chăm sóc & duy trì cảnh quan; ...	270	99%	267,3
4	Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè	KP3, đường Bến Nghé, phường Tân Thuận Đông, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản; Cung cấp dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản; Kinh doanh vật liệu xây dựng, máy móc thiết bị ngành xây dựng....	28,54	98,25%	28,041

+ Các Công ty liên kết:

STT	Tên Công ty/ Dự án	Địa chỉ	Lĩnh vực hoạt động	Vốn điều lệ đến 31/12/19 (tỷ đồng)	% góp vốn (biểu quyết)	Vốn thực góp của VPH đến 31/12/19 (tỷ đồng)
1	Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh	Quản lý các dự án xây dựng và bất động sản ; cung cấp dịch vụ tư vấn xây dựng; lập và thẩm định các dự án đầu tư ; kiểm định chất lượng công trình, giám sát và thiết kế các công trình xây dựng công nghiệp và dân dụng; thiết kế xây dựng ..	5	40,00%	2
2	Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, cầu đường; trang trí nội thất; san lấp mặt bằng; sản xuất vật liệu xây dựng; sản xuất, thi công ép cọc-cống bê tông; mua bán thiết bị xây dựng.	40	40,00%	16

## 5. Định hướng phát triển:

### - Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là đầu tư phát triển dự án bất động sản và kinh doanh sản phẩm bất động sản mà Công ty đã phát triển. Với mục tiêu hoạt động là đầu tư phát triển những đô thị chất lượng cao, những không gian sống trong lành, hiện đại và tiện

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

#### **- Chiến lược trung và dài hạn:**

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

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

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

#### **6. Các rủi ro:**

##### **- Rủi ro về luật pháp:**

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chịu sự điều chỉnh của Luật Xây dựng, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các Luật khác. Hệ thống quy phạm pháp luật điều chỉnh hoạt động của thị trường bất động sản

đã dần hoàn thiện, tạo điều kiện để thị trường bất động sản phát triển bền vững và lành mạnh, môi trường đầu tư thông thoáng và thuận lợi cho cả nhà đầu tư trong nước và nước ngoài. Tuy nhiên, Luật và các văn bản dưới Luật của Việt Nam đang trong quá trình hoàn thiện, sự thay đổi về mặt chính sách luôn có thể xảy ra và khi xảy ra thì sẽ ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh của doanh nghiệp.

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

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

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

## **II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2019:**

### **1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:**

- **Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2019:**

- + Tổng doanh thu năm 2019 là: **162.544.456.658** đồng
- + Tổng thu nhập sau thuế: **29.903.018.951** đồng.
- + Lãi cơ bản trên cổ phiếu là: **321** đồng.

- **Tình hình thực hiện so với kế hoạch:**

(ĐVT: ngàn đồng)

STT	CHỈ TIÊU	Thực hiện năm 2018	Kế hoạch năm 2019	Thực hiện năm 2019	Mức tăng(+), giảm (-) thực hiện 2019 so với thực hiện năm 2018		% Thực hiện so với kế hoạch 2019
					Số tiền	%	
<b>1</b>	<b>Doanh thu &amp; các thu nhập khác</b>	<b>719.629.319</b>	<b>626.360.731</b>	<b>192.701.796</b>	<b>-526.927.523</b>	<b>-73,22%</b>	<b>30,77%</b>
-	Doanh thu thuần	706.219.358	543.833.931	162.544.457	-543.674.901	-76,98%	29,89%
-	Doanh thu HĐ tài chính	127.208	300.000	1.241.956	1.114.749	876,32%	413,99%
-	Thu nhập khác	9.425.447	82.226.800	28.743.703	19.318.256	204,96%	34,96%
<b>2</b>	<b>Tổng chi phí</b>	<b>528.206.266</b>	<b>430.783.563</b>	<b>147.495.055</b>	<b>-380.711.211</b>	<b>-72,08%</b>	<b>34,24%</b>
-	Giá vốn hàng bán	379.702.102	303.031.699	76.857.881	-302.844.220	-79,76%	25,36%
-	Chi phí tài chính	22.813.616	20.000.000	9.738.845	-13.074.771	-57,31%	48,69%
-	Chi phí bán hàng	63.782.300	21.000.000	75.945	-63.706.355	-99,88%	0,36%
-	Chi phí quản lý	60.017.390	42.971.832	58.140.455	-1.876.935	-3,13%	135,30%
-	Chi phí khác	1.890.859	43.780.032	2.681.929	791.071	41,84%	6,13%
<b>3</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>191.423.053</b>	<b>195.577.168</b>	<b>45.206.741</b>	<b>-146.216.313</b>	<b>-76,38%</b>	<b>23,11%</b>
<b>4</b>	<b>Thuế TNDN</b>	<b>44.910.002</b>	<b>39.115.434</b>	<b>15.303.722</b>	<b>-29.606.280</b>	<b>-65,92%</b>	<b>39,12%</b>
<b>5</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>146.515.036</b>	<b>156.461.734</b>	<b>29.897.651</b>	<b>-116.617.385</b>	<b>-79,59%</b>	<b>19,11%</b>

Trong năm 2019, kế hoạch ghi nhận doanh thu và lợi nhuận từ việc chuyển nhượng khu đất có chức năng Thương mại dịch vụ & Y tế thuộc KDC phường Phú Thuận (La Casa) chưa thực hiện được do chưa đủ điều kiện ghi nhận doanh thu, lợi nhuận và kế hoạch bán hàng của dự án Khu dân cư C.T.C tại phường Long Trường, Quận 9 phải chuyển sang đầu năm 2020. Vì vậy, kết quả doanh thu và lợi nhuận năm 2019 của Công ty bị ảnh hưởng, cụ thể kết quả lợi

nhuận sau thuế cả năm 2019 trên báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty đạt mức 29,9 tỷ đồng và đạt 19,11% so với chỉ tiêu kế hoạch Đại Hội Cổ Đông Thường Niên năm 2019 đã đề ra.

## 2. Tổ chức và nhân sự:

### - Danh sách Ban điều hành

STT	Tên	Năm sinh	Số CMND	Chức danh
<b>I Hội đồng quản trị</b>				
1	Võ Anh Tuấn	01/01/1959	096059000019	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD kiêm người đại diện theo pháp luật từ ngày 26/03/2019 và từ nhiệm TGD kiêm người đại diện theo pháp luật từ ngày 01/04/2020 (chỉ giữ vai trò Chủ tịch HĐQT)
2	Trương Thành Nhân	11/07/1981	025203574	Thành Viên HĐQT kiêm nhiệm Tổng Giám đốc từ ngày 01/04/2020
3	Vũ Ngọc Nam	02/09/1975	025666888	Thành viên HĐQT
4	Trần Thu Oanh	01/11/1973	024686225	Thành viên HĐQT
5	Võ Nguyễn Như Nguyễn	08/06/1988	381329020	Thành viên HĐQT và kiêm Phó Tổng Giám Đốc
6	Đặng Thanh Huyền	20/05/1980	273041608	Thành viên HĐQT (Thôi nhiệm từ ngày 26/03/2019)
<b>II Ban Tổng Giám đốc</b>				
1	Đặng Thanh Huyền	20/05/1980	273041608	Tổng Giám đốc (Thôi nhiệm từ ngày 25/01/2019)
2	Nguyễn Thị Hương Thảo	12/12/1982	023442618	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm từ ngày 18/09/2019)
3	Nguyễn Thị Lan Anh	07/10/1982	079182006485	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm từ ngày 16/12/2019)
<b>III Ban Kiểm soát</b>				
1	Hoàng Thị Thu Thủy	15/02/1972	024404914	Trưởng Ban kiểm soát

2	Trần Thanh Phương Trang	16/01/1982	321056362	Thành viên Ban kiểm soát
3	Trần Như Sương	16/05/1978	026089614	Thành viên Ban kiểm soát
<b>IV</b>	<b>Kế toán trưởng</b>			
1	Lê Thị Hồng Phượng	14/10/1974	024776756	Kế toán trưởng (Thôi nhiệm từ ngày 22/05/2019)
2	Lê Thị Kim Luyến	12/12/1975	022826957	Kế toán trưởng (Bổ nhiệm từ ngày 22/05/2019)

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

**a. Ông VÕ ANH TUẤN**

- + Giới tính: Nam.
- + Số CCCD: 096059000019 ngày cấp: 03/07/2017 Nơi cấp: Cục Cảnh sát ĐKQL Cư trú và DLQG về Dân cư
- + Ngày tháng năm sinh: 01/01/1959.
- + Nơi sinh: Cà Mau.
- + Quốc tịch: Việt Nam.
- + Dân tộc: Kinh.
- + Quê quán: Cà Mau.
- + Địa chỉ thường trú: A15 Hoàng Quốc Việt, phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM.
- + Điện thoại liên lạc: 0903 830 144
- + Trình độ học vấn: Đại học
- + Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế chuyên ngành Tài chính Kế toán
- + Quá trình công tác:

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

+ Chức vụ hiện tại ở Công ty: Chủ tịch Hội đồng Quản Trị.

+ Số cổ phần nắm giữ đến 31/12/2019: 10.503.463 cổ phần

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

+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần

+ Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu đến 31/12/2019:

STT	Họ và tên	Quan hệ với người khai	Số cổ phần nắm giữ
1	Phan Tiết Hồng Minh	Vợ	6.619.138
2	Võ Nguyễn Như Nguyễn	Con	4.896.981

3	Võ Phan Khôi Nguyên	Con	4.855.656
4	Võ Phan Hồng Ngọc	Con	4.855.656

- Hành vi vi phạm pháp luật: không

**b. Ông TRƯƠNG THÀNH NHÂN**

- + Giới tính: Nam.
- + Số CMND: 025203574 Ngày cấp: 04/01/2010 Nơi cấp: CA. TPHCM.
- + Ngày tháng năm sinh: 11/07/1981.
- + Nơi sinh: Cà Mau.
- + Quốc tịch: Việt Nam.
- + Dân tộc: Kinh.
- + Quê quán: Cà Mau.
- + Địa chỉ thường trú: 1-19-2 tầng 19 block 1, khu căn hộ Phú Mỹ - Tổ 5 – Khu phố 1, phường Phú Mỹ, Quận 7, TP.HCM
- + Điện thoại liên lạc: 0988 202 686.
- + Trình độ học vấn: Đại học
- + Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế ngành Tài chính - Tiền tệ - Tín dụng;  
Thạc sĩ Tài chính – Ngân hàng.
- + Quá trình công tác:
  - 2002 - 2004: Trưởng nhóm bán hàng Công ty Cổ phần Dược Cà Mau.
  - 01/04/2005 - 14/10/2005: Trợ lý Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH Vạn Phát Hưng.
  - 15/10/2005 - 31/12/2006: Giám đốc xây dựng Công ty TNHH Vạn Phát Hưng.
  - 01/01/2007 - 07/01/2007: Phó Tổng Giám đốc Đầu tư – Xây dựng Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.
  - 08/01/2007 - 30/04/2007: Phó Tổng Giám đốc Kinh doanh – Đầu tư – Tài chính Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.
  - 01/05/2007 - 22/10/2007: Phó Tổng Giám đốc Kinh doanh – Đầu tư Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.
  - 18/10/2008 đến 21/01/2018: Thành viên HĐQT Công ty CP Vạn Phát Hưng
  - 22/10/2007 đến 21/01/2018: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.

- 22/01/2018 đến 25/03/2019: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ Phần Vạn Phát Hưng
  - 26/03/2019 đến 31/03/2020: Thành viên HĐQT Công ty Cổ Phần Vạn Phát Hưng
  - 01/04/2020 đến nay: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ Phần Vạn Phát Hưng
- + Chức vụ hiện tại ở Công ty: Thành Viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ Phần Vạn Phát Hưng
- + Số cổ phần nắm giữ đến 31/12/2019 : 1.385.749 cổ phần
- Trong đó:       + Sở hữu cá nhân       : 1.385.749 cổ phần
- + Đại diện sở hữu        :               0 cổ phần.
- + Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu đến 31/12/2019: không có

STT	Họ và tên	Quan hệ với người khai	Số cổ phần nắm giữ
1	Trương Thanh Tâm	Cha	1.275.780

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không

#### c. Ông VŨ NGỌC NAM

- + Giới tính: Nam
- + Số CMND: 025666888 Ngày cấp: 02/07/2012 Nơi cấp: CA TP HCM
- + Ngày tháng năm sinh: 02/09/1975
- + Nơi sinh: Nam Định
- + Quốc tịch: Việt Nam
- + Dân tộc: Kinh
- + Quê quán: Nam Định
- + Địa chỉ thường trú: 13/2 Đường 13, Khu Phố 2, P. Linh Chiểu, Q Thủ Đức
- + Số điện thoại liên lạc: 0903 699 118
- + Trình độ học vấn: Đại học
- + Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế, chuyên ngành Tài chính – Kế toán
- + Quá trình công tác:
  - 1998 – 2000: Công ty Minh Hiệp – Kế toán trưởng
  - 2000 – 2002: Công ty TNHH G & D – Kế toán trưởng
  - 2002 – 2005: Công ty Quốc Minh – Giám đốc Tài chính
  - Từ 2005 đến 03/2010: Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng – Kế toán trưởng

- 04/2010 – 08/2010: Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng – Kế toán trưởng kiêm Thành viên HĐQT.
  - 09/2010 đến 10/2018: Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng - Giám đốc Tài chính kiêm Thành viên HĐQT.
  - 11/2018 đến nay: Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng – Thành viên HĐQT.
- + Chức vụ công tác hiện nay ở Công ty: Thành viên HĐQT
- + Số cổ phần nắm giữ đến 31/12/2019: 355.380 cổ phần
- Trong đó:* + *Sở hữu cá nhân: 355.380 cổ phần*  
+ *Đại diện sở hữu: 0 cổ phần*
- + Số cổ phần nắm giữ đến 31/12/2019 của người có liên quan: Không có
- + Hành vi vi phạm pháp luật: Không có.

**d. Ông VÕ NGUYỄN NHƯ NGUYỄN**

- + Giới tính: Nam
- + Số CMND: 096088000081 Ngày cấp: 27/02/2017 Nơi cấp: Cục trưởng cục cảnh sát ĐKQL cư trú & DLQG về dân cư
- + Ngày tháng năm sinh: 18/06/1988 Nơi sinh: Cà Mau
- + Quốc tịch: Việt Nam
- + Dân tộc: Kinh
- + Quê quán: Cà Mau
- + Địa chỉ thường trú: A15 Hoàng Quốc Việt, P.Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM.
- + Số điện thoại liên lạc: 0983400600
- + Trình độ học vấn: Đại học
- + Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài Chính
- + Quá trình công tác:
  - Tốt nghiệp trường Đại học California State , Northridge , USA tháng 05/2014.
  - Từ tháng 7/2014 đến tháng 01/2015 là nhân viên kiểm định sản phẩm ở Công ty J.D Power and Associates , Westlake Village,USA.
  - Từ tháng 02/2015 đến nay : Thành viên HĐQT Công ty CP Vạn Phát Hưng
  - Từ tháng 12/2018 đến nay: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
- + Chức vụ công tác hiện nay ở Công ty: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

+ Số cổ phần nắm giữ đến 31/12/2019: 4.896.981 cổ phần

Trong đó: + Sở hữu cá nhân: 4.896.981 cổ phần

+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần

+ Số cổ phần nắm giữ đến 31/12/2019 của người có liên quan:

STT	Họ và tên	Quan hệ với người khai	Số cổ phần nắm giữ
1	Võ Anh Tuấn	Cha – Thành viên HĐQT	10.503.463
2	Võ Phan Khôi Nguyên	Em	4.855.656
3	Võ Phan Hồng Ngọc	Em	4.855.656

**e. Bà TRẦN THU OANH**

+ Giới tính: Nữ

+ Số CMND: 024686225 Ngày cấp: 11/01/2007 Nơi cấp: CA. Tp.HCM

+ Ngày, tháng, năm sinh: 01/11/1973 Nơi Sinh : An Giang

+ Quốc tịch: Việt Nam

+ Dân tộc: Kinh

+ Quê quán: An Giang

+ Địa chỉ thường trú: 21/8/95 Lê Công Phép, P.An Lạc, Q.Bình Tân, TP.HCM

+ Số điện thoại liên lạc: 0903 840 470

+ Trình độ học vấn: Đại học

+ Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản Trị Kinh Doanh

+ Quá trình công tác:

- 09/1995 – 04/1996: Trưởng phòng HC-NS Công ty TNHH Sin Ta
- 4/1996 – 2/2003: Giám đốc Công ty TNHH MỸ QUAN
- 3/2003 – 12/2005: Trợ lý Giám đốc Công ty Art De Chine
- 1/2006 – 3/2006: Thư ký Giám Đốc nghiên cứu & Phát triển Cty TNHH Vạn Phát Hưng
- 4/2006 – 07/2010: Thư ký Chủ Tịch HĐQT Công ty CP Vạn Phát Hưng
- 07/2010 – 01/04/2019: Phó Tổng Giám Đốc Công ty CP Vạn Phát Hưng
- Từ 30/3/2011 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty CP Vạn Phát Hưng

+ Chức vụ công tác hiện nay ở Công ty: Thành viên HĐQT.

+ Số cổ phần nắm giữ đến 31/12/2019: 39.600 cổ phần

Trong đó: Sở hữu cá nhân: 39.600 cổ phần  
Đại diện sở hữu: 0 cổ phần

+ Số cổ phần nắm giữ đến 31/12/2019 của người có liên quan:

STT	Họ và tên	Quan hệ với người khai	Số cổ phần nắm giữ
1	Trần Thu Nguyệt	Chị	3
2	Trần Thu Hồng	Em	12

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không

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

### a. Ông VÕ ANH TUẤN

Chức vụ hiện tại: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (đến ngày 31/03/2020).

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

### b. Ông TRƯƠNG THÀNH NHÂN

Chức vụ hiện tại: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (từ ngày 01/04/2020).

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

### c. Ông VÕ NGUYỄN NHƯ NGUYỄN

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

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

### d. Bà NGUYỄN THỊ HƯƠNG THẢO

+ Giới tính: Nữ

+ Số CMND: 023442618 Ngày cấp: 06/06/2012 Nơi cấp: CA TP.HCM.

+ Ngày tháng năm sinh: 12/12/1982.

+ Nơi sinh: TP. Hồ Chí Minh.

+ Quốc tịch: Việt Nam.

+ Dân tộc: Kinh.

+ Quê quán: TP. Hồ Chí Minh.

+ Địa chỉ thường trú: 9.2 Tầng 9 Block 1A, KDC P. Phú Thuận (Lacasa), Phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM.

- + Điện thoại liên lạc: 0808 157 627
  - + Trình độ học vấn: Đại học
  - + Trình độ chuyên môn: Cử nhân Ngữ văn Nga
  - + Quá trình công tác:
    - Từ 11/2007 – 05/2009: Thư ký Ban đầu tư dự án Công ty TNHH Dreamland Travel
    - Từ 06/2009 – 04/2010: Thư ký Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Vạn Phát Hưng.
    - Từ 05/2010 – 06/2015: Thư ký Ban Tổng Giám đốc Công ty CP Vạn Phát Hưng.
    - 06/2015 – 11/2016: Trưởng phòng Phát triển Dự án Công ty CP Vạn Phát Hưng.
    - 11/2016 – 03/2018: Trợ lý Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty CP Vạn Phát Hưng.
    - 04/2018 – 09/2019: Trợ lý Chủ tịch Hội đồng Đầu tư Công ty CP Vạn Phát Hưng.
    - 09/2019 đến nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Vạn Phát Hưng.
  - + Chức vụ hiện tại ở Công ty: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Vạn Phát Hưng.
  - + Số cổ phần nắm giữ đến 31/12/2019: 1.290 cổ phần
- Trong đó: Sở hữu cá nhân: 1.290 cổ phần*
- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần*
- + Những người có liên quan nắm giữ cổ phần đến 31/12/2019: Không
  - + Hành vi vi phạm pháp luật: Không

**e. Bà NGUYỄN DUY LAN ANH**

- + Giới tính: Nữ
  - + Số CMND: 079182006485 Ngày cấp: 11/01/2018 Nơi cấp: Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư.
  - + Ngày tháng năm sinh: 07/10/1982.
  - + Nơi sinh: TP. Hồ Chí Minh.
  - + Quốc tịch: Việt Nam.
  - + Dân tộc: Kinh.
  - + Quê quán: TP. Hồ Chí Minh.
1. Địa chỉ thường trú: 2C-19-3 Chung cư Phú Mỹ, Hoàng Quốc Việt, phường Phú Mỹ, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh.

- + Điện thoại liên lạc: 0918 545 251
  - + Trình độ học vấn: Đại học
  - + Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng.
  - + Quá trình công tác:
    - 2007 – 2008: Trợ lý P.TGD Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.
    - 2009 – 2010: Chuyên viên kinh doanh Công ty TNHH Vina-Sanwa
    - 2010 – 2012: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Quản lý Việt Hưng
    - 2013 – 2014: Chuyên viên Dự án Công ty Cổ phần Xây dựng Đầu tư và Phát triển Lĩnh Phong
    - 2015 – 2016: Giám đốc Phát triển Dự án Công ty Cổ phần DRH Holdings
    - 2018 – 10/2019: Giám đốc Dự án Công ty TNHH Xây dựng Hưng Phát.
    - 10/2019 – 12/2019: Giám đốc Đầu tư Công ty CP Vạn Phát Hưng
    - 12/2019 đến nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Vạn Phát Hưng.
  - + Chức vụ hiện tại ở Công ty: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Vạn Phát Hưng.
  - + Số cổ phần nắm giữ đến 31/12/2019: 0 cổ phần
- Trong đó: Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần*
- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần*
- + Những người có liên quan nắm giữ cổ phần đến 31/12/2019: Không
  - + Hành vi vi phạm pháp luật: Không

## **LÝ LỊCH VÀ TỶ LỆ SỞ HỮU CỔ PHẦN CÔNG TY CỦA BAN KIỂM SOÁT**

### **a. Bà HOÀNG THỊ THU THỦY**

- + Giới tính: Nữ
- + Số CMND: 024404914 Ngày cấp: 14/02/2006 Nơi cấp: CA TP.HCM.
- + Ngày tháng năm sinh: 15/02/1972.
- + Nơi sinh: Bình Định
- + Quốc tịch: Việt Nam.
- + Dân tộc: Kinh.
- + Quê quán: Bình Định.

- + Địa chỉ thường trú: 45/6 Đường 10, Phường Bình Trưng Tây, Q.2, TP.HCM.
- + Điện thoại liên lạc: 0903 002 777
- + Trình độ học vấn: Đại học
- + Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán – Kiểm toán.
- + Quá trình công tác:
  - 1997 - 1999: Kế toán Công ty Xuất Nhập khẩu Công Nghệ Mới thuộc Bộ Khoa học Công nghệ môi trường.
  - 2000 - 2001: Kế toán Công ty TNHH Thương mại – Sản xuất Tiến Phong.
  - Từ 02/02/2001 – 01/04/2004: Kế Toán Công Ty TNHH Vạn Phát Hưng.
  - Từ 01/04/2004 – 01/03/2006: Phó Phòng Kế Toán Cty TNHH Vạn Phát Hưng
  - Từ 01/03/2006 – 08/01/2007: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Vạn Phát Hưng.
  - Từ 08/01/2007- đến nay: Trưởng Ban Kiểm Soát nội bộ Cty CP Vạn Phát Hưng.
- + Chức vụ hiện tại ở Công ty: Trưởng Ban Kiểm soát nội bộ từ 18/10/2008 đến nay kiêm nhiệm Trưởng ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.
- + Số cổ phần nắm giữ đến 31/12/2019: 39.614 cổ phần

*Trong đó: Sở hữu cá nhân: 39.614 cổ phần*

*Đại diện sở hữu: 0 cổ phần*

- + Những người có liên quan nắm giữ cổ phần đến 31/12/2019: Không
- + Hành vi vi phạm pháp luật: Không

**b. Bà TRẦN THANH PHƯƠNG TRANG**

- + Giới tính: Nữ
- + Số CMND: 321056362 Ngày cấp: 30/08/2012 Nơi cấp: CA. Bến Tre.
- + Ngày tháng năm sinh: 16/01/1982.
- + Nơi sinh: Bến Tre.
- + Quốc tịch: Việt Nam.
- + Dân tộc: Kinh.
- + Quê quán: Bến Tre.
- + Địa chỉ thường trú: Ấp 2, Lương Hòa, Giồng Trôm, Bến Tre.

- + Điện thoại liên lạc: 0986 687 637.
- + Trình độ học vấn: Đại học
- + Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế chuyên ngành Kế toán – Kiểm toán
- + Quá trình công tác:
  - 05/2003 - 07/2004: Kế toán Công ty TNHH Quang Thuận.
  - 08/2004 - 05/2006: Kế toán Công ty TNHH Vạn Phát Hưng.
  - 06/2006 – 6/2012: Nhân viên Kiểm soát nội bộ Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.
  - 07/2012- đến nay : Kế toán trưởng Công ty CP XD Thuận Hưng
- + Chức vụ hiện tại ở Công ty: Thành viên Ban Kiểm soát Công ty CP Vạn Phát Hưng.
- + Số cổ phiếu nắm giữ đến 31/12/2019: Không.
- + Những người có liên quan nắm giữ cổ phần đến 31/12/2019: Không.
- + Hành vi vi phạm pháp luật: Không

**c. TRẦN NHƯ SƯƠNG**

- + Giới tính : Nữ
- + Số CMND : 026089814 Ngày cấp:10/09/2015 Nơi cấp: CA. TPHCM.
- + Ngày tháng năm sinh : 16/05/1978
- + Nơi sinh : TP.HCM
- + Quốc tịch : Việt Nam
- + Dân tộc : Kinh
- + Quê quán : Long An
- + Địa chỉ thường trú : 401/18 khu phố 7 đường Huỳnh Tấn Phát thị trấn Nhà Bè, Tp.HCM
- + Điện thoại liên lạc : 0917 160 578
- + Trình độ học vấn : Đại học
- + Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế chuyên ngành Kế toán
- + Quá trình công tác:
  - + 2002 –2004 : Kế toán tiền lương Công ty Cổ phần May Nhà Bè
  - + 2004 – đến nay : Phòng dịch vụ khách hàng Cty CP Vạn Phát Hưng
- + Chức vụ hiện tại ở Công ty: Trưởng phòng DVKH Cty CP Vạn Phát Hưng.

- + Số cổ phiếu nắm giữ đến 31/12/2019: Không.
- + Những người có liên quan nắm giữ cổ phần đến 31/12/2019: Không.
- + Hành vi vi phạm pháp luật: Không.

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

### **Bà Lê Thị Kim Luyến**

- + Giới tính: Nữ
- + Số CMND: 022826957 Ngày cấp: 28/07/2006 Nơi cấp: CA. TP. HCM
- + Ngày tháng năm sinh: 12/12/1975 Nơi sinh: TP. Hồ Chí Minh
- + Quốc tịch: Việt Nam
- + Dân tộc: Kinh
- + Quê quán: Đồng Nai
- + Địa chỉ thường trú: 500/3 Nguyễn Chí Thanh, P.7, Quận 10, TP. HCM
- + Số điện thoại liên lạc: 0908 959 591
- + Trình độ học vấn: Đại học
- + Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế chuyên ngành Kế Toán- Kiểm Toán
- + Quá trình công tác:
  - 09/1998 – 05/1999: Kế toán viên Công ty TNHH TM XD Trị An
  - 06/1999 – 03/2003: Kế toán trưởng Công ty TNHH SX TM Tân Nam Sơn
  - 04/2003 – 03/2008: Kế toán tổng hợp Công ty TNHH TM DV Đỉnh Cao
  - 04/2008 – 06/2010: Kế toán trưởng Công ty Cổ Phần Quản Lý Việt Hưng
  - 07/2010 – 05/2019: Kế toán tổng hợp Công ty Cổ Phần Vạn Phát Hưng
  - 06/2019 đến nay: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
- + Chức vụ công tác hiện nay ở Công ty: Kế toán trưởng
- + Số cổ phần nắm giữ đến 31/12/2019: Không.
- + Những người có liên quan nắm giữ cổ phần đến 31/12/2019: Không
- + Hành vi vi phạm pháp luật: Không có.

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

Số lượng nhân viên đến 31/12/2019: 37 nhân viên

**CÁC CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG:**

**a. Chế độ làm việc**

Thời gian làm việc:

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

Nghỉ phép, nghỉ lễ, tết:

- Người lao động được nghỉ phép 12 ngày/năm. Tùy theo thời gian công tác trong năm, người lao động được hưởng số ngày phép tương ứng, mỗi tháng công tác được hưởng 1 ngày phép. Số ngày nghỉ hàng năm được tăng theo thâm niên làm việc tại cơ quan, cứ đủ 5 năm được tăng thêm 1 ngày.
- Người lao động được nghỉ lễ, tết 10 ngày theo quy định của Luật Lao động.

**b. Chính sách tuyển dụng, đào tạo**

Tuyển dụng:

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

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

Đào tạo:

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

Đối với nhân viên mới, Công ty có chương trình đào tạo nội bộ về nội quy lao động, An toàn lao động, quy định, chính sách của Công ty, giới thiệu về các hoạt động kinh doanh, cơ cấu tổ chức của Công ty, đào tạo kiến thức ISO và đào tạo chuyên môn để nhân viên mới mau chóng

hòa nhập vào công việc. Nhân viên nghiệp vụ đều được đào tạo chuyên môn và kỹ năng chung theo yêu cầu của từng phòng ban và từng giai đoạn phát triển của Công ty.

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

### **c. Chính sách lương, thưởng và phúc lợi**

#### Chính sách lương:

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

#### Chính sách thưởng:

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

#### Bảo hiểm và phúc lợi:

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

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

#### **a) Các khoản đầu tư lớn:**

##### **❖ Khu Dân Cư Tân Kiểng**



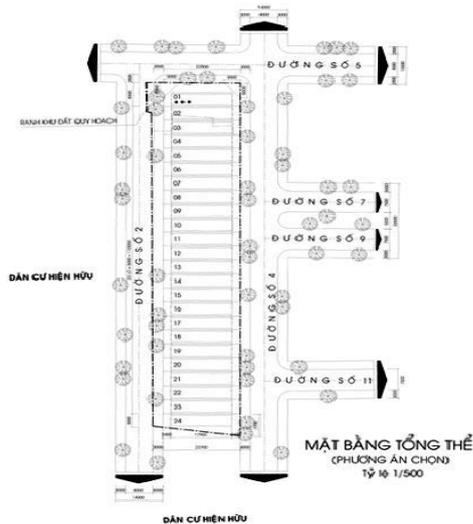
Dự án Khu dân cư Tân Kiểng là một trong những dự án đầu tiên mà Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng đầu tư (Tiền thân là Công ty TNHH Vạn Phát Hưng).

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

Năm hoàn thành: 2002

Tổng diện tích quy hoạch: 3.222.220 m<sup>2</sup>. Trong đó, diện tích đất ở : 2.802.875 m<sup>2</sup>, chiếm 86,89%. Dự án có tổng cộng 24 nền

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



### ❖ Khu Dân Cư Phú Thuận



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

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

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



triển thành Khu dân cư có nếp sống văn minh, hiện đại.

### **Dự án Chung cư cao cấp Phú Mỹ**

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

Năm hoàn thành : 2009



Tổng diện tích dự án: 12.915m<sup>2</sup>

Mật độ xây dựng: 26%

Qui mô: gồm 5 block, 482 căn hộ

+ 2 block cao 20 tầng

+ 3 block cao 25 tầng

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

#### ❖ Dự án Khu dân cư Phú Mỹ:



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

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

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

dãy nhà phố liên kế có sân vườn đa dạng tạo với cảnh quan hài hòa, các khu chung cư cao cấp được đạt yêu cầu mỹ thuật và chất lượng cao. Đặc biệt khu công viên trung tâm



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

Hiện nay công ty đang thực hiện thi công hạ tầng cấp ngầm dự án Phú Mỹ và đầu tư chỉnh trang thêm hạ tầng dự án Phú Mỹ, để

chuẩn bị mở rộng dự án, dự kiến sẽ xin Quy hoạch bổ sung thêm 6.000m<sup>2</sup> đất ở đối với dự án này.

#### ❖ Dự án Khu dân cư Phú Xuân



Vị trí: Đường Huỳnh Tấn Phát, Huyện Nhà Bè

Tổng diện tích: 39,2 ha

Quy mô:

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

Mật độ xây dựng: 29,24%

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



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

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



#### ❖ Khu nhà ở Nhơn Đức:

Vị trí: Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè

Tổng diện tích: khoảng 40ha

Trong đó:

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

Khu Trường Đại học tài nguyên & môi trường

TP. HCM: 8,08ha

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



❖ **Khu phức hợp La Casa:**



Tiến độ dự án:

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

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

Diện tích: 61.280m<sup>2</sup>

Qui mô:

- 6 khối cao 25 - 35 tầng;
- Khu nhà liên kê: 11.929m<sup>2</sup>, 66 căn;
- Khu đất y tế : 5.100 m<sup>2</sup>;
- 1 khối thương mại Dịch vụ văn phòng có nhân

viên

lưu trú, nhà trẻ.

Tiến độ dự án:

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

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

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

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

❖ **Căn hộ Hoàng Quốc Việt:**

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

Qui mô dự án: diện tích 1.292,5 m<sup>2</sup>, căn hộ gồm 1 block cao 18 tầng, một sàn gồm 9 căn

hộ và 2 thang máy, diện tích căn hộ từ 50 đến 71 m<sup>2</sup>

Năm khởi công: 2015

Tháng 09/2017 Đã hoàn thành và bàn giao nhà

**b) Các công ty con, công ty liên kết:**

STT	Tên công ty/ Dự án	Tình hình tài chính
<b>A</b>	<b>ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON</b>	
1	Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ du lịch CTC	Trong năm, Công ty này kinh doanh có lãi, lợi nhuận sau thuế đạt 41,8 triệu đồng, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế -4,7 tỷ đồng. Phần lãi (lỗ) này Công ty đã tính vào kết quả kinh doanh sau hợp nhất.
2	Công ty Cổ phần dịch vụ môi trường đô thị Hòa Bình	Trong năm, Công ty này có lợi nhuận sau thuế 256 triệu đồng, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế 520 triệu đồng. Phần lãi (lỗ) này Công ty đã tính vào kết quả kinh doanh sau hợp nhất.
3	Công ty Cổ phần đầu tư TM DV An Hưng	Trong năm, Công ty này có lợi nhuận sau thuế -76 triệu đồng, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế -126 triệu đồng. Phần lãi (lỗ) này Công ty đã tính vào kết quả kinh doanh sau hợp nhất.
4	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nhà Bè	Trong năm, công ty này có lợi nhuận sau thuế -10 triệu đồng, lỗ lũy kế 377 triệu đồng. Phần lãi (lỗ) này Công ty đã tính vào kết quả kinh doanh sau hợp nhất.
<b>B</b>	<b>ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT</b>	
1	Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	Trong năm, Công ty này kinh doanh có lãi, lợi nhuận sau thuế đạt 15 triệu đồng, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế.
2	Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	Trong năm, Công ty này kinh doanh có lãi, lợi nhuận sau thuế đạt 435 triệu đồng, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đạt 18,7 tỷ đồng. Công ty không phải lập dự phòng cho khoản đầu tư này.
<b>C</b>	<b>CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ KHÁC (không)</b>	

**4. Tình hình tài chính:**

**a) Tình hình tài chính:**

**ĐVT: đồng**

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	2.074.244.734.282	1.781.619.697.454	-14,11%
Doanh thu thuần	706.219.358.051	162.544.456.658	-76,98%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	183.888.464.202	19.144.966.656	-89,59%

Lợi nhuận khác	7.534.588.972	26.061.773.927	245,90%
Lợi nhuận trước thuế	191.423.053.174	45.206.740.583	-76,38%
Lợi nhuận sau thuế	146.515.035.706	29.897.651.073	-79,59%

**b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu**

Các chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	Ghi chú
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	1,69 lần	1,95 lần	
+ Hệ số thanh toán nhanh: (TSLĐ - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	1,34 lần	1,26 lần	
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	49,31%	43,03 %	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,97 lần	0,76 lần	
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
+ Vòng quay hàng tồn kho:	1,041 vòng	0,14 vòng	
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	34,05%	9,12%	
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	20,75%	18,40%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	13,94%	2,95%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	7,06%	1,68%	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	26,04%	11,78%	

Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán có tăng và có giảm cho thấy tình hình thanh toán ổn định. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn: Hệ số nợ trên tổng tài sản và vốn chủ sở hữu giảm cho thấy các khoản nợ của Công ty đã giảm so với tổng tài sản và nguồn vốn của Công ty. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời: Hệ số lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần, Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu và Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản giảm do Công ty chưa đủ điều kiện ghi nhận doanh thu và lợi nhuận từ các dự án đã chuyển nhượng trong các năm trước đó. Nhìn chung, ngoài Chỉ tiêu về khả năng sinh lời, các chỉ tiêu cho thấy tình hình tài chính của công ty trong năm là rất khả quan.

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

### a) Cổ phần:

Tổng số cổ phần đang lưu hành đến 31/12/2019 là 95.357.800 cổ phần, toàn bộ là số lượng cổ phần được chuyển nhượng tự do.

a) Cơ cấu cổ đông góp vốn theo Danh sách cổ đông chốt đến ngày 23/03/2020 để tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020:

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông (*)	
					Tổ chức	Cá nhân
1	Cổ đông Nhà nước					
2	Cổ đông sáng lập/ cổ đông FDI	18.624.976	19,53%	3	0	3
	- Trong nước:	18.624.976	19,53%	3	0	3
	- Ngoài nước:		0,00%	0		
3	Cổ đông lớn	24.829.649	26,04%	4	1	3
	- Trong nước:	14.608.293	15,32%	3	0	3
	- Ngoài nước:	10.221.356	10,72%	1	1	0
4	Công đoàn Công ty			0	0	0
	- Trong nước:			0		
	- Ngoài nước:			0		
5	Cổ phiếu quỹ			0	0	0
6	Cổ phiếu sở hữu cổ phiếu ưu đãi (nếu có)			0	0	0
7	Cổ đông khác	51.903.175	54,43%	1.965	54	1.911
	- Trong nước:	49.249.247	51,65%	1.932	43	1.889
	- Ngoài nước:	2.653.928	2,78%	33	11	22
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>95.357.800</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.972</b>	<b>55</b>	<b>1.917</b>
Trong đó:	- Trong nước:	82.482.516	86,50%	1.938	43	1.895
	- Ngoài nước:	12.875.284	13,50%	34	12	22

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

Trong năm 2019 Công ty có 3 lần thay đổi vốn :

Lần 1 ngày 28/01/2019 theo Nghị quyết 06/2018/NQ-VPH ngày 05/09/2018, Công ty Cổ Phần Vạn Phát Hưng thông qua phương án tăng vốn điều lệ từ việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức từ lợi nhuận sau thuế cho cổ đông hiện hữu (Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ

phần từ lợi nhuận sau thuế 9.225.447 cổ phiếu tương đương 12,19% vốn điều lệ) tỷ lệ thực hiện quyền: 100:12. Tổng số cổ phiếu phát hành 9.225.447 cổ phần. Tổng mệnh giá phát hành: 92.254.470.000 đồng. Vốn điều lệ mới sau phát hành là 861.041.690.000 đồng.

Lần 2 ngày 23/05/2019 theo Nghị quyết 08/2019/NQ-VPH ngày 08/04/2019, triển khai phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối để trả thù lao cho Hội Đồng Quản Trị (Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty để trả thù lao cho HĐQT) Tổng số cổ phiếu phát hành 586.052 cổ phần. Tổng mệnh giá phát hành: 5.860.520.000 đồng. Vốn điều lệ mới sau phát hành là 866.895.010.000 đồng.

Lần 3 ngày 24/07/2019 theo Nghị quyết 08/2019/NQ-VPH ngày 08/04/2019, triển khai phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức từ lợi nhuận sau thuế cho cổ đông hiện hữu (Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ lợi nhuận sau thuế 8.668.950 cổ phiếu tương đương 10,00% vốn điều lệ) tỷ lệ thực hiện quyền: 100:10. Tổng số cổ phiếu phát hành 8.668.299 cổ phần. Tổng mệnh giá phát hành: 86.682.990.000 đồng. Vốn điều lệ mới sau phát hành là 953.578.000.000 đồng.

**c) Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có**

**d) Các chứng khoán khác: Không có**

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

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

Năm 2019, kế hoạch ghi nhận doanh thu và lợi nhuận từ việc chuyển nhượng khu đất có chức năng Thương mại dịch vụ & Y tế thuộc KDC phường Phú Thuận (La Casa) chưa thực hiện được do chưa đủ điều kiện ghi nhận doanh thu, lợi nhuận và kế hoạch bán hàng của dự án Khu dân cư C.T.C tại phường Long Trường, Quận 9 phải chuyển sang đầu năm 2020. Vì vậy, kết quả doanh thu và lợi nhuận năm 2019 của Công ty bị ảnh hưởng so với kế hoạch mà Đại hội đồng Cổ đông năm 2019 đã đề ra, kết quả hoạt động kinh doanh năm 2019 của Công ty cụ thể như sau:

#### **2. Tình hình tài chính:**

##### **a) Tình hình tài sản**

(ĐVT: Đồng)

Chỉ tiêu	Số tại ngày 31/12/2019	Số tại ngày 31/12/2018	Tăng (+), giảm (-)	
			Giá trị	Tỷ lệ
<b>A. Tài sản ngắn hạn</b>	<b>1.479.426.216.341</b>	<b>1.724.019.862.351</b>	<b>-244.593.646.010</b>	<b>-14,19%</b>
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	37.135.101.656	47.239.185.715	-10.104.084.059	-21,39%
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	5.131.753.500	131.753.500	5.000.000.000	3794,97%
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	910.575.261.827	1.115.875.546.125	-205.300.284.298	-18,40%
IV. Hàng tồn kho	523.182.978.695	558.074.909.065	-34.891.930.370	-6,25%
V. Tài sản ngắn hạn khác	3.401.120.663	2.698.467.946	702.652.717	26,04%
<b>B. Tài sản dài hạn</b>	<b>302.193.481.113</b>	<b>350.224.871.931</b>	<b>-48.031.390.818</b>	<b>-13,71%</b>
I. Các khoản phải thu dài hạn	48.032.104	48.032.104	0	0,00%
II. Tài sản cố định	18.905.216.039	19.353.533.077	-448.317.038	-2,32%
III. Bất động sản đầu tư	15.544.433.545	5.157.331.669	10.387.101.876	201,40%
IV. Tài sản dở dang dài hạn	56.734.181.834	84.517.885.284	-27.783.703.450	-32,87%
V. Đầu tư tài chính dài hạn	26.809.380.765	34.797.195.617	-7.987.814.852	-22,96%
VI. Tài sản dài hạn khác	184.152.236.826	206.350.894.180	-22.198.657.354	-10,76%
<b>Tổng cộng tài sản</b>	<b>1.781.619.697.454</b>	<b>2.074.244.734.282</b>	<b>-292.625.036.828</b>	<b>-14,11%</b>

Trong năm, nhìn chung tất cả các chỉ tiêu tài chính về tài sản ngắn hạn và dài hạn đều giảm là do trong năm Công ty chưa triển khai đầu tư dự án mới mà chỉ tập trung bán hoặc ghi nhận các sản phẩm của dự án cũ hoặc còn dở dang (chỉ tiêu hàng tồn kho và tài sản dở dang dài hạn giảm). Mặt khác, các khoản phải thu khách hàng theo tiến độ hợp đồng đã ký của các dự án bất động sản đã bán nay đã đến thời hạn thanh toán và khoản phải thu từ Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đã bán từ năm 2016 nay đã thu hồi được (chỉ tiêu các khoản phải thu ngắn hạn giảm). Ngoài ra, trong năm Công ty có chuyển cách hạch toán 02 Bất động sản chờ tăng giá từ chỉ tiêu hàng tồn kho sang chỉ tiêu bất động sản đầu tư cho phù hợp với chuẩn mực kế toán (chỉ tiêu Bất Động sản đầu tư tăng). Và cũng trong năm 2019 Công ty đã chuyển hình thức từ đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết sang đầu tư vào Công ty con do tăng tỷ lệ góp vốn ở Công ty CP Bất Động sản Nhà Bè (Chỉ tiêu đầu tư tài chính dài hạn giảm).

**b) Tình hình nợ phải trả:**

**- Tình hình nợ hiện tại, biến động lớn về các khoản nợ trong năm 2019:**

(ĐVT: Đồng)

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>a) Vay ngắn hạn</b>	<b>259.034.404.135</b>	<b>200.680.094.560</b>
- Vay Ngân Hàng		0
- Vay cá nhân. công ty khác	219.034.404.135	200.680.094.560
<b>b) Nợ dài hạn đến hạn trả</b>	<b>55.000.000.000</b>	<b>209.000.000.000</b>
- Ngân hàng No & PTNT- CN Chợ Lớn	55.000.000.000	209.000.000.000
<b>c) Vay dài hạn</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
- Ngân hàng No & PTNT- CN Chợ Lớn	0	0
<b>d) Nợ dài hạn</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Cộng</b>	<b>274.034.404.135</b>	<b>409.680.094.560</b>

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

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

**4. Kế hoạch phát triển trong tương lai:**

**4.1. Kế hoạch kinh doanh:**

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

**4.2. Kế hoạch đầu tư:**

- Tiếp tục đền bù và đầu tư vào dự án Nhơn Đức mở rộng;
- Tiếp tục hoàn thành kế hoạch đầu tư ra nước ngoài (Hoa Kỳ) đối với Công ty Cổ phần TM DV Du lịch C.T.C (Công ty trực thuộc);

- Thúc đẩy việc tìm kiếm ứng dụng công nghệ mới và nguồn cung cấp trang thiết bị xử lý bùn hầm cầu, xử lý nước thải, gia tăng năng suất việc sản xuất phân bón cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình;

#### 4.3. Kế hoạch xây dựng:

- Thi công hạ tầng và móng cọc dự án C.T.C;
- Tiếp tục thực hiện san lấp dự án Nhơn Đức mở rộng;
- Thực hiện san lấp dự án Hòa Bình.

#### 4.4. Kế hoạch pháp lý:

Trong năm Công ty tập trung thực hiện một số công tác pháp lý chính như sau:

- Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Nhơn Đức mở rộng;
- Điều chỉnh 1/500 dự án Phú Xuân;
- Điều chỉnh 1/500 dự án Phú Mỹ;
- Thực hiện thủ tục tiền sử dụng đất dự án Hòa Bình;
- Thực hiện thủ tục xin giấy phép đầu tư trường học tại xã Phú Xuân và xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè.

#### 4.5. Mục tiêu tài chính năm 2020:

*Đơn vị tính: đồng*

STT	CHỈ TIÊU	SỐ TIỀN
1	Doanh thu	<b>260.355.530.000</b>
2	Các khoản giảm trừ	0
3	Doanh thu thuần (3=1-2)	260.355.530.000
4	Giá vốn hàng bán	131.287.800.000
5	Lợi nhuận gộp (5=3-4)	129.067.720.000
6	Doanh thu từ hoạt động tài chính	99.842.340.000
7	Chi phí tài chính	25.000.000.000
8	Chi phí bán hàng	17.359.430.000
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	75.983.640.000
10	Lợi nhuận thuần từ HĐKD [11=5+(6-7) – (8+9+10)]	110.566.990.000
11	Thu nhập khác	1.000.000.000

12	Chi phí khác	500.000.000
13	Lợi nhuận khác	500.000.000
14	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (15 =11+14)	111.066.990.000
15	Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.542.140.000
16	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	0
17	Lợi nhuận sau thuế TNDN (18=15-16-17)	<b>77.524.860.000</b>

*Nguồn: Tài liệu ĐHCĐ thường niên Công ty CP VPH năm 2020*

#### **IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty**

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

Năm 2019, Hội đồng Quản trị đã chỉ đạo Ban điều hành các công việc chính như sau:

- Hoàn tất điều chỉnh quy hoạch 1/500 dự án C.T.C;
- Hoàn tất việc thực hiện chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu năm 2018;
- Hoàn tất việc chi trả thù lao năm 2018 cho Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát;
- Hoàn tất thủ tục xin cấp phép đầu tư ra nước ngoài và thành lập Công ty C.T.C tại Hoa Kỳ;
- Hoàn tất việc góp vốn vào Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nhà Bè;
- Hoàn tất thủ tục cơ bản để chuyển nhượng 55% vốn cổ phần tại Công ty An Hưng cho đối tác là Lotte Land;
- Thực hiện thủ tục thoái vốn khỏi Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng;
- Tiếp tục việc đầu tư hạ tầng và thi công dự án C.T.C;
- Tiếp tục thực hiện thủ tục tiền sử dụng đất dự án Hòa Bình;
- Tiếp tục thực hiện thủ tục đền bù và san lấp dự án Nhơn Đức mở rộng.

##### **Tình hình tài chính của công ty đến thời điểm 31/12/2019 như sau:**

* Tổng tài sản	:	1.781.619.697.454 đồng
+ Tài sản ngắn hạn	:	1.479.426.216.341 đồng
+ Tài sản dài hạn	:	302.193.481.113 đồng
* Tổng nguồn vốn	:	1.781.619.697.454 đồng
+ Nợ phải trả	:	766.571.828.731 đồng
+ Vốn chủ sở hữu	:	1.015.047.868.723 đồng

**Tình hình thực hiện so với kế hoạch:** Công ty hoàn thành 19,11% chỉ tiêu kế hoạch đã đề ra.

**2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám Đốc công ty :** Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện đúng chức năng và nhiệm vụ được giao

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

- Đối với công tác đầu tư:
  - + Tiếp tục đền bù và đầu tư vào dự án Nhơn Đức mở rộng;
  - + Tiếp tục hoàn thành kế hoạch đầu tư ra nước ngoài (Hoa Kỳ);
  - + Thúc đẩy việc tìm kiếm ứng dụng công nghệ mới và nguồn cung cấp trang thiết bị xử lý bùn hàm cặn, xử lý nước thải, gia tăng năng suất việc sản xuất phân bón cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình;
- Đối với công tác bán hàng:
  - + Bán các sản phẩm thuộc dự án C.T.C;
  - + Tiếp tục hoàn thành việc chuyển nhượng 55% vốn cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng cho đối tác là Công ty TNHH Lotte Land;
  - + Bán các sản phẩm còn tồn và các quỹ đất còn tồn của các dự án nhỏ lẻ hiện có, nhằm thực hiện hóa lợi nhuận và tập trung nguồn lực tài chính để tái cơ cấu nguồn vốn, giảm bớt tỷ lệ nợ vay, đồng thời bổ sung nguồn vốn cho các dự án trọng điểm mà Công ty đang và sẽ thực hiện.
- Đối với công tác thi công xây dựng:
  - + Thi công hạ tầng và móng cọc dự án C.T.C;
  - + Tiếp tục thực hiện san lấp dự án Nhơn Đức mở rộng;
  - + Thực hiện san lấp dự án Hòa Bình.
- Đối với công tác pháp lý:
  - + Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Nhơn Đức mở rộng;
  - + Điều chỉnh 1/500 dự án Phú Xuân;
  - + Điều chỉnh 1/500 dự án Phú Mỹ;
  - + Thực hiện thủ tục tiền sử dụng đất dự án Hòa Bình.
  - + Thực hiện thủ tục xin giấy phép đầu tư trường học tại xã Phú Xuân và xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè.

**V. Quản trị công ty**

**1. Hội đồng quản trị**

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

<b>STT</b>	<b>Tên</b>	<b>Số cổ phần nắm giữ đến 31/12/2019</b>	<b>Tỷ lệ</b>	<b>Chức danh</b>	<b>Ghi chú</b>
2	Võ Anh Tuấn	10.503.463	11,01%	Chủ tịch HĐQT	Tham gia điều hành
1	Trương Thành Nhân	1.385.749	1,45%	Thành viên HĐQT	
3	Vũ Ngọc Nam	355.380	0,37%	Thành viên HĐQT	
4	Trần Thu Oanh	39.600	0,04%	Thành viên HĐQT	
5	Võ Nguyễn Như Nguyệt	4.896.981	5,14%	Thành viên HĐQT	Tham gia điều hành
	<b>Cộng</b>	<b>17.181.173</b>	<b>18,01%</b>		

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

- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần đầu tư TM DV An Hưng.
- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng.
- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ - Du lịch CTC.

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

- Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận.
- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Sài Gòn Mới.
- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng.
- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Tấn Lực.

**Ông Vũ Ngọc Nam - Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không có**

**Bà Trần Thu Oanh - Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:**

- Chủ Tịch HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng
- Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nhà Bè
- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Sài Gòn Mới
- Thành Viên HĐQT Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ - Du lịch CTC

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

- Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Tấn Lực
- Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ - Du lịch CTC

- Thành Viên HĐQT Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng
- Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần đầu tư TM DV An Hưng

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

**c) Hoạt động của Hội đồng quản trị:**

Trong năm 2019, Hội đồng quản trị (HĐQT) đã họp 32 phiên họp chi tiết như sau:

STT	NGÀY	SỐ BIÊN BẢN	NỘI DUNG BIÊN BẢN
1	14/01/2019	01/2019/BB-VPH	HĐQT thông qua sửa đổi Điều 5 của Điều lệ Công ty. Về việc tăng vốn điều lệ từ 768.787.220.000 đồng lên 861.034.490.000 đồng, thêm 92.247.270.000 đồng.
2	21/01/2019	02/2019/BB-VPH	HĐQT thông qua kế hoạch tổ chức Đại hội cổ đông thường niên năm 2019.
3	21/01/2019	03/2019/BB-VPH	HĐQT thông qua việc chuyển nhượng QSDĐ số 285, bản đồ số 113 KDC P.Phú Thuận cho Công ty An Gia Phú Thịnh.
4	25/01/2019	04/2019/BB-VPH	HĐQT đồng ý thôi nhiệm Tổng Giám đốc Bà Đặng Thanh Huyền và bổ nhiệm Ông Võ Anh Tuấn làm Tổng Giám đốc.
5	29/01/2019	05/2019/BB-VPH	HĐQT thông qua việc tạm ứng tiền trả thù lao của Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát năm 2018.
6	25/03/2019	06/2019/BB-VPH	HĐQT thông qua việc thôi nhiệm chức danh Chủ tịch HĐQT của ông Trương Thành Nhân và bổ nhiệm ông Võ Anh Tuấn làm Chủ tịch HĐQT.
7	25/03/2019	07/2019/BB-VPH	Biên bản họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2019
8	08/04/2019	08/2019-BB-VPH	HĐQT thông qua việc thay đổi người đại diện phần vốn cổ phần tại Công ty cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng.
9	08/04/2019	09/2019/BB-VPH	HĐQT thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ 861.034.490.000 đồng lên 953.584.510.000 đồng.
10	08/04/2019	10/2019/BB-VPH	HĐQT thông qua danh sách trả thù lao cho HĐQT và Trưởng ban kiểm soát.

STT	NGÀY	SỐ BIÊN BẢN	NỘI DUNG BIÊN BẢN
11	09/05/2019	11/2019/BB-VPH	HĐQT thông qua phương án chọn công ty kiểm toán PKF làm kiểm toán BCTC 2019.
12	14/05/2019	12/2019/BB-VPH	HĐQT thông qua việc sửa đổi điều lệ Công ty sau khi tăng vốn điều lệ thêm 5,860,520,000 đồng.
13	27/05/2019	13/2019/BB-VPH	HĐQT thông qua việc triển khai và phương án chi trả cổ tức năm 2019 bằng tiền mặt 7%.
14	28/05/2019	14/2019/BB-VPH	HĐQT thông qua việc thay đổi người đại diện cổ phần tại công ty Thuận Hưng.
15	29/05/2019	15/2019/BB-VPH	HĐQT thông qua việc xin vay vốn của Công ty Cổ phần TMDV DL C.T.C với hạn mức 120.000.000.000 đồng.
16	29/05/2019	16/2019/BB-VPH	HĐQT thông qua việc dùng tài sản Công Ty Vạn Phát Hưng để bảo lãnh thế chấp cho Công ty Cổ phần TMDV DL C.T.C.
17	10/06/2019	16A/2019/BB-VPH	HĐQT thông qua việc vay vốn tại Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng để chi cho các hoạt động toàn công ty và hoạt động thi công với số tiền là: 45.000.000.000 đồng.
18	12/06/2019	17/2019/BB-VPH	HĐQT thông qua việc chốt danh sách cổ đông triển khai chi trả cổ tức năm 2018 bằng tiền mặt và cổ phiếu.
19	28/06/2019	18/2019/BB-VPH	HĐQT thông qua việc thay đổi, bổ sung ngành nghề kinh doanh.
20	19/07/2019	19/2019/BB-VPH	HĐQT thông qua việc sửa đổi điều lệ Công ty sau khi tăng vốn điều lệ lên 953.578.000.000 đồng.
21	19/07/2019	20/2019/BB-VPH	HĐQT thông qua chủ trương dùng tài sản của Vạn Phát Hưng làm tài sản đảm bảo vay cho Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng.
22	16/09/2019	21/2019/BB-VPH	HĐQT thông qua việc chỉ định cá nhân đứng đất Hạ Tầng Sài Gòn.
23	17/09/2019	21A/2019/BB-VPH	HĐQT thông qua việc xin vay vốn của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng tại Argibank Chợ Lớn : 120.000.000.000 đồng.
24	17/09/2019	22/2019/BB-VPH	HĐQT thông qua việc bổ nhiệm Nguyễn Thị Phương Thảo giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc.

STT	NGÀY	SỐ BIÊN BẢN	NỘI DUNG BIÊN BẢN
25	10/10/2019	22A/2019/BB-VPH	HĐQT thông qua việc thay đổi người đại diện góp vốn Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng tại Công ty CP DV TM ĐT Hòa Bình sang Bà Trần Thụy Bảo Trân.
26	11/10/2019	22B/2019/BB-VPH	HĐQT thông qua việc bổ nhiệm Trần Thanh Phương Trang làm Trưởng BKS nội bộ.
27	16/10/2019	23/2019/BB-VPH	HĐQT thông qua chủ trương chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu Tư TM DV An Hưng cho Lotte.
28	17/10/2019	23A/2019/BB-VPH	HĐQT thông qua việc thế chấp 3 thửa đất Nhơn Đức bảo lãnh vay Công ty CP XD Thuận Hưng 120.000.000.000 đồng.
29	25/10/2019	24/2019/BB-VPH	HĐQT thông qua bổ nhiệm bà Nguyễn Thị Hương Thảo Phó TGD làm Người phụ trách quản trị Công ty.
30	18/11/2019	25/2019/BB-VPH	HĐQT thông qua chủ trương mua cổ phần tại Công ty Cổ phần BĐS Nhà Bè từ Tổng Công ty May Nhà Bè.
31	16/12/2019	27/2019/BB-VPH	HĐQT thông qua việc bổ nhiệm Bà Nguyễn Duy Lan Anh giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc.
32	24/12/2019	28/2019/BB-VPH	HĐQT thống nhất thông qua việc nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nhà Bè từ Công ty CP BDS Sài Gòn Mới.

- d) **Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành:** Không có
- e) **Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị:** Không có
- f) **Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty: 3 người**
- Ông VÕ ANH TUẤN – Chủ tịch HĐQT
  - Ông TRƯƠNG THÀNH NHÂN – Thành viên HĐQT
  - Ông VŨ NGỌC NAM – Thành viên HĐQT

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

## 2. Ban Kiểm soát

### a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

- Bà Hoàng Thị Thu Thủy : Số cổ phần nắm giữ đến 31/12/2019 : 39.614 cổ phần

- Bà Trần Thanh Phương Trang : Số cổ phần nắm giữ đến 31/12/2019: 0 cổ phần
- Bà Trần Như Sương Số cổ phần nắm giữ đến 31/12/2019: 0 cổ phần

**b) Hoạt động của Ban kiểm soát:**

Trong năm 2019, Ban Kiểm Soát đã tiến hành hoạt động kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của Luật Doanh Nghiệp, Điều lệ Công ty trong việc quản lý, điều hành toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty, cụ thể:

- Kiểm tra và đánh giá thực tế việc thực thi và tuân thủ các quy chế, quy định và quy trình quản lý nội bộ của Công ty. Xem xét tính phù hợp của các Quyết định của Hội đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám đốc trong công tác quản lý; Kiểm soát trình tự, thủ tục ban hành các văn bản của Công ty, phù hợp với quy định của Pháp luật và Điều lệ công ty;
- Tham gia các buổi họp của Hội đồng Quản Trị, kiểm tra giám sát việc triển khai các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông đối với Hội đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám đốc;
- Tham gia các buổi làm việc về Chiến lược hoạt động của Công ty;
- Xem xét các báo cáo định kỳ do Ban Tổng Giám đốc lập;
- Kiểm tra, giám sát các báo cáo tài chính hàng quý nhằm đánh giá tính hợp lý của các số liệu tài chính. Đồng thời, phối hợp với Kiểm toán độc lập xem xét ảnh hưởng của các sai sót kế toán và kiểm toán trọng yếu đến báo cáo tài chính; giám sát ban lãnh đạo trong việc thực hiện những kiến nghị do Kiểm toán đưa ra;
- Giám sát việc thực thi pháp luật của Công ty.

Việc kiểm tra, kiểm soát được các thành viên Ban kiểm soát thực hiện một cách trực tiếp thông qua kiểm tra hồ sơ chứng từ và gián tiếp thông qua báo cáo của Ban điều hành.

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

• **Hội đồng Quản trị:**

Hội đồng Quản trị: Các thành viên trực tiếp tham gia điều hành công việc của Công ty thường xuyên hàng ngày thì hưởng lương quản lý, điều hành theo quy chế lương của Công ty, gồm: Ông Võ Anh Tuấn – Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty (từ ngày 25/01/2019); Bà Đặng Thanh Huyền -Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty (đến ngày 24/01/2019) và Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn - Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty (từ ngày 01/12/2018) các thành viên còn lại không trực tiếp tham gia điều hành công việc của Công ty thường xuyên hàng ngày đều không hưởng lương.

**Thu nhập được hưởng trong năm 2019 bao gồm lương và thù lao (do đạt kế hoạch năm 2018)**

+ Ông Võ Anh Tuấn:	4.760.387.296 đồng
+ Ông Trương Thành Nhân:	2.030.260.000 đồng
+ Bà Đặng Thanh Huyền:	541.900.000 đồng
+ Bà Trần Thu Oanh:	612.250.000 đồng
+ Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn:	856.700.000 đồng
+ Ông Vũ Ngọc Nam:	360.000.000 đồng

Căn cứ kết quả lợi nhuận 2019 đã đạt được là 29.903 triệu đồng/156.461 triệu đồng, thì Công ty đã đạt được 19,11% kế hoạch lợi nhuận.

Căn cứ Nghị quyết số 06/2019/NQ-VPH ngày 25/03/2019 với việc hoàn thành chỉ tiêu lợi nhuận 19,11% kế hoạch Đại hội đồng Cổ đông đề ra thì Hội đồng Quản trị và Trưởng Ban kiểm soát không hưởng thù lao đối với năm tài chính 2019.

• **Ban Kiểm soát:**

Ngoài Trưởng Ban kiểm soát, các thành viên còn lại của Ban kiểm soát, trong năm chỉ hưởng lương của công việc chính hàng ngày là kiểm soát nội bộ cho Ban Tổng Giám đốc công ty, không hưởng thù lao kiêm nhiệm của Ban kiểm soát.

**Thu nhập được hưởng trong năm 2019**

+ Bà Hoàng Thị Thu Thủy :	854.300.000 đồng
+ Bà Trần Thanh Phương Trang :	51.200.000 đồng
+ Bà Trần Như Sương :	0 đồng

• **Ban Tổng Giám đốc:**

Ban Tổng Giám đốc ngoài các thành viên kiêm nhiệm Thành viên Hội đồng Quản trị, còn các thành viên hưởng lương trong năm bao gồm các thành viên sau: Bà Nguyễn Thị Hương Thảo – Phó Tổng Giám đốc Công ty (Bổ nhiệm từ ngày 18/09/2019) và Bà Nguyễn Duy Lan Anh – Phó Tổng Giám đốc Công ty (Bổ nhiệm từ ngày 16/12/2019).

**Thu nhập được hưởng trong năm 2019**

+ Bà Nguyễn Thị Hương Thảo :	391.243.478 đồng
+ Bà Nguyễn Duy Lan Anh :	100.020.170 đồng

**a) Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ:**

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Trương Thanh Tâm	Người có liên quan của Ông Trương Thành Nhân	0	0	1.275.780	1.34 %	- Cổ tức bằng cổ phiếu. - Mua
2	Trần Thu Oanh	Cổ đông nội bộ	153.304	0.18%	39.600	0.04%	- Bán - ESOP - Cổ tức bằng cổ phiếu.

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

**c) Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:**

## VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH :

MỤC LỤC	Trang
1. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	54 – 59
2. Báo cáo kiểm toán độc lập	60 – 61
3. Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	
- Bảng cân đối kế toán hợp nhất	62 – 65
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	66
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	67 – 69
- Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	70 – 107

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 04 năm 2020



# CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

---

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (dưới đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Công ty và các Công ty con (“Nhóm Công ty”) bao gồm Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (“Công ty mẹ”) và Báo cáo tài chính của bốn công ty con: Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hoà Bình (“Công ty con”); Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C (“Công ty con”); Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng (“Công ty con”) và Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè (“Công ty con”) đã được kiểm toán bởi các kiểm toán viên độc lập.

### 1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301822194 ngày 04 tháng 10 năm 2006, thay đổi lần thứ 28 ngày 24 tháng 07 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Mã số thuế: 03 01822194

Vốn điều lệ của Công ty tại ngày 31/12/2019 là 953.578.000.000 VND.

Mã chứng khoán: VPH

Hoạt động của Công ty là:

- Chuẩn bị mặt bằng. Chi tiết: San lấp mặt bằng;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng hàng trang trí nội thất;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh nhà; Cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh, Cho thuê kho, bãi đỗ xe;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: Tư vấn quản lý dự án; Đo đạc địa hình;
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Mua bán máy móc thiết bị xử lý rác và xử lý môi trường. Mua bán hệ thống báo cháy – báo trộm;
- Hoạt động thiết kế chuyên dung. Chi tiết: Trang trí nội ngoại thất;
- Hoạt động dịch vụ lâm nghiệp. Chi tiết: Dịch vụ phòng chống cháy rừng;
- Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ; Sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rom, rạ và vật liệu tẻ bện. Chi tiết: Sản xuất đồ gỗ, đồ sơn mài đồ chạm khắc trang trí (trừ tái chế phế thải, sản xuất gốm sứ thủy tinh, xi mạ điện);
- Lắp đặt hệ thống điện. Chi tiết: Lắp đặt hệ thống báo cháy – báo trộm; Lắp đặt điện dưới 35kv; Lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống cơ điện lạnh;
- Hoạt động của các trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm. Chi tiết: Dịch vụ giới thiệu việc làm (trừ cho thuê lại lao động);
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan. Chi tiết: Dịch vụ dọn dẹp, trang trí phong cảnh;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Môi giới bất động sản; Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; Dịch vụ quản lý bất động sản (cao ốc, chung cư); Dịch vụ nhà đất – Tư vấn bất động sản (trừ tư vấn mang tính pháp lý);
- Đào tạo sơ cấp (không hoạt động tại trụ sở);
- Đào tạo trung cấp (không hoạt động tại trụ sở);
- Trồng lúa;
- Giáo dục thể thao và giải trí (trừ hoạt động của các sân nháy);
- Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa;
- Đào tạo đại học (không hoạt động tại trụ sở);
- Trồng cây hàng năm khác;

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

- Trồng rừng, chăm sóc rừng và ươm giống cây lâm nghiệp. Chi tiết: Trồng rừng (không hoạt động tại TPHCM); Dịch vụ cung cấp giống cây trồng rừng;
- Đào tạo thạc sỹ (không hoạt động tại trụ sở);
- Trồng cây ăn quả;
- Trồng cây gia vị, cây dược liệu, cây hương liệu lâu năm;
- Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt. Chi tiết: Vệ sinh bên ngoài hồ bơi, cống rãnh;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí. Chi tiết: Lắp đặt công thoát nước (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở) (trừ lắp đặt các thiết bị điện lạnh, thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hòa không khí, làm lạnh nước) sử dụng ga lạnh R22 trong lĩnh vực chế biến thủy hải sản và gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở);
- Trồng cây lâu năm khác;
- Trồng trọt, chăn nuôi hỗn hợp;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao. Chi tiết: Sản xuất ống cống bê tông cốt thép (không hoạt động tại trụ sở); Sản xuất bê tông – tấm bê tông đúc sẵn - ống - cột bê tông - cột bê tông cốt thép - gôm sứ - vật liệu chịu lửa - gạch - bột ma tít (không sản xuất tại trụ sở); Trộn bê tông khô - ướt (không hoạt động tại trụ sở);
- Giáo dục văn hóa nghệ thuật (trừ kinh doanh vũ trường);
- Hoạt động dịch vụ trồng trọt;
- Giáo dục khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Giáo dục khác chưa được phân vào đâu, đào tạo kỹ năng nói trước công chúng; dạy máy tính; giáo dục dự bị; dạy ngoại ngữ và dạy kỹ năng đàm thoại;
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Dịch vụ hỗ trợ giáo dục (trừ dạy về tôn giáo; các trường của các tổ chức Đảng – Đoàn thể);
- Sản xuất khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Chế tạo, lắp ráp máy móc thiết bị xử lý rác và xử lý môi trường (không hoạt động tại trụ sở);
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Hoạt động kinh doanh khu vui chơi, trò chơi điện tử, giải trí (trừ kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng cho người nước ngoài và kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng trên máy mạng);
- Xây dựng công trình công ích khác;
- Khai thác gỗ. Chi tiết: Khai thác, sơ chế gỗ (không hoạt động tại TPHCM);
- Dịch vụ hỗ trợ hoạt động kinh doanh khác còn lại còn chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Dịch vụ trông giữ xe ô tô, xe máy, xe đạp;
- Thu nhập lâm sản khác trừ gỗ (không hoạt động tại trụ sở);
- Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao (trừ hoạt động của các sân nhày);
- Giáo dục tiểu học (không hoạt động tại trụ sở);
- Giáo dục nhà trẻ (không hoạt động tại trụ sở);
- Giáo dục mẫu giáo (không hoạt động tại trụ sở).

## CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

---

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

#### 2. Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên của Hội đồng Quản trị của Công ty trong suốt năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này bao gồm các vị như sau:

<u>Họ và tên:</u>	<u>Chức vụ:</u>	
- Ông Võ Anh Tuấn	Chủ tịch	Miễn nhiệm chức danh Thành viên và trở thành Chủ tịch từ ngày 26/03/2019
- Ông Trương Thành Nhân	Thành viên	Miễn nhiệm chức danh Chủ tịch và trở thành Thành viên từ ngày 26/03/2019
- Bà Đặng Thanh Huyền	Thành viên	Miễn nhiệm từ ngày 26/03/2019
- Bà Trần Thu Oanh	Thành viên	
- Ông Vũ Ngọc Nam	Thành viên	
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	Thành viên	

Các thành viên của Ban Kiểm soát của Công ty trong suốt năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này bao gồm các vị như sau:

<u>Họ và tên:</u>	<u>Chức vụ:</u>
- Bà Hoàng Thị Thu Thủy	Trưởng ban
- Bà Trần Thanh Phương Trang	Kiểm soát viên
- Bà Trần Như Sương	Kiểm soát viên

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành hoạt động của Công ty trong suốt năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này là:

<u>Họ và tên:</u>	<u>Chức vụ:</u>	
- Ông Võ Anh Tuấn	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 25/01/2019
- Bà Đặng Thanh Huyền	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 25/01/2019
- Bà Trần Thu Oanh	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 01/04/2019
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	Phó Tổng Giám đốc	
- Bà Nguyễn Duy Lan Anh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 16/12/2019
- Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 18/09/2019

#### 3. Trụ sở

Công ty có trụ sở tại 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

#### 4. Tình hình tài chính hợp nhất và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Chi tiết tình hình tài chính hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán đính kèm.

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

**5. Các sự kiện quan trọng phát sinh trong niên độ**

Trong năm, Công ty đã thực hiện việc tăng vốn điều lệ như sau:

- Đợt 1: Phát hành 9.224.727 cổ phiếu để chia cổ tức cho các cổ đông hiện hữu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2017, tăng vốn điều lệ lên thành 861.034.490.000 VND. Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh đã chấp thuận cho Công ty được thay đổi niêm yết chứng khoán kể từ ngày 18/01/2019 theo Quyết định số 13/QĐ-SGDHCM ngày 16/01/2019.
- Đợt 2: Phát hành 586.052 cổ phiếu để trả thù lao Hội đồng Quản trị và Trưởng Ban kiểm soát năm 2018 từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2018, tăng vốn điều lệ lên thành 866.895.010.000 VND. Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh đã chấp thuận cho Công ty được thay đổi niêm yết chứng khoán kể từ ngày 22/05/2019 theo Quyết định số 175/QĐ-SGDHCM ngày 20/05/2019.
- Đợt 3: Phát hành 8.668.299 cổ phiếu để chia cổ tức cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019, tăng vốn điều lệ lên thành 953.578.000.000 VND. Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh đã chấp thuận cho Công ty được thay đổi niêm yết chứng khoán kể từ ngày 18/07/2019 theo Quyết định số 271/QĐ-SGDHCM vào ngày 16/07/2019.

Trong năm, Công ty đầu tư thêm vào Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng 11.880.000 cổ phần với giá mua 118.800.000.000 VND. Khoản tăng vốn đầu tư này đã được Hội đồng Quản trị thông qua theo Biên bản họp Hội đồng quản trị số 27/2018/BB-VPH ngày 17/12/2018;

Trong năm, Công ty đã hoàn tất thủ tục đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Nhà Bè với tỷ lệ sở hữu 98,25% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Nhà Bè. Việc tăng thêm tỷ lệ sở hữu đã chuyển Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Nhà Bè từ công ty liên kết thành công ty con.

Ngoài sự việc nêu trên, không có sự kiện quan trọng nào xảy ra trong năm tài chính cần trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

**6. Các khoản bất thường và sự kiện phát sinh sau niên độ**

Không có sự kiện nào có thể làm cho các số liệu và thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Nhóm Công ty bị phản ánh sai lệch.

**7. Công ty kiểm toán**

Công ty TNHH PKF Việt Nam được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Nhóm Công ty.

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

**8. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất và đảm bảo Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong năm tài chính kết thúc cùng ngày của Nhóm Công ty. Để lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc Công ty được yêu cầu:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn phù hợp và áp dụng nhất quán các chính sách kế toán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi giả thuyết Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động không còn phù hợp.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất và nhận thấy không có vấn đề bất thường xảy ra có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của doanh nghiệp.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo sổ kế toán được ghi chép đầy đủ, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và đảm bảo Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho các tài sản và đã thực hiện các biện pháp phù hợp để ngăn ngừa và phát hiện sai sót và các trường hợp vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Nhóm Công ty đã được lập theo đúng các yêu cầu nêu trên.

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

---

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

**9. Ý kiến của Ban Tổng Giám đốc**

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty, Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán (đính kèm) đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong năm tài chính kết thúc cùng ngày và được lập phù hợp các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

**PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Nhóm Công ty.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2020

**THAY MẶT BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2020

**THAY MẶT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

(Đã ký)

**Võ Anh Tuấn**  
Tổng Giám đốc

(Đã ký)

**Võ Anh Tuấn**  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

**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 HUNG**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (“Công ty”) và các công ty con (gọi tắt là “Nhóm Công ty”), được lập ngày 30 tháng 03 năm 2020, từ trang 10 đến trang 57, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán này không nhằm phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

### **Đại diện cho Công ty TNHH PKF Việt Nam.**

(Đã ký)

#### **Trương Quang Trung**

Giám đốc Chi nhánh

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số 1752-2018-242-1

(Đã ký)

#### **Nguyễn Thị Hoàng Vân**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số 1561-2017-242-1

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>01/01/2019</b>
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.479.426.216.341</b>	<b>1.724.019.862.351</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>37.135.101.656</b>	<b>47.239.185.715</b>
Tiền	111		37.135.101.656	47.239.185.715
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>5.131.753.500</b>	<b>131.753.500</b>
Chứng khoán kinh doanh	121	5.2b	1.440.929.839	1.440.929.839
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122	5.2b	(1.309.176.339)	(1.309.176.339)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2a	5.000.000.000	-
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>910.575.261.827</b>	<b>1.115.875.546.125</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	41.877.109.766	183.268.000.986
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	72.107.890.762	52.806.042.863
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	2.000.000.000	2.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6a	794.714.526.299	877.925.767.276
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	5.7	(124.265.000)	(124.265.000)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.8</b>	<b>523.182.978.695</b>	<b>558.074.909.065</b>
Hàng tồn kho	141		523.182.978.695	558.074.909.065
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>3.401.120.663</b>	<b>2.698.467.946</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9a	536.949.876	81.942.424
Thuế GTGT được khấu trừ	152		765.690.129	515.538.665
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.17	2.098.480.658	2.100.986.857
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>01/01/2019</b>
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>302.193.481.113</b>	<b>350.224.871.931</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>48.032.104</b>	<b>48.032.104</b>
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
Phải thu dài hạn khác	216	5.6b	48.032.104	48.032.104
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>18.905.216.039</b>	<b>19.353.533.077</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	18.905.216.039	19.353.533.077
- Nguyên giá	222		53.073.712.652	48.509.841.042
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(34.168.496.613)	(29.156.307.965)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	5.11	-	-
- Nguyên giá	228		30.499.300	30.499.300
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(30.499.300)	(30.499.300)
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.12</b>	<b>15.544.433.545</b>	<b>5.157.331.669</b>
- Nguyên giá	231		21.499.711.830	10.418.071.830
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(5.955.278.285)	(5.260.740.161)
<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>5.13</b>	<b>56.734.181.834</b>	<b>84.517.885.284</b>
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		54.416.564.990	78.425.883.661
Chi phí XDCB dở dang	242		2.317.616.844	6.092.001.623
<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.2c</b>	<b>26.809.380.765</b>	<b>34.797.195.617</b>
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		26.809.380.765	34.797.195.617
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn (*)	254		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>184.152.236.826</b>	<b>206.350.894.180</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	5.14	8.424.969.415	8.657.718.343
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
Lợi thế thương mại	269	5.15	175.727.267.411	197.693.175.837
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.781.619.697.454</b>	<b>2.074.244.734.282</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>01/01/2019</b>
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>766.571.828.731</b>	<b>1.022.860.369.738</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>757.050.660.731</b>	<b>1.022.000.451.988</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.16	3.797.525.962	4.648.221.528
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.17	117.112.144.005	186.993.396.532
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.18	8.275.540.137	75.598.407.240
Phải trả người lao động	314		47.222.222	252.385.115
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.19	63.021.888.837	91.023.304.831
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Phải trả theo tiến độ KH hợp đồng xây dựng	317		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.20a	280.580.137.865	243.442.779.325
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.21a	274.034.404.135	409.680.094.560
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	5.22	10.181.797.568	10.361.862.857
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>9.521.168.000</b>	<b>859.917.750</b>
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
Phải trả dài hạn khác	337		-	-
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.21b	9.000.000.000	-
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342	5.23	521.168.000	859.917.750
Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.015.047.868.723</b>	<b>1.051.384.364.544</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.24</b>	<b>1.015.047.868.723</b>	<b>1.051.384.364.544</b>
Vốn góp của chủ sở hữu	411		953.578.000.000	768.787.220.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		953.578.000.000	768.787.220.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412		1.002.264.126	1.380.831.784
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		56.936.157.176	279.383.796.514
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		28.049.845.814	136.156.717.219
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		28.886.311.362	143.227.079.295
Nguồn vốn đầu tư XD CB	422		-	-
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		3.531.447.421	1.832.516.246
<b>Nguồn kinh phí</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.781.619.697.454</b>	<b>2.074.244.734.282</b>

Ngày 30 tháng 03 năm 2020

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

(Đã ký)

(Đã ký)

(Đã ký)

Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Lê Thị Kim Luyện

Võ Anh Tuấn

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	01	<b>6.1</b>	<b>162.544.456.658</b>	<b>706.219.358.051</b>
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>	<b>6.1</b>	<b>162.544.456.658</b>	<b>706.219.358.051</b>
Giá vốn hàng bán	11	6.2	76.857.881.374	379.702.101.858
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>85.686.575.284</b>	<b>326.517.256.193</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	1.241.956.198	127.207.659
Chi phí tài chính	22	6.4	9.738.844.825	22.813.615.756
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>9.432.975.395</i>	<i>19.184.634.649</i>
Phân lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	24		171.679.789	3.857.305.840
Chi phí bán hàng	25	6.5	75.945.272	63.782.299.967
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	58.140.454.518	60.017.389.767
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>19.144.966.656</b>	<b>183.888.464.202</b>
Thu nhập khác	31	6.7	28.743.703.242	9.425.447.496
Chi phí khác	32	6.8	2.681.929.315	1.890.858.524
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>26.061.773.927</b>	<b>7.534.588.972</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>45.206.740.583</b>	<b>191.423.053.174</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	6.10	15.070.972.704	43.240.212.777
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	6.11	232.748.928	1.669.788.796
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>29.903.018.951</b>	<b>146.513.051.601</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ</b>	<b>61</b>		<b>29.897.651.073</b>	<b>146.515.035.706</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát</b>	<b>62</b>		<b>5.367.878</b>	<b>(1.984.105)</b>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.12	321	1.981
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	6.13	321	1.757

Ngày 30 tháng 03 năm 2020

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

(Đã ký)

(Đã ký)

(Đã ký)

Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Lê Thị Kim Luyện

Võ Anh Tuấn

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Theo phương pháp gián tiếp)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2019	Năm 2018
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
Lợi nhuận trước thuế	01	45.206.740.583	191.423.053.174
Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	5.706.726.772	5.136.667.860
- Các khoản dự phòng	03	-	(22.071.097.153)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	11.934	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(700.939.739)	(127.207.659)
- Chi phí lãi vay	06	9.432.975.395	19.184.634.649
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	59.645.514.945	193.546.050.871
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	262.244.151.134	(430.711.213.458)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	71.648.031.416	262.389.886.689
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(150.052.910.260)	155.433.975.384
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	21.510.900.974	26.559.182.386
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(33.910.088.101)	(65.534.268.471)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(52.282.260.934)	(47.744.503.819)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	2.168.651.938	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(17.930.492.658)	(1.250.559.061)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>163.041.498.454</b>	<b>92.688.550.521</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(789.486.831)	(6.649.255.155)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn	22	-	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(32.500.000.000)	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	25.746.762.082	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	725.495.295	127.207.659
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(6.817.229.454)</b>	<b>(6.522.047.496)</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Theo phương pháp gián tiếp) (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Mã số</b>	<b>Năm 2019</b>	<b>Năm 2018</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
Tiền thu từ đi vay	33	277.002.204.135	161.768.574.560
Tiền trả nợ gốc vay	34	(382.647.894.560)	(224.546.098.296)
Tiền trả nợ thuê tài chính	35	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(60.682.650.700)	(50.869.953.800)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(166.328.341.125)</b>	<b>(113.647.477.536)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM</b>			
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>47.239.185.715</b>	<b>74.720.160.226</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(11.934)	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>37.135.101.656</b>	<b>47.239.185.715</b>

Ngày 30 tháng 03 năm 2020

**NGƯỜI LẬP BIỂU****KẾ TOÁN TRƯỞNG****TỔNG GIÁM ĐỐC**

(Đã ký)

(Đã ký)

(Đã ký)

**Nguyễn Thị Mỹ Hoa****Lê Thị Kim Luyến****Võ Anh Tuấn**

## CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

#### 1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

##### Hình thức sở hữu vốn:

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301822194 ngày 04 tháng 10 năm 2006, thay đổi lần thứ 28 ngày 24 tháng 07 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Mã số thuế: 03 01822194

Vốn điều lệ của Công ty tại ngày 31/12/2019 là 953.578.000.000 đồng.

Mã chứng khoán: VPH

##### Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính:

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính của Nhóm Công ty là: kinh doanh bất động sản, xây dựng, cung cấp dịch vụ và bán sản phẩm.

##### Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Nhóm Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

##### Cấu trúc doanh nghiệp:

Công ty có trụ sở chính đặt tại 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

##### Tổng số các công ty con: 04 (bốn) công ty

Trong đó:

Số lượng các công ty con được hợp nhất: 04 (bốn) công ty

Số lượng các công ty con không được hợp nhất: 0 (không)

##### Danh sách các công ty con quan trọng được hợp nhất

<i>Tên công ty</i>	<i>Địa chỉ trụ sở chính</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích</i>	<i>Tỷ lệ quyền biểu quyết</i>
Công ty Cổ Phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình	Áp 1, xã Đa Phước, huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh	99,00%	99,00%
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C	Số 89 Hoàng Quốc Việt, phường Phú Thuận, quận 7, Tp Hồ Chí Minh	99,80%	99,80%
Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng	15 Hoàng Quốc Việt, phường Phú Thuận, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh	99,00%	99,00%
Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè	Khu Phố 3, Đường Bến Nghé, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh	98,25%	98,25%

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Danh sách các công ty liên kết được hợp nhất**

<i>Tên công ty</i>	<i>Địa chỉ trụ sở chính</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích</i>	<i>Tỷ lệ quyền biểu quyết</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	Số 89 Hoàng Quốc Việt, phường Phú Thuận, quận 7, Tp Hồ Chí Minh	40,00%	40,00%
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	Số 89 Hoàng Quốc Việt, phường Phú Thuận, quận 7, Tp Hồ Chí Minh	40,00%	40,00%

**2 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC, Thông tư số 202/2014/TT-BTC và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam.

**3 NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

Năm tài chính của Nhóm Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 năm dương lịch. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam (VND).

**4 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN QUAN TRỌNG**

Các chính sách kế toán đã được áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất này là nhất quán với các chính sách kế toán đã được áp dụng để trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Nhóm Công ty.

**4.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

**4.2. Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (“Công ty mẹ”) và bốn công ty con: Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hoà Bình (“Công ty con”); Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C (“Công ty con”); Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng (“Công ty con”) và Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè (“Công ty con”) (dưới đây gọi tắt là “Nhóm Công ty”). Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của Công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi đánh giá quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng hiện đang có hiệu lực hay sẽ được chuyển đổi.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

Trong trường hợp chính sách kế toán của Công ty con khác với chính sách kế toán được áp dụng thống nhất trong Nhóm Công ty thì Báo cáo tài chính của Công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa các Công ty trong cùng Nhóm Công ty, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chí phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lợi nhuận và tài sản thuần của Công ty con không nắm giữ bởi các cổ đông của Công ty mẹ và được trình bày ở mục hợp nhất trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Bảng cân đối kế toán hợp nhất. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông không kiểm soát vượt quá phần vốn của họ trong vốn chủ sở hữu của Công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Nhóm Công ty trừ khi cổ đông không kiểm soát có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

**4.3. Lợi thế Thương mại**

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

Lợi thế thương mại phát sinh khi mua công ty con được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 10 năm. Giá trị ghi sổ của lợi thế thương mại phát sinh khi mua công ty con được ghi giảm xuống bằng giá trị có thể thu hồi khi Ban Tổng Giám đốc xác định khoản lợi thế thương mại không thể thu hồi toàn bộ.

Đối với các khoản đầu tư vào công ty liên kết, giá trị ghi sổ của lợi thế thương mại được gộp trong giá trị ghi sổ của khoản đầu tư và không được khấu hao.

**4.4. Ước tính kế toán**

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Nhóm Công ty tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**4.5. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn).

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

**4.6. Nợ phải thu**

Các khoản phải thu trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ phải thu từ khách hàng của Nhóm Công ty và các khoản phải thu khác cộng với dự phòng nợ phải thu khó đòi. Tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Khoản phải thu có thời gian thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn;
- Khoản phải thu có thời gian thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm (hoặc nhiều hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn;

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu vào ngày kết thúc năm tài chính.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên hoặc các khoản phải thu mà khách nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự (không bao gồm những khách hàng đã quá hạn trên nhưng đang tiến hành thanh toán hoặc có cam kết thanh toán trong thời gian tới).

**4.7. Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được thể hiện là giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho được xác định bằng giá bán ước tính trừ đi các chi phí ước tính để tiêu thụ được hàng tồn kho.

**4.8. Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định**

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

***Tài sản cố định hữu hình***

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử. Các chi phí nâng cấp tài sản cố định hữu hình được vốn hóa, ghi tăng nguyên giá tài sản cố định; các chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm. Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản cố định hữu hình đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Khấu hao TSCĐ hữu hình được tính theo phương pháp đường thẳng, áp dụng cho tất cả các tài sản theo tỷ lệ được tính toán để phân bổ nguyên giá trong suốt thời gian ước tính sử dụng và phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC.

## CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

---

### **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Thời gian trích khấu hao tài sản cố định hữu hình của Nhóm Công ty như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	04 – 15
Máy móc và thiết bị	06 – 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 – 06
Tài sản cố định khác	05 – 06

#### ***Tài sản cố định vô hình***

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và các chi phí trực tiếp liên quan đến việc chuẩn bị để đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí nâng cấp tài sản được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cố định; các chi phí khác được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm. Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản cố định hữu hình đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Khấu hao TSCĐ vô hình được tính theo phương pháp đường thẳng, áp dụng cho tất cả các tài sản theo tỷ lệ được tính toán để phân bổ nguyên giá trong suốt thời gian ước tính sử dụng và phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC.

Thời gian trích khấu hao tài sản cố định vô hình của Nhóm Công ty như sau:

- Phần mềm máy vi tính khấu hao trong 03 năm.

#### ***Bất động sản đầu tư***

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Nhóm Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Nhóm Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư được khấu hao từ 04 – 15 năm.

#### **4.9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các khoản chi phí đầu tư hình thành tài sản cố định (chi phí mua sắm tài sản cố định, đầu tư xây dựng cơ bản) và chi phí sửa chữa tài sản cố định còn chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ tài chính. Chi phí xây dựng cơ bản được ghi nhận theo giá gốc. Tài sản sau khi kết thúc quá trình đầu tư sẽ được trích khấu hao giống như các tài sản cố định khác, bắt đầu từ khi tài sản được đưa vào sử dụng.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

**4.10. Các khoản đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư tài chính được kế toán theo phương pháp giá gốc. Nhóm Công ty chỉ hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khoản được chia từ lợi nhuận thuần lý kê của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty/Công ty mẹ nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư tài chính tại thời điểm báo cáo, nếu:

- (i) Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 90 ngày kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là “trương đương tiền”;
- (ii) Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 (một) năm hoặc trong 1 (một) chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- (iii) Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 (một) năm hoặc trên 1 (một) chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn (các khoản đầu tư tài chính dài hạn).

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm tài chính là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng. Việc trích lập và hoàn nhập các khoản dự phòng giảm giá đầu tư được thực hiện theo Thông tư 48/2019/TT-BTC ban hành ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính.

**4.11. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm công cụ dụng cụ, giá trị của các tài sản không có đủ tiêu chuẩn là TSCĐ, chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định và các chi phí trả trước khác. Chi phí trả trước sẽ được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh trong thời gian hợp lý kể từ khi phát sinh.

**4.12. Nợ phải trả**

Các khoản phải trả trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ phải trả cho nhà cung cấp của Nhóm Công ty và các khoản phải trả khác và được chi tiết cho từng đối tượng phải trả. Tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Khoản phải trả có thời hạn thanh toán dưới 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là ngắn hạn;
- Khoản phải trả có thời hạn thanh toán trên 1 năm (hoặc nhiều hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là dài hạn.

**4.13. Chi phí phải trả**

Chi phí phải trả bao gồm giá trị các khoản chi phí đã được tính vào chi phí hoạt động kinh doanh trong năm tài chính, nhưng chưa được thực chi vào thời điểm kết thúc năm tài chính, bao gồm các chi phí liên quan đến giá vốn cung cấp dịch vụ và chi phí quản lý doanh nghiệp. Khi các chi phí đó phát sinh thực tế, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

**4.14. Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

**4.15. Vốn chủ sở hữu**

***Vốn góp của chủ sở hữu***

Vốn đầu tư của chủ sở hữu: được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.

***Thặng dư vốn cổ phần***

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

***Các quỹ***

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty.

***Phân phối lợi nhuận***

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Nhóm Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

**4.16. Doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và Nhóm Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch này.

- (i) Doanh thu kinh doanh bất động sản được ghi nhận khi bàn giao bất động sản cho bên mua, không phụ thuộc việc bên mua đã đăng ký quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất, xác lập quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- (ii) Doanh thu xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ, khi Nhóm Công ty đảm bảo thu được lợi ích từ hợp đồng xây dựng và chi phí để hoàn thành phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được tính toán một cách tin cậy.
- (iii) Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua và hàng hóa đã được giao cho người mua và được chấp nhận của khách hàng.
- (iv) Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích đã được chuyển giao cho khách hàng, dịch vụ đã được cung cấp và được khách hàng chấp nhận.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

- (v) Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu phát sinh từ lãi tiền gửi, lãi tiền cho vay, lãi chênh lệch tỷ giá. Lãi tiền gửi, lãi tiền cho vay được xác định trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

**4.17. Thuế**

***Thuế Giá trị gia tăng (GTGT):***

Thuế suất thuế GTGT đối với các dịch vụ của Nhóm Công ty là 10%.

***Thuế Thu nhập Doanh nghiệp (TNDN):***

Nhóm Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20%.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) trong năm, nếu có, bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm với thuế suất áp dụng trong năm tài chính. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa kế toán thuế và kế toán tài chính cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập hay chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích Báo cáo tài chính hợp nhất và các giá trị dùng cho mục đích tính thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

***Các loại thuế khác:*** theo quy định hiện hành của Việt Nam.

**4.18. Công cụ tài chính**

***Ghi nhận ban đầu***

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Nhóm Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản đầu tư tài chính và các công cụ tài chính phái sinh.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Nhóm Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

***Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu***

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

**4.19. Các bên liên quan**

Việc trình bày mối quan hệ với các bên liên quan và các giao dịch giữa doanh nghiệp với các bên liên quan được thực hiện theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 26 “Thông tin về các bên liên quan” được ban hành và công bố theo Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, cụ thể:

Các bên liên quan 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. Các trường hợp

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

được coi là bên liên quan: Các doanh nghiệp - kể cả công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết - các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được gọi là bên liên quan.

Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mỗi quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

**4.20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông với số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

**5 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT****5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<b>31/12/2019</b>	<b>01/01/2019</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
Tiền mặt	2.306.985.653	400.611.171
Tiền gửi ngân hàng	34.828.116.003	46.838.574.544
<b>Cộng</b>	<b>37.135.101.656</b>	<b>47.239.185.715</b>

**5.2 Các khoản đầu tư tài chính****a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Là khoản trái phiếu của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, kỳ hạn trái phiếu là 07 năm. Lãi suất trái phiếu theo lãi suất tham chiếu cộng 1,2%/năm.

<i>Ngân hàng</i>	<i>Ngày mua</i>	<i>Kỳ hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Giá trị (VND)</i>
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Chợ Lớn	24/09/2019	07 năm	Lãi suất tham chiếu + 1,2%/năm và trả vào ngày 24/09 hàng năm	3.000.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bắc Hồ Chí Minh	23/09/2019	07 năm	Lãi suất tham chiếu + 1,2%/năm và trả vào ngày 24/09 hàng năm	2.000.000.000
<b>Cộng</b>				<b>5.000.000.000</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

**b. Đầu tư tài chính ngắn hạn**

	31/12/2019 (VND)			01/01/2019 (VND)		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b><i>Chứng khoán kinh doanh</i></b>						
Ngân hàng TMCP Đông Á	1.440.800.000	(1.309.112.000)	(*)	1.440.800.000	(1.309.112.000)	(*)
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	129.839	(64.339)	69.000	129.839	(64.339)	69.000
<b>Cộng</b>	<b>1.440.929.839</b>	<b>(1.309.176.339)</b>	<b>(*)</b>	<b>1.440.929.839</b>	<b>(1.309.176.339)</b>	<b>(*)</b>

(\*) Liên quan đến việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính để thuyết minh theo quy định tại Điều 28 Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính, bởi vì không có giá trị niêm yết trên thị trường cho các tài sản và nợ phải trả tài chính của các Công ty trên và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, hệ thống Kế toán Việt Nam không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý trong trường hợp không có giá trị niêm yết trên thị trường, Nhóm Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính này cho mục đích thuyết minh Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính nêu trên có thể khác với giá trị ghi sổ.

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

*c. Đầu tư tài chính dài hạn*

	31/12/2019 (VND)			01/01/2019 (VND)		
	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp VCSH	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp VCSH
Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè	-	-	-	30,52%	30,52%	8.159.494.641
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng (1)	40,00%	40,00%	2.218.286.023	40,00%	40,00%	2.211.941.155
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng (2)	40,00%	40,00%	24.591.094.742	40,00%	40,00%	24.425.759.821
<b>Cộng</b>			<b>26.809.380.765</b>			<b>34.797.195.617</b>

(1) Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305695148 ngày 26 tháng 04 năm 2008, thay đổi gần nhất lần thứ 10 ngày 02 tháng 01 năm 2018. Công ty có trụ sở chính tại 89 Hoàng Quốc Việt, phường Phú Thuận, quận 7, Tp Hồ Chí Minh Công ty có hoạt động chính là: Tư vấn, giám sát; Quản lý dự án.

(2) Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305686009 ngày 22 tháng 04 năm 2008, thay đổi gần nhất lần thứ 10 ngày 08 tháng 01 năm 2018. Công ty có trụ sở chính tại 89 Hoàng Quốc Việt, phường Phú Thuận, quận 7, Tp Hồ Chí Minh Công ty có hoạt động chính là: xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, cầu đường; Xây dựng các kim loại; Kinh doanh bất động sản; Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng; Tư vấn môi giới.

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

**5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	31/12/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
<i>Phải thu khách hàng là bên liên quan</i>	<b>1.818.067.000</b>	<b>9.006.904.000</b>
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	52.800.000	7.809.480.000
- Võ Nguyễn Như Nguyễn	1.765.267.000	792.834.000
- Trần Thu Oanh	-	404.590.000
<i>Phải thu khách hàng là bên thứ ba</i>	<b>40.059.042.766</b>	<b>174.261.096.986</b>
- Khách mua nền Nhơn Đức	12.359.778.226	131.838.333.124
- Khách mua căn hộ cụm chung cư Hoàng Quốc Việt	14.505.822.260	21.663.440.100
- Khách mua căn hộ cụm chung cư La Casa	9.392.817.117	18.271.779.479
- Các khách hàng khác	3.800.625.163	2.487.544.283
<b>Cộng</b>	<b>41.877.109.766</b>	<b>183.268.000.986</b>

**5.4 Trả trước cho người bán**

	31/12/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
<i>Trả trước cho người bán là bên liên quan</i>	<b>69.350.289.905</b>	<b>49.000.000.000</b>
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	69.350.289.905	49.000.000.000
<i>Trả trước cho người bán là bên thứ ba</i>	<b>2.757.600.857</b>	<b>3.806.042.863</b>
- Công ty TNHH Sài Gòn FS	600.000.000	-
- Nguyễn Thị Ngọc Vui	462.677.000	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Việt Bách	340.900.000	340.900.000
- Công ty Cổ phần Thông tin Và Thẩm định giá Tây Nam Bộ - SIAC	200.000.000	200.000.000
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn	110.000.000	110.000.000
- Các nhà cung cấp khác	1.044.023.857	3.155.142.863
<b>Cộng</b>	<b>72.107.890.762</b>	<b>52.806.042.863</b>

**5.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	31/12/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Võ Hoàng Thanh & Nguyễn Thị Kim Xuân theo Biên bản thỏa thuận ngày 28/04/2017, lãi suất cho vay 0%	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>2.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>2.000.000.000</b>	<b>-</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

**5.6 Phải thu khác***a. Phải thu ngắn hạn khác*

	31/12/2019		01/01/2019	
	(VND)		(VND)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Tạm ứng để thu mua quyền sử dụng đất, nhà (1)</b>	<b>252.028.288.087</b>	-	<b>211.451.597.762</b>	-
<i>Tạm ứng bên liên quan</i>	<i>87.090.849.620</i>	-	<i>104.402.997.762</i>	-
- Võ Nguyễn Như Nguyễn	35.384.374.620	-	44.557.674.620	-
- Nguyễn Thị Hương Thảo	51.706.475.000	-	59.845.323.142	-
<b>Tạm ứng bên thứ ba</b>	<b>164.937.438.467</b>	-	<b>107.048.600.000</b>	-
- Lê Minh Triều (*)	102.821.000.000	-	102.710.000.000	-
- Trần Như Sương	4.338.600.000	-	4.338.600.000	-
- Trần Thụy Bảo Trân	57.777.838.467	-	-	-
<b>Tạm ứng công tác khác</b>	<b>3.878.694.002</b>	<b>(124.265.000)</b>	<b>5.723.285.017</b>	<b>(124.265.000)</b>
<i>Tạm ứng bên liên quan</i>	<i>2.984.468.000</i>	-	<i>1.707.582.264</i>	-
- Võ Nguyễn Như Nguyễn	2.984.468.000	-	-	-
- Trương Thành Nhân	-	-	1.707.582.264	-
<b>Tạm ứng bên thứ ba</b>	<b>894.226.002</b>	<b>(124.265.000)</b>	<b>4.015.702.753</b>	<b>(124.265.000)</b>
<b>CẦM CỐ, THẾ CHẤP, KÝ QUỸ, KÝ CƯỢC NGẮN HẠN</b>	<b>431.210.950.000</b>	-	<b>371.511.965.000</b>	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn (2)	187.500.000.000	-	177.000.000.000	-
- Võ Thị Thùy Trinh - Đặt cọc theo Hợp đồng Đặt cọc v/v chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 17/09/2018	179.510.950.000	-	179.510.950.000	-
- Nguyễn Thị Hương Thảo - Đặt cọc theo Hợp đồng Đặt cọc v/v chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 11/10/2018	64.200.000.000	-	15.000.000.000	-
- Các khoản ký quỹ khác	-	-	1.015.000	-
<b>Phải thu khác để thu mua quyền sử dụng đất, nhà (1)</b>	<b>92.937.375.850</b>	-	<b>90.473.908.670</b>	-
<i>Phải thu bên thứ ba khác</i>	<i>92.937.375.850</i>	-	<i>90.473.908.670</i>	-
- Võ Thị Thùy Trinh	49.309.800.000	-	46.257.384.000	-
- Tạ Khánh Hùng	14.251.120.000	-	14.251.120.000	-
- Lý Chí Nguyễn	10.954.640.000	-	11.410.654.670	-
- Lý Yến Nhi	9.016.815.850	-	-	-
- Dương Thị Lệ Thùy	3.925.200.000	-	3.925.200.000	-
- Châu Quang Điền	3.517.800.000	-	3.517.800.000	-
- Trần Hải Phương	1.962.000.000	-	1.962.000.000	-
- Trần Minh Hòa	-	-	9.149.750.000	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

	31/12/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu khác</b>	<b>14.659.218.360</b>	-	<b>198.765.010.827</b>	-
<b><i>Phải thu khác bên liên quan</i></b>	-	-	<b>3.090.000.000</b>	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới	-	-	1.590.000.000	-
- Võ Nguyễn Như Nguyễn	-	-	750.000.000	-
- Trương Thành Nhân	-	-	750.000.000	-
<b><i>Phải thu bên thứ ba khác</i></b>	<b>14.659.218.360</b>	-	<b>195.675.010.827</b>	-
- Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh (3)	1.772.300.000	-	171.354.073.000	-
- Trường Đại học Sư phạm Thể dục Thể thao Thành Phố Hồ Chí Minh	10.082.700.000	-	10.082.700.000	-
- Các đối tượng khác	2.804.218.360	-	14.238.237.827	-
<b>Cộng</b>	<b>794.714.526.299</b>	<b>(124.265.000)</b>	<b>877.925.767.276</b>	<b>(124.265.000)</b>

(1) Các khoản tạm ứng cho nhân viên và khoản ứng tiền các cá nhân khác để mua quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở được Ban Tổng Giám đốc, Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty phê duyệt và bảo lãnh thanh toán trong trường hợp giá trị thu hồi thấp hơn giá trị tạm ứng. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, các quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở được hình thành từ nguồn tạm ứng và nguồn công ty cho mượn nêu trên chưa được chuyển giao cho Công ty nên chưa thể ghi giảm tạm ứng và ghi tăng giá trị tài sản tương ứng.

(\*) Các quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở hình thành từ tạm ứng của Lê Minh Triều đang được dùng để thế chấp cho các khoản vay của Công ty tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - Chi nhánh Chợ Lớn (xem tại thuyết minh 5.21a và 5.21b).

(2) Khoản đặt cọc cho Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn theo Hợp đồng Đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26 tháng 01 năm 2016 để thực hiện việc nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh.

(3) Các khoản phải thu tiền bồi thường giải phóng mặt bằng tại dự án khu dân cư tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh..

**b. Phải thu dài hạn khác**

	31/12/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ký quỹ, ký cược dài hạn	48.032.104	-	48.032.104	-
<b>Cộng</b>	<b>48.032.104</b>	-	<b>48.032.104</b>	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

**5.7 Nợ xấu**

	31/12/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:				
Trên 03 năm	124.265.000	-	124.265.000	-
- <i>Dương Ngọc Dũng</i>	124.265.000	-	124.265.000	-

**5.8 Hàng tồn kho**

	31/12/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	516.500.262.374	-	542.366.001.595	-
- Thành phẩm	5.960.222.221	-	3.950.423.370	-
- Hàng hóa bất động sản	722.494.100	-	11.035.990.000	-
- Hàng hóa khác	-	-	722.494.100	-
<b>Cộng</b>	<b>523.182.978.695</b>	<b>-</b>	<b>558.074.909.065</b>	<b>-</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

*(\*) Chi tiết*

	31/12/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Dự án khu dân cư Phú Thuận (Lacasa)	122.437.492.897	-	120.088.036.649	-
- Dự án khu dân cư Nhơn Đức	23.108.772.753	-	70.400.047.697	-
- Dự án khu dân cư Quận 2	118.408.201.361	-	114.978.062.906	-
- Dự án khu dân cư Phú Xuân 2	69.908.057.779	-	69.584.216.208	-
- Chung cư Hoàng Quốc Việt	24.402.987.376	-	23.077.886.846	-
- Dự án khu dân cư Phú Mỹ	64.501.616.717	-	64.269.999.717	-
- Dự án khu nhà ở Nhơn Đức mở rộng	36.132.315.146	-	23.167.965.155	-
- Dự án khu nhà ở phường Long Trường	57.278.872.299	-	49.820.608.571	-
- Các dự án khác	321.946.046	-	6.979.177.846	-
<b>Cộng</b>	<b>516.500.262.374</b>	<b>-</b>	<b>542.366.001.595</b>	<b>-</b>

**5.9 Chi phí trả trước***Chi phí trả trước ngắn hạn*

	31/12/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	32.949.876	81.942.424
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	504.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>536.949.876</b>	<b>81.942.424</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

**5.10 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc (VND)	Máy móc và thiết bị (VND)	Phương tiện vận tải, truyền dẫn (VND)	Thiết bị, dụng cụ quản lý (VND)	Tài sản cố định khác (VND)	Cộng (VND)
<b>Nguyên giá</b>						
01/01/2019	4.033.862.340	23.344.799.771	17.234.029.261	1.063.784.706	2.833.364.964	48.509.841.042
Tăng trong năm	4.525.871.610	-	-	38.000.000	-	4.563.871.610
<i>Mua sắm mới</i>	-	-	-	38.000.000	-	38.000.000
<i>Xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành</i>	4.525.871.610	-	-	-	-	4.525.871.610
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
<b>31/12/2019</b>	<b>8.559.733.950</b>	<b>23.344.799.771</b>	<b>17.234.029.261</b>	<b>1.101.784.706</b>	<b>2.833.364.964</b>	<b>53.073.712.652</b>
<i>Trong đó:</i>						
<i>Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng</i>	-	1.588.700.522	1.882.832.653	799.066.261	1.526.420.432	5.797.019.868
<b>Giá trị hao mòn</b>						
01/01/2019	3.361.551.950	17.039.879.260	5.881.287.089	893.369.092	1.980.220.574	29.156.307.965
Tăng trong năm	524.733.179	2.235.534.856	1.975.027.897	59.068.632	217.824.084	5.012.188.648
<i>Khấu hao trong năm</i>	524.733.179	2.235.534.856	1.975.027.897	59.068.632	217.824.084	5.012.188.648
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
<b>31/12/2019</b>	<b>3.886.285.129</b>	<b>19.275.414.116</b>	<b>7.856.314.986</b>	<b>952.437.724</b>	<b>2.198.044.658</b>	<b>34.168.496.613</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
01/01/2019	672.310.390	6.304.920.511	11.352.742.172	170.415.614	853.144.390	19.353.533.077
<b>31/12/2019</b>	<b>4.673.448.821</b>	<b>4.069.385.655</b>	<b>9.377.714.275</b>	<b>149.346.982</b>	<b>635.320.306</b>	<b>18.905.216.039</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

**5.11 Tăng giảm tài sản cố định vô hình**

Là phần mềm máy tính.

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
01/01/2019	30.499.300	30.499.300	-
Tăng trong năm	-	-	
Giảm trong năm	-	-	
<b>31/12/2019</b>	<b>30.499.300</b>	<b>30.499.300</b>	<b>-</b>

Nguyên giá tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 30.499.300 đồng.

**5.12 Bất động sản đầu tư**

Là nhà cửa, vật kiến trúc.

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
01/01/2019	10.418.071.830	5.260.740.161	5.157.331.669
Tăng trong năm	11.081.640.000	694.538.124	
Giảm trong năm	-	-	
<b>31/12/2019</b>	<b>21.499.711.830</b>	<b>5.955.278.285</b>	<b>15.544.433.545</b>

**5.13 Tài sản dở dang dài hạn**

	31/12/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b><i>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn</i></b>	<b>54.416.564.990</b>	-	<b>78.425.883.661</b>	-
- Dự án khu dân cư Hiệp Phước	42.150.900.000	-	42.150.900.000	-
- Dự án Quận 9	6.449.630.777	-	-	-
- Dự án nghĩa trang	4.520.034.213	-	3.865.375.604	-
- Dự án khu chung cư Phú Thuận 2	1.216.000.000	-	-	-
- Dự án Nhà trẻ Phú Xuân	80.000.000	-	80.000.000	-
- Dự án khu dân cư Phú Mỹ	-	-	32.329.608.057	-
<b><i>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</i></b>	<b>2.317.616.844</b>	-	<b>6.092.001.623</b>	-
- Nhà máy xử lý bùn hàm cầu - Giai đoạn 2	1.673.155.090	-	5.942.539.869	-
- Các dự án khác	644.461.754	-	149.461.754	-
<b>Cộng</b>	<b>56.734.181.834</b>	<b>-</b>	<b>84.517.885.284</b>	<b>-</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

**5.14 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	<b>31/12/2019</b>	<b>01/01/2019</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
Thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	8.424.969.415	8.657.718.343
<b>Cộng</b>	<b>8.424.969.415</b>	<b>8.657.718.343</b>

**5.15 Lợi thế thương mại**

	<b>Năm 2019</b>	<b>Năm 2018</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
Số đầu năm	197.693.175.837	219.659.084.263
Tăng trong năm	-	-
Phân bổ lợi thế thương mại	(21.965.908.426)	(21.965.908.426)
<b>Số cuối năm</b>	<b>175.727.267.411</b>	<b>197.693.175.837</b>

**5.16 Phải trả người bán ngắn hạn**

	<b>31/12/2019</b>		<b>01/01/2019</b>	
	<b>(VND)</b>		<b>(VND)</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>
<b>Các nhà cung cấp là bên liên quan</b>	<b>72.628.000</b>	<b>72.628.000</b>	<b>1.551.224.848</b>	<b>1.551.224.848</b>
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	-	-	60.494.746	60.494.746
- Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	54.690.000	54.690.000	1.472.792.102	1.472.792.102
- Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	17.938.000	17.938.000	17.938.000	17.938.000
<b>Các nhà cung cấp là bên thứ ba</b>	<b>3.724.897.962</b>	<b>3.724.897.962</b>	<b>3.096.996.680</b>	<b>3.096.996.680</b>
- Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh	1.353.495.000	1.353.495.000	-	-
- Hồ Văn Xuân và Phạm Thị Hoa	605.000.000	605.000.000	605.000.000	605.000.000
- Lê Văn Nhiều và Võ Thị Còn	550.000.000	550.000.000	550.000.000	550.000.000
- Phạm Văn Nghiệp và Võ Thị Hết	550.000.000	550.000.000	550.000.000	550.000.000
- Các nhà cung cấp khác	666.402.962	666.402.962	1.391.996.680	1.391.996.680
<b>Cộng</b>	<b>3.797.525.962</b>	<b>3.797.525.962</b>	<b>4.648.221.528</b>	<b>4.648.221.528</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

**5.17 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	<b>31/12/2019</b>	<b>01/01/2019</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
- Khách mua nền Nhơn Đức	1.453.405.283	82.461.457.034
- Khách mua nền Phú Xuân	91.954.545.544	80.364.416.247
- Khách mua nền Phú Mỹ	8.311.818.190	9.584.545.964
- Khách hàng Phú Xuân 2	9.636.363.646	8.454.545.463
- Khách mua nền Phú Thuận	5.636.363.642	6.018.181.824
- Các khách hàng khác	119.647.700	110.250.000
<b>Cộng</b>	<b>117.112.144.005</b>	<b>186.993.396.532</b>

**5.18 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	<b>31/12/2019</b>		<b>01/01/2019</b>	
	<b>(VND)</b>		<b>(VND)</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>
<b>Cộng ty Cổ phần Vạn Phát Hưng</b>	<b>8.010.737.499</b>	<b>8.010.737.499</b>	<b>75.534.090.985</b>	<b>75.534.090.985</b>
- Thuế giá trị gia tăng	-	-	30.153.148.036	30.153.148.036
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.876.619.087	4.876.619.087	42.259.049.916	42.259.049.916
- Thuế thu nhập cá nhân	330.636.973	330.636.973	318.411.594	318.411.594
- Các loại thuế khác	2.803.481.439	2.803.481.439	2.803.481.439	2.803.481.439
<b>Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C</b>	<b>48.203.654</b>	<b>48.203.654</b>	<b>41.692.353</b>	<b>41.692.353</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	30.364.849	30.364.849	6.958.508	6.958.508
Thuế thu nhập cá nhân	17.838.805	17.838.805	34.733.845	34.733.845
<b>Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình</b>	<b>156.553.250</b>	<b>156.553.250</b>	<b>20.623.902</b>	<b>20.623.902</b>
- Thuế giá trị gia tăng	43.109.994	43.109.994	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	109.353.828	109.353.828	14.552.192	14.552.192
Thuế thu nhập cá nhân	4.089.428	4.089.428	6.071.710	6.071.710
- <b>Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng</b>	<b>7.111.112</b>	<b>7.111.112</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.000.000</b>
- Thuế thu nhập cá nhân	7.111.112	7.111.112	2.000.000	2.000.000
<b>Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè</b>	<b>52.934.622</b>	<b>52.934.622</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	52.934.622	52.934.622	-	-
<b>Cộng</b>	<b>8.275.540.137</b>	<b>8.275.540.137</b>	<b>75.598.407.240</b>	<b>75.598.407.240</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Quyết toán thuế của Nhóm Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế

**5.19 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<b>31/12/2019</b>	<b>01/01/2019</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
<i>Chi phí dự án phải trả</i>		
- <b>Chi phí dự án phải trả</b>	<b>55.946.604.912</b>	<b>84.194.996.458</b>
- Chi phí phải trả dự án Nhơn Đức	17.326.206.186	44.012.150.325
- 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	1.345.741.899	2.908.189.306
- <b>Chi phí lãi vay</b>	<b>6.823.154.834</b>	<b>6.578.933.373</b>
- <b>Chi phí lãi vay phải trả bên liên quan</b>	<b>4.813.427.746</b>	<b>1.136.326.595</b>
Hoàng Thị Thu Thủy	54.699.128	4.521.039
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	4.227.121.396	1.131.805.556
- Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	531.607.222	-
- <b>Chi phí lãi vay phải trả bên thứ ba</b>	<b>2.009.727.088</b>	<b>5.442.606.778</b>
<b>Chi phí phải trả khác</b>	<b>252.129.091</b>	<b>249.375.000</b>
<b>Cộng</b>	<b>63.021.888.837</b>	<b>91.023.304.831</b>

**5.20 Phải trả khác***Phải trả ngắn hạn khác*

	<b>31/12/2019</b>	<b>01/01/2019</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
<b>Kinh phí công đoàn</b>	<b>32.015.000</b>	<b>52.475.000</b>
<b>Bảo hiểm bắt buộc</b>	<b>18.987.453</b>	<b>103.972.600</b>
<b>Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn</b>	<b>269.909.373.537</b>	<b>154.749.373.537</b>
- Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh	268.678.873.537	153.678.873.537
- Nhận ký quỹ, ký cược khác	1.230.500.000	1.070.500.000
- <b>Phải trả khác</b>	<b>10.619.761.875</b>	<b>88.536.958.188</b>
- <b>Phải trả khác bên liên quan</b>	<b>3.200.000.000</b>	<b>82.659.076.523</b>
- Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	3.200.000.000	2.850.000.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	-	78.343.997.036
- Trương Thành Nhân	-	1.465.079.487
- <b>Phải trả khác bên thứ ba</b>	<b>7.419.761.875</b>	<b>5.877.881.665</b>
<b>Cộng</b>	<b>280.580.137.865</b>	<b>243.442.779.325</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

**5.21 Vay và nợ thuê tài chính***a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn*

	<b>01/01/2019</b>	<b>Tăng trong năm</b>	<b>Giảm trong năm</b>	<b>31/12/2019</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>200.680.094.560</b>	<b>228.002.204.135</b>	<b>(209.647.894.560)</b>	<b>219.034.404.135</b>
<i>Vay ngắn hạn các bên liên quan</i>	<i>21.605.000.000</i>	<i>98.445.000.000</i>	<i>(55.582.000.000)</i>	<i>64.468.000.000</i>
- Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	-	50.000.000.000	(3.107.000.000)	46.893.000.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	19.900.000.000	45.000.000.000	(48.000.000.000)	16.900.000.000
- Hoàng Thị Thu Thủy	1.705.000.000	3.445.000.000	(4.475.000.000)	675.000.000
<i>Vay ngắn hạn các bên thứ ba</i>	<i>179.075.094.560</i>	<i>129.557.204.135</i>	<i>(154.065.894.560)</i>	<i>154.566.404.135</i>
- Ngân Hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Chi nhánh Chợ Lớn	49.000.000.000	97.343.104.135	(49.000.000.000)	97.343.104.135
- Công Đoàn Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng	300.000.000	-	(300.000.000)	-
- Trần Ngọc Nam	90.000.000.000	-	(50.000.000.000)	40.000.000.000
- Nguyễn Tấn Bền	-	5.000.000.000	-	5.000.000.000
- Trần Thanh Phương Trang	-	2.570.000.000	-	2.570.000.000
- Phạm Thị Ngọc Thúy	2.300.000.000	230.000.000	(300.000.000)	2.230.000.000
- Huỳnh Văn Trâm	-	2.000.000.000	-	2.000.000.000
- Phạm Nguyễn Anh Thư	3.936.000.000	4.000.000.000	(6.336.000.000)	1.600.000.000
- Chế Thị Lưu	1.422.000.000	967.000.000	(1.005.000.000)	1.384.000.000
- Võ Thanh Tùng	890.000.000	1.095.000.000	(1.085.000.000)	900.000.000
- Phan Tiết Hồng Hà	2.974.094.560	9.492.100.000	(11.566.194.560)	900.000.000
- Lê Thị Ngọc Lan	50.000.000	640.000.000	(250.700.000)	439.300.000
- Trần Thị Thu Tiên	390.000.000	300.000.000	(490.000.000)	200.000.000
- Các cá nhân khác	27.813.000.000	5.920.000.000	(33.733.000.000)	-
<i>Vay dài hạn có hạn trả 12 tháng tới</i>	<i>209.000.000.000</i>	<i>40.000.000.000</i>	<i>(194.000.000.000)</i>	<i>55.000.000.000</i>
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Chi nhánh Chợ Lớn	209.000.000.000	40.000.000.000	(194.000.000.000)	55.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>409.680.094.560</b>	<b>268.002.204.135</b>	<b>(403.647.894.560)</b>	<b>274.034.404.135</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Chi tiết các hợp đồng vay ngắn hạn****a. Vay các tổ chức tín dụng****Vay ngắn hạn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Chợ Lớn:**

<b>Hợp đồng</b>	<b>Hạn mức tín dụng</b>	<b>Kỳ hạn</b>	<b>Mục đích</b>	<b>Tài sản đảm bảo</b>	<b>Lãi suất</b>
- 6220-LAV-201900966 ngày 26/11/2019	120.000.000.000	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Hợp đồng thế chấp số 6220LCL201901045, 6220LCL201901049, 6220LCL201901038, 6220LCL201901052, 6220LCL201800482 ngày 26/11/2019	Lãi suất 8,5% ngày kí hợp đồng, điều chỉnh theo từng lần nhận nợ

**Vay dài hạn đến hạn trả Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Chợ Lớn:**

<b>Hợp đồng</b>	<b>Hạn mức tín dụng</b>	<b>Kỳ hạn</b>	<b>Mục đích</b>	<b>Tài sản đảm bảo</b>	<b>Lãi suất</b>
- 6220-LAV-201601032/HĐTĐ ngày 07/11/2016 (kèm các phụ lục hợp đồng)	380.000.000.000	42 tháng	Thanh toán các chi phí thực hiện đầu tư dự án xây dựng Block 3, 4, 6 Dự án Khu dân cư Phường Phú Thuận (Lacasa), quận 7, TPHCM và Phát hành bảo lãnh cho người mua nhà	Tài sản theo hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 6160LCP 201000864 ngày 03/11/2016 là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai dự án La Casa.	10%/năm tại thời điểm ký hợp đồng, lãi suất sẽ thay đổi theo từng lần nhận nợ
6220-LAV-201900479 ngày 18/06/2019	49.000.000.000	24 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Dự án khu dân cư phường Long Trường, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh	10%/năm tại thời điểm ký hợp đồng, lãi suất sẽ thay đổi theo từng lần nhận nợ

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

*b. Vay tổ chức, cá nhân khác*

<b>Tên đối tượng</b>	<b>Số hợp đồng</b>	<b>Ngày hợp đồng</b>	<b>Lãi suất thuần (%/năm)</b>	<b>Tài sản đảm bảo</b>
- Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	08/HĐVV/2019	19/11/2019	10,00	Không có
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	06/HĐVV/2019	26/06/2019	10,50	Không có
- Hoàng Thị Thu Thủy	03/HĐVV/2011 (kèm phụ lục gia hạn thời gian)	02/12/2011	12,00	Không có
	12/HĐVV/2018	05/10/2018	12,00	Không có
- Trần Ngọc Nam	10/HĐVV/2015 (kèm phụ lục gia hạn thời gian)	18/12/2015	15,00	Không có
- Nguyễn Tấn Bền	03/HĐVV/2019	05/03/2019	12,00	Không có
- Trần Thanh Phương Trang	05/HĐVV/2019	11/04/2019	12,00	Không có
- Phạm Thị Ngọc Thúy	09/HĐVV/2015 (kèm phụ lục gia hạn thời gian)	07/12/2015	12,00	Không có
- Huỳnh Văn Trâm	09/HĐVV/2019	02/12/2019	12,00	Không có
- Phạm Nguyễn Anh Thư	04/HĐVV/2019	06/03/2019	12,00	Không có
- Chế Thị Lưu	06/HĐVV/2014 (kèm phụ lục gia hạn thời gian)	24/07/2014	12,00	Không có
- Võ Thanh Tùng	06/HĐVV/2016 (kèm phụ lục gia hạn hợp đồng)	09/05/2016	12,00	Không có
- Phan Tiết Hồng Hà	07/HĐVV/2018	23/07/2018	12,00	Không có
- Lê Thị Ngọc Lan	07/HĐVV/2017 (kèm phụ lục gia hạn thời gian)	13/07/2017	12,00	Không có
- Trần Thị Thu Tiên	13/HĐVV/2018	13/11/2018	12,00	Không có

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

	01/01/2019 (VND)	Nhận nợ trong năm (VND)	Chuyển vay dài hạn đến hạn trả 12 tháng tới sang vay ngắn hạn (VND)	31/12/2019 (VND)
- Ngân hàng Nông nghiệp Phát triển Nông thôn Chi Nhánh Chợ Lớn - Hợp đồng vay 6220-LAV- 201900479 ngày 18/06/2019	-	49.000.000.000	(40.000.000.000)	9.000.000.000
<b>Cộng</b>		<b>49.000.000.000</b>	<b>(40.000.000.000)</b>	<b>9.000.000.000</b>

(\*) Là khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp Phát triển Nông thôn Chi Nhánh Chợ Lớn theo Hợp đồng vay 6220-LAV-201900479 ngày 18/06/2019, mục đích: bổ sung vốn lưu động, kỳ hạn vay 24 tháng, lãi suất 10%/năm tại thời điểm ký hợp đồng, lãi suất sẽ thay đổi theo từng lần nhận nợ. Dự án khu dân cư phường Long Trường, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh.

**5.22 Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	Năm 2019 (VND)	Năm 2018 (VND)
Số đầu năm	10.361.862.857	8.273.095.947
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	1.011.339.711	3.287.956.411
Tăng khác	-	26.369.560
Chi quỹ trong năm	(1.191.405.000)	(1.225.559.061)
<b>Số cuối năm</b>	<b>10.181.797.568</b>	<b>10.361.862.857</b>

**5.23 Dự phòng phải trả dài hạn**

	31/12/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Dự phòng trợ cấp mất việc cho công nhân viên tính đến 31/12/2008	521.168.000	521.168.000	859.917.750	859.917.750
<b>Cộng</b>	<b>521.168.000</b>	<b>521.168.000</b>	<b>859.917.750</b>	<b>859.917.750</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

**5.24 Vốn chủ sở hữu***Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu*

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu (VND)	Thặng dư vốn cổ phần (VND)	Quỹ đầu tư phát triển (VND)	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (VND)	Lợi ích của cổ đồng không kiểm soát (VND)	Cộng (VND)
01/01/2018	635.797.000.000	14.708.054.718	10.714.959.901	295.993.514.384	243.100.351	957.456.629.354
Phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đồng hiện hữu	24.017.182.835	(13.302.222.934)	(10.714.959.901)	-	-	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	146.515.035.706	(1.984.105)	146.513.051.601
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(3.287.956.411)	-	(3.287.956.411)
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(50.863.760.000)	-	(50.863.760.000)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	96.773.037.165	-	-	(96.773.037.165)	-	-
Trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát bằng cổ phiếu	12.200.000.000	-	-	(12.200.000.000)	-	-
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(25.000.000)	-	-	-	(25.000.000)
Tăng vốn công ty con của cổ đồng không kiểm soát	-	-	-	-	1.591.400.000	1.591.400.000
<b>31/12/2018</b>	<b>768.787.220.000</b>	<b>1.380.831.784</b>	<b>-</b>	<b>279.383.796.514</b>	<b>1.832.516.246</b>	<b>1.051.384.364.544</b>
01/01/2019	768.787.220.000	1.380.831.784	-	279.383.796.514	1.832.516.246	1.051.384.364.544
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	178.930.260.000	-	-	(178.930.260.000)	-	-
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(60.682.650.700)	-	(60.682.650.700)
Trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát bằng cổ phiếu	5.860.520.000	-	-	(5.860.520.000)	-	-
Trả thù lao Hội đồng quản trị, Trưởng Ban Kiểm soát bằng tiền	-	-	-	(5.860.520.000)	-	(5.860.520.000)
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(378.567.658)	-	-	-	(378.567.658)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(1.011.339.711)	-	(1.011.339.711)
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	29.897.651.073	5.367.878	29.903.018.951
Tăng vốn công ty con của cổ đồng không kiểm soát	-	-	-	-	1.693.563.297	1.693.563.297
<b>31/12/2019</b>	<b>953.578.000.000</b>	<b>1.002.264.126</b>	<b>-</b>	<b>56.936.157.176</b>	<b>3.531.447.421</b>	<b>1.015.047.868.723</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

*Cổ phiếu*

	<b>31/12/2019</b>	<b>01/01/2019</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	95.357.800	76.878.722
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	95.357.800	76.878.722
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	95.357.800	76.878.722
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	95.357.800	76.878.722
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	95.357.800	76.878.722

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

*Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận*

	<b>Năm 2019</b>	<b>Năm 2018</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu năm	768.787.220.000	635.797.000.000
Vốn góp tăng trong năm	184.790.780.000	132.990.220.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	953.578.000.000	768.787.220.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>239.612.910.700</b>	<b>147.642.990.965</b>
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	178.930.260.000	96.773.037.165
Chia cổ tức bằng tiền mặt năm	60.682.650.700	50.869.953.800

**6 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT****6.1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<b>Năm 2019</b>	<b>Năm 2018</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>162.544.456.658</b>	<b>706.219.358.051</b>
- Doanh thu bán thành phẩm bất động sản	124.960.011.975	673.711.362.705
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	-	806.614.818
- Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	30.297.664.093	17.196.138.264
- Doanh thu bán hàng hóa	-	11.712.000
- Doanh thu bán thành phẩm	3.643.341.101	2.656.137.298
- Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	3.643.439.489	11.837.392.966
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>162.544.456.658</b>	<b>706.219.358.051</b>
	<b>Năm 2019</b>	<b>Năm 2018</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
<b>Doanh thu đối với các bên liên quan</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	-	7.263.163.637

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

**6.2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**

	<b>Năm 2019</b>	<b>Năm 2018</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
- Giá vốn bán thành phẩm bất động sản	41.539.782.041	378.503.651.407
- Giá vốn bán hàng hóa bất động sản	-	613.920.000
- Giá vốn hợp đồng xây dựng	30.297.664.093	17.196.138.264
- Giá vốn của hàng hóa	-	10.648.000
- Giá vốn bán thành phẩm	1.937.732.977	1.643.397.557
- Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	3.082.702.263	3.805.443.783
- Hoàn nhập chi phí dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(22.071.097.153)
<b>Cộng</b>	<b>76.857.881.374</b>	<b>379.702.101.858</b>

**6.3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<b>Năm 2019</b>	<b>Năm 2018</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
- Lãi tiền gửi ngân hàng	457.858.495	127.207.659
- Doanh thu tài chính khác	784.097.703	-
<b>Cộng</b>	<b>1.241.956.198</b>	<b>127.207.659</b>

**6.4. Chi phí tài chính**

	<b>Năm 2019</b>	<b>Năm 2018</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
- Chi phí lãi vay	9.432.975.395	19.184.634.649
- Chi phí tài chính khác	305.869.430	3.628.981.107
<b>Cộng</b>	<b>9.738.844.825</b>	<b>22.813.615.756</b>

**6.5. Chi phí bán hàng**

	<b>Năm 2019</b>	<b>Năm 2018</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	75.945.272	2.681.053.517
- Chi phí bằng tiền khác	-	61.101.246.450
<b>Cộng</b>	<b>75.945.272</b>	<b>63.782.299.967</b>

**6.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<b>Năm 2019</b>	<b>Năm 2018</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
- Chi phí nhân viên quản lý	20.550.924.516	21.241.041.160
- Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	1.052.491.789	1.316.016.223
- Chi phí khấu hao TSCĐ	4.067.021.931	3.596.976.154
- Thuế, phí và lệ phí	16.108.000	13.983.861
- Phân bổ lợi thế thương mại	21.965.908.426	21.965.908.426

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

	Năm 2019 (VND)	Năm 2018 (VND)
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.191.901.340	6.166.590.735
- Chi phí bằng tiền khác	4.296.098.516	5.716.873.208
<b>Cộng</b>	<b>58.140.454.518</b>	<b>60.017.389.767</b>

**6.7. Thu nhập khác**

	Năm 2019 (VND)	Năm 2018 (VND)
- Tiền phạt khách hàng chậm thanh toán hoặc vi phạm hợp đồng	3.023.045.000	4.094.194.654
- Ghi nhận thu nhập theo biên bản thanh lý 01, 02 & 03/BBTL-HĐCNQSDĐ ngày 17/05/2019	14.913.882.943	-
- Thu nhập khác	10.806.775.299	5.331.252.842
<b>Cộng</b>	<b>28.743.703.242</b>	<b>9.425.447.496</b>

**6.8. Chi phí khác**

	Năm 2019 (VND)	Năm 2018 (VND)
- Phạt chậm nộp thuế	2.329.137.115	1.769.439.551
- Chi phí khác	352.792.200	121.418.973
<b>Cộng</b>	<b>2.681.929.315</b>	<b>1.890.858.524</b>

**6.9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2019 (VND)	Năm 2018 (VND)
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	11.277.073.160	74.624.247.690
- Chi phí nhân công	22.959.550.757	23.461.067.764
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.706.726.772	5.136.667.860
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.694.897.225	81.899.114.164
- Chi phí khác bằng tiền	36.340.956.602	58.524.360.474
<b>Cộng</b>	<b>85.979.204.516</b>	<b>243.645.457.952</b>

**6.10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2019 (VND)	Năm 2018 (VND)
Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng	14.876.619.088	43.205.616.563
Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình	111.054.145	16.252.509
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C	30.364.849	18.343.705
Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè	52.934.622	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

	Năm 2019 (VND)	Năm 2018 (VND)
Cộng	<u>15.070.972.704</u>	<u>43.240.212.777</u>

**6.11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

	Năm 2019 (VND)	Năm 2018 (VND)
Chênh lệch tạm thời được khấu trừ	1.163.744.640	8.348.943.980
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b><u>232.748.928</u></b>	<b><u>1.669.788.796</u></b>

**6.12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2019 (VND)	Năm 2018 (VND)
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	29.897.651.073	146.515.035.706
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	(1.011.339.711)	(3.287.956.411)
<i>Quyền khen thưởng, phúc lợi</i>	<i>(1.011.339.711)</i>	<i>(3.287.956.411)</i>
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	28.886.311.362	143.227.079.295
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (*)	89.904.512	72.315.285
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b><u>321</u></b>	<b><u>1.981</u></b>

**(\*) Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ**

	Năm 2019 (Số cổ phiếu)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân đầu năm	76.878.722
Ảnh hưởng cổ phiếu tăng ngày 18/01/2019	8.795.082
Ảnh hưởng cổ phiếu tăng ngày 22/05/2019	359.659
Ảnh hưởng cổ phiếu tăng ngày 22/07/2019	3.871.049
<b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm</b>	<b><u>89.904.512</u></b>

**6.13. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

	Năm 2019 (VND)	Năm 2018 (VND)
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	29.897.651.073	146.515.035.706
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ	(1.011.339.711)	(3.287.956.411)

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

	<b>Năm 2019</b>	<b>Năm 2018</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông:		
<i>Quyĩ khen thưởng phúc lợi</i>	<i>(1.011.339.711)</i>	<i>(3.287.956.411)</i>
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	28.886.311.362	143.227.079.295
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	89.904.512	72.315.285
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	9.224.727
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>321</b>	<b>1.757</b>

**7 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ****7.1 Các giao dịch không bằng tiền**

Trong năm Công ty phát sinh các giao dịch không bằng tiền như sau:

	<b>Năm 2019</b>
	<b>(VND)</b>
<b>Giao dịch</b>	
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	178.930.260.000
Trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát bằng cổ phiếu	5.860.520.000
Lãi trái phiếu ngân hàng chưa thu	110.444.444
Chi phí lãi vay vốn hóa vào các dự án	19.470.533.162
Chuyển từ hàng hóa bất động sản sang bất động sản đầu tư	11.081.640.000
Chi phí lãi vay trả cho năm trước	5.346.549.211
Chi phí lãi vay chưa trả năm nay	5.714.113.738
Cần trừ nợ gốc vay và phải thu ứng trước cho người bán	21.000.000.000

**8 THÔNG TIN KHÁC****8.1 Các sự kiện quan trọng phát sinh trong niên độ**

Trong năm, Công ty đã thực hiện việc tăng vốn điều lệ như sau:

- Đợt 1: Phát hành 9.224.727 cổ phiếu để chia cổ tức cho các cổ đông hiện hữu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2017, tăng vốn điều lệ lên thành 861.034.490.000 VND. Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh đã chấp thuận cho Công ty được thay đổi niêm yết chứng khoán kể từ ngày 18/01/2019 theo Quyết định số 13/QĐ-SGDHCM ngày 16/01/2019.
- Đợt 2: Phát hành 586.052 cổ phiếu để trả thù lao Hội đồng Quản trị và Trưởng Ban kiểm soát năm 2018 từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2018, tăng vốn điều lệ lên thành 866.895.010.000 VND. Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh đã chấp thuận cho Công ty được thay đổi niêm yết chứng khoán kể từ ngày 22/05/2019 theo Quyết định số 175/QĐ-SGDHCM ngày 20/05/2019.
- Đợt 3: Phát hành 8.668.299 cổ phiếu để chia cổ tức cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019, tăng vốn điều lệ lên thành 953.578.000.000 VND. Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh đã chấp thuận cho Công ty được thay đổi niêm yết chứng khoán kể từ ngày 18/07/2019 theo Quyết định số 271/QĐ-SGDHCM vào ngày 16/07/2019.

## **CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

---

### **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Trong năm, Công ty đầu tư thêm vào Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng 11.880.000 cổ phần với giá mua 118.800.000.000 VND. Khoản tăng vốn đầu tư này đã được Hội đồng quản trị thông qua theo Biên bản họp Hội đồng quản trị số 27/2018/BB-VPH ngày 17/12/2018.

Trong năm, Công ty đã hoàn tất thủ tục đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Nhà Bè với tỷ lệ sở hữu 98,25% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Nhà Bè. Việc tăng thêm tỷ lệ sở hữu đã chuyển Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Nhà Bè từ công ty liên kết thành công ty con.

Ngoài sự việc nêu trên, không có sự kiện quan trọng nào xảy ra trong năm tài chính cần trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

#### **8.2 Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày lập Bảng cân đối kế toán hợp nhất (ngày 31 tháng 12 năm 2019) cho đến thời điểm lập Báo cáo này, cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

#### **8.3 Thông tin về các bên có liên quan**

##### ***Các bên liên quan:***

Các bên được xem là các bên có liên quan khi một bên có khả năng kiểm soát bên kia hoặc tạo ra ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong các quyết định về tài chính và kinh doanh. Trong năm tài chính và tại ngày kết thúc năm tài chính, bên sau đây được nhận biết là bên liên quan của Nhóm Công ty:

##### **Bên liên quan**

- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng
- Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng
- Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới
- Ông Võ Anh Tuấn
- Ông Trương Thành Nhân
- Bà Trần Thu Oanh
- Ông Vũ Ngọc Nam
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn
- Bà Hoàng Thị Thu Thủy
- Bà Nguyễn Thị Hương Thảo

##### **Mối quan hệ**

- Công ty liên kết
- Công ty liên kết
- Công ty liên quan thành viên quản lý chủ chốt
- Thành viên quản lý chủ chốt

##### ***Nghiệp vụ với các bên liên quan:***

Trong năm tài chính các nghiệp vụ của Nhóm Công ty với các bên có liên quan như sau:

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

<b>Bên liên quan</b>	<b>Nghiệp vụ</b>	<b>Năm 2019 (VND)</b>
<b>Ông Võ Anh Tuấn</b>	Công ty chi trả thù lao HĐQT 2018 bằng tiền mặt	2.030.260.000
	Cho Công ty mượn tiền	10.482.820.000
	Công ty hoàn trả tiền mượn	10.482.820.000
	Công ty cho mượn tiền	3.445.696.000
	Hoàn trả tiền mượn cho Công ty	3.445.696.000
<b>Ông Trương Thành Nhân</b>	Công ty cho mượn tiền	600.000.000
	Hoàn trả tiền mượn cho Công ty	1.350.000.000
	Công ty chi trả thù lao HĐQT 2018 bằng tiền mặt	2.030.260.000
<b>Bà Trần Thu Oanh</b>	Trả tiền mua căn hộ	404.590.000
	Công ty chi trả thù lao HĐQT 2018 bằng tiền mặt	360.000.000
<b>Bà Hoàng Thị Thu Thủy</b>	Cho Công ty vay tiền	3.445.000.000
	Lãi vay phát sinh Công ty phải trả	384.485.341
	Công ty trả tiền vay	4.475.000.000
	Lãi vay Công ty đã trả	334.307.252
	Công ty chi trả thù lao BKS 2018 tiền mặt	360.000.000
<b>Võ Nguyễn Như Nguyễn</b>	Tạm ứng tiền từ Công ty	38.208.438.000
	Hoàn trả tiền tạm ứng	44.397.270.000
	Công ty cho mượn tiền	9.300.000.000
	Hoàn trả tiền mượn cho Công ty	10.050.000.000
	Công ty chi trả thù lao HĐQT 2018 bằng tiền mặt	360.000.000
<b>Nguyễn Thị Hương Thảo</b>	Tạm ứng tiền từ Công ty	58.078.883.500
	Hoàn trả tiền tạm ứng	66.217.731.642
<b>Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới</b>	Công ty chi tiền mua cổ phần Công ty BĐS Nhà Bè	4.604.000.000
	Công ty chi hệ tiền bảo hiểm sức khỏe	25.834.802
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng</b>	Công ty chi hệ tiền bảo hiểm sức khỏe	38.083.667
	Tiền thi công dự án phải trả	4.423.721.994
	Công ty thu lại tiền tạm ứng thi công dự án	28.649.710.094
	Công ty trả tiền thi công dự án	53.484.216.739
	Công ty cung cấp dịch vụ cho thuê xe, thuê văn phòng	150.600.000
	Công ty thu tiền cung cấp dịch vụ cho thuê xe, văn phòng, phí dịch vụ chăm sóc khách hàng từ dự án Tulip	7.907.280.000

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bên liên quan	Nghịệp vụ	Năm 2019	
		(VND)	
	Công ty trả tiền vay	48.000.000.000	
	Cho Công ty vay tiền	45.000.000.000	
	Lãi vay phát sinh Công ty phải trả	7.008.454.730	
	Công ty chi trả tiền lãi vay	3.913.138.890	
	Cho Công ty mượn tiền	36.520.000.000	
	Công ty trả tiền mượn	114.863.997.036	
<b>Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng</b>			
	Công ty thanh toán tiền giám sát, thi công	2.558.200.402	
	Tiền thi công dự án phải trả	1.140.098.300	
	Cho Công ty vay tiền	50.000.000.000	
	Công ty trả tiền vay	3.107.000.000	
	Công ty chi hộ tiền bảo hiểm sức khỏe	30.845.074	
	Cho Công ty mượn tiền	1.000.000.000	
	Công ty trả tiền mượn	650.000.000	
	Lãi vay phát sinh Công ty phải trả	531.607.222	

**Số dư với các bên liên quan:**

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu, phải trả của Công ty với các bên có liên quan được thể hiện như sau:

	31/12/2019	01/01/2019
	(VND)	(VND)
<b>Võ Nguyễn Như Nguyễn</b>		
- Phải thu tiền hàng	1.765.267.000	792.834.000
- Tạm ứng	38.368.842.620	44.557.674.620
- Phải thu khác	-	750.000.000
<b>Trần Thu Oanh</b>		
- Phải thu tiền hàng	-	404.590.000
<b>Trương Thành Nhân</b>		
- Tạm ứng	-	1.707.582.264
- Phải thu khác	-	750.000.000
<b>Nguyễn Thị Hương Thảo</b>		
- Tạm ứng	51.706.475.000	59.845.323.142
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng</b>		
- Phải thu tiền hàng	52.800.000	7.809.480.000
- Ứng trước tiền hàng	20.350.289.905	-
<b>Cộng nợ phải thu</b>	<b>112.243.674.525</b>	<b>116.617.484.026</b>
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng</b>		
- Phải trả tiền hàng	-	60.494.746
- Phải trả khác	-	78.343.997.036
- Phải trả tiền vay	16.900.000.000	19.900.000.000
- Lãi vay phải trả	4.227.121.396	1.131.805.556
<b>Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng</b>		
- Phải trả tiền hàng	54.690.000	1.472.792.102

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

	<b>31/12/2019</b>	<b>01/01/2019</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
- Phải trả khác	3.200.000.000	2.850.000.000
- Phải trả tiền vay	46.893.000.000	-
- Lãi vay phải trả	531.607.222	-
<b>Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới</b>		
- Phải trả tiền hàng	17.938.000	17.938.000
<b>Hoàng Thị Thu Thủy</b>		
- Phải trả tiền vay	675.000.000	1.705.000.000
- Lãi vay phải trả	54.699.128	4.521.039
<b>Cộng nợ phải trả</b>	<b><u>72.022.448.524</u></b>	<b><u>105.486.548.479</u></b>

**Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt**

	<b>Năm 2019</b>	<b>Năm 2018</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
Lương	4.152.240.944	4.233.372.000
Thù lao trả bằng cổ phiếu	5.500.520.000	12.200.000.000
Thù lao trả bằng tiền	5.500.520.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>15.153.280.944</u></b>	<b><u>16.433.372.000</u></b>

**8.4 Công cụ tài chính**

Nhóm Công ty chịu các rủi ro sau khi sử dụng các công cụ tài chính: rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm chung đối với việc thiết lập và giám sát nguyên tắc quản lý rủi ro tài chính. Ban Tổng Giám đốc thiết lập các chính sách nhằm phát hiện và phân tích các rủi ro mà Nhóm Công ty phải chịu, thiết lập các biện pháp kiểm soát rủi ro và các hạn mức rủi ro thích hợp, và giám sát các rủi ro và việc thực hiện các hạn mức rủi ro. Hệ thống và chính sách quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của các điều kiện thị trường và hoạt động của Nhóm Công ty.

Ban Tổng Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

**(i) Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của các công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro về giá hàng hóa.

**Rủi ro lãi suất**

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Nhóm Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn và các khoản vay của Nhóm Công ty.

## **CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

---

### **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho mục đích của Nhóm Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

(ii) Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng giao dịch không thực hiện được nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Nhóm Công ty có thể có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình, và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, tiền cho vay và các công cụ tài chính khác.

*Phải thu khách hàng*

Nhóm Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Nhóm Công ty xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Nhóm Công ty tìm cách duy trì sự kiểm soát chặt chẽ các khoản phải thu tồn đọng và bố trí nhân sự kiểm soát tín dụng để giảm thiểu rủi ro tín dụng.

Nhóm Công ty sẽ lập dự phòng giảm giá trị để phản ánh mức độ thiệt hại ước tính đối với phải thu khách hàng, phải thu khác và các khoản đầu tư. Thành phần chính của khoản dự phòng giảm giá trị này là khoản lỗ cụ thể có liên quan đến mức độ thiệt hại cụ thể đối với từng khách hàng.

*Tiền gửi ngân hàng*

Nhóm Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến tại Việt Nam. Rủi ro tín dụng của số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Nhóm Công ty theo chính sách của Nhóm Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Nhóm Công ty đối với các khoản mục trên bản cân đối kế toán hợp nhất tại ngày kết thúc năm tài chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 5.1. Nhóm Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với khoản tiền gửi ngân hàng là thấp.

(iii) Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro mà Nhóm Công ty sẽ gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Nhóm Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có thời điểm đáo hạn khác biệt nhau.

Nhóm Công ty giảm thiểu rủi ro thanh khoản bằng cách duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho rằng đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Nhóm Công ty và giảm thiểu rủi ro do những biến động của luồng tiền.

Bảng dưới đây phân tích đối với tài sản tài chính và các khoản nợ tài chính phi phái sinh vào các nhóm đáo hạn có liên quan dựa trên kỳ hạn còn lại từ ngày lập Bảng cân đối kế toán hợp nhất đến ngày đáo hạn theo hợp đồng. Các số tiền được trình bày trong bảng sau là các luồng tiền theo hợp đồng không chiết khấu. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Nhóm Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

	Dưới 1 năm (VND)	Từ 1 năm trở lên (VND)	Tổng cộng (VND)
<b>31/12/2019</b>			
<i>Giá trị ghi sổ:</i>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	37.135.101.656	-	37.135.101.656
Chứng khoán kinh doanh	1.440.929.839	-	1.440.929.839
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.000.000.000	-	5.000.000.000
Phải thu khách hàng	41.877.109.766	-	41.877.109.766
Phải thu về cho vay	2.000.000.000	-	2.000.000.000
Các khoản phải thu khác	794.714.526.299	48.032.104	794.762.558.403
<i>Trừ:</i>			
Dự phòng	(1.433.441.339)	-	(1.433.441.339)
<b>Tổng cộng</b>	<b>880.734.226.221</b>	<b>48.032.104</b>	<b>880.782.258.325</b>
<b>31/12/2019</b>			
Phải trả cho người bán	3.797.525.962	-	3.797.525.962
Chi phí phải trả	63.021.888.837	-	63.021.888.837
Phải trả khác	280.580.137.865	-	280.580.137.865
Vay và nợ thuê tài chính	274.034.404.135	9.000.000.000	283.034.404.135
<b>Tổng cộng</b>	<b>621.433.956.799</b>	<b>9.000.000.000</b>	<b>630.433.956.799</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>259.300.269.422</b>	<b>(8.951.967.896)</b>	<b>250.348.301.526</b>
<b>01/01/2019</b>			
<i>Giá trị ghi sổ:</i>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	47.239.185.715	-	47.239.185.715
Chứng khoán kinh doanh	1.440.929.839	-	1.440.929.839
Phải thu khách hàng	183.268.000.986	-	183.268.000.986
Phải thu về cho vay	2.000.000.000	-	2.000.000.000
Các khoản phải thu khác	877.925.767.276	48.032.104	877.973.799.380
<i>Trừ:</i>			
Dự phòng	(1.433.441.339)	-	(1.433.441.339)
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.110.440.442.477</b>	<b>48.032.104</b>	<b>1.110.488.474.581</b>
<b>01/01/2019</b>			
Phải trả cho người bán	4.648.221.528	-	4.648.221.528
Chi phí phải trả	91.023.304.831	-	91.023.304.831
Phải trả khác	243.442.779.325	-	243.442.779.325
Vay và nợ thuê tài chính	409.680.094.560	-	409.680.094.560
<b>Tổng cộng</b>	<b>748.794.400.244</b>	-	<b>748.794.400.244</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>361.646.042.233</b>	<b>48.032.104</b>	<b>361.694.074.337</b>

Nhóm Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Nhóm Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn cần thiết.

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

## (iv) Giá trị hợp lý

Giá trị ghi sổ trừ dự phòng của các khoản phải thu ngắn hạn, tiền gửi ngân hàng và các khoản phải trả người bán và phải trả khác là gần bằng với giá trị hợp lý của chúng

	Giá trị kế toán		Giá trị hợp lý	
	31/12/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)	31/12/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản trương đương tiền	37.135.101.656	47.239.185.715	37.135.101.656	47.239.185.715
Chứng khoán kinh doanh	1.440.929.839	1.440.929.839	131.753.500	131.753.500
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Phải thu khách hàng	41.877.109.766	183.268.000.986	41.877.109.766	183.268.000.986
Phải thu về cho vay	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
Các khoản phải thu khác	794.762.558.403	877.973.799.380	794.638.293.403	877.849.534.380
<b>Tổng cộng</b>	<b>882.215.699.664</b>	<b>1.111.921.915.920</b>	<b>880.782.258.325</b>	<b>1.110.488.474.581</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả cho người bán	3.797.525.962	4.648.221.528	3.797.525.962	4.648.221.528
Chi phí phải trả	63.021.888.837	91.023.304.831	63.021.888.837	91.023.304.831
Phải trả khác	280.580.137.865	243.442.779.325	280.580.137.865	243.442.779.325
Vay và nợ thuê tài chính	283.034.404.135	409.680.094.560	283.034.404.135	409.680.094.560
<b>Tổng cộng</b>	<b>630.433.956.799</b>	<b>748.794.400.244</b>	<b>630.433.956.799</b>	<b>748.794.400.244</b>

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính không được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31/12/2019 và ngày 01/01/2019. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị hợp lý của những tài sản và phải trả tài chính này không có chênh lệch trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc năm tài chính.

**8.5 Thông tin so sánh**

Số liệu dùng để so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 Năm 2018 của Công ty đã được kiểm toán.

**8.6 Tình hoạt động liên tục của Công ty**

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

**8.7 Thông tin về bộ phận**

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Địa chỉ: 89 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Nhóm Công ty Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo các lĩnh vực hoạt động, bao gồm: lĩnh vực thương mại - bán hàng hóa và thành phẩm. Chi tiết báo cáo bộ phận theo từng ngành nghề như sau:

	<b>Hoạt động bán thành phẩm bất động sản (VND)</b>	<b>Hoạt động xây dựng nhà (VND)</b>	<b>Hoạt động cung cấp thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ khác (VND)</b>	<b>Cộng (VND)</b>
Doanh thu thuần theo bộ phận	124.960.011.975	30.297.664.093	7.286.780.590	162.544.456.658
Giá vốn hàng bán theo bộ phận	(41.539.782.041)	(30.297.664.093)	(5.020.435.240)	(76.857.881.374)
<b>Lợi nhuận gộp theo bộ phận</b>	<b>83.420.229.934</b>	<b>-</b>	<b>2.266.345.350</b>	<b>85.686.575.284</b>
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(58.216.399.790)
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>				<b>27.470.175.494</b>
Doanh thu tài chính				1.241.956.198
Chi phí tài chính				(9.738.844.825)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh				171.679.789
Thu nhập khác				28.743.703.242
Chi phí khác				(2.681.929.315)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(15.070.972.704)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				(232.748.928)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>29.903.018.951</b>

Ngày 30 tháng 03 năm 2020

**NGƯỜI LẬP BIỂU****KẾ TOÁN TRƯỞNG****TỔNG GIÁM ĐỐC**

(Đã ký)

(Đã ký)

(Đã ký)

**Nguyễn Thị Mỹ Hoa****Lê Thị Kim Duyên****Võ Anh Tuấn**