

Tp.HCM, ngày 30 tháng 03 năm 2023

Số: 18 /2023/CV-VPH

V/v: Giải trình biến động kết quả kinh doanh trên
Báo cáo tài chính năm 2022 sau kiểm toán
so với cùng kỳ năm trước

Kính gửi : - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP Hồ Chí Minh

Căn cứ thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Công ty cổ phần Vạn Phát Hưng (Mã chứng khoán: VPH) xin được giải trình biến động Kết quả kinh doanh (“KQKD”) trên Báo cáo tài chính năm 2022 (“BCTC”) đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm Toán & Tư Vấn UHY - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh như sau:

1. Biến động KQKD trên BCTC riêng năm 2022 so với cùng kỳ năm trước:

ĐVT : VND

CHỈ TIÊU	Năm 2021	Năm 2022	Chênh lệch (+) tăng;(-) giảm	Tỷ lệ
(1)	(2)	(3)	(4)=(3)-(2)	(5)=(4)/(2)
Doanh thu thuần	75.124.780.126	75.566.159.853	441.379.727	0,6%
Giá vốn hàng bán	41.170.493.439	57.366.482.848	16.195.989.409	28,2%
Doanh thu hoạt động tài chính	68.374.258.690	83.484.465.190	15.110.206.500	18,1%
Chi phí tài chính	33.813.996.243	29.196.409.852	-4.617.586.391	-15,8%
Chi phí bán hàng	3.042.610.800	0	-3.042.610.800	
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25.357.090.781	25.493.710.671	136.619.890	0,5%
Lợi nhuận khác	-5.118.758.298	16.999.389.267	22.118.147.565	130,1%
Lợi nhuận sau thuế	28.523.191.914	63.715.405.213	35.192.213.299	55,2%

Lợi nhuận sau thuế TNDN trên BCTC riêng năm 2022 tăng 55,2% so với cùng kỳ năm 2021 nguyên nhân do :

- Doanh thu thuần và chi phí quản lý trong năm tương đương so với cùng kỳ năm trước trong khi giá vốn tăng 28,2% là do các chi phí dịch vụ tăng.
- Doanh thu hoạt động tài chính tăng 18,1% nguyên nhân do trong năm 2022 Công ty mẹ được chia cổ tức từ công ty con là Công ty CP TM DV DL C.T.C.
- Chi phí tài chính giảm 15,8% do chi phí lãi vay giảm vì trong năm Công ty đã tắt toán một số khoản vay đến hạn.
- Lợi nhuận khác tăng 130,1% nguyên nhân do trong năm Công ty thanh lý tài sản đất riêng lẻ không thực hiện dự án.

2. Biến động KQKD trên BCTC hợp nhất năm 2022 so với cùng kỳ năm trước:

ĐVT : VNĐ

CHỈ TIÊU	Năm 2021	Năm 2022	Chênh lệch (+) tăng;(-) giảm	Tỷ lệ
(1)	(2)	(3)	(4)=(3)-(2)	(5)=(4)/(2)
Doanh thu thuần	290.557.561.659	161.609.785.679	-128.947.775.980	-79,8%
Giá vốn hàng bán	138.775.282.344	62.267.879.726	-76.507.402.618	-122,9%
Doanh thu hoạt động tài chính	68.650.978.204	17.447.405.482	-51.203.572.722	-293,5%
Chi phí tài chính	38.494.595.438	36.324.310.144	-2.170.285.294	-6,0%
Chi phí bán hàng	17.048.442.425	10.285.211.872	-6.763.230.553	-65,8%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	51.640.811.493	53.371.561.633	1.730.750.140	3,2%
Lợi nhuận khác	-5.063.036.262	15.981.545.750	21.044.582.012	131,7%
Lợi nhuận sau thuế	83.368.189.118	19.777.587.392	-63.590.601.726	-321,5%

Lợi nhuận sau thuế TNDN trên BCTC hợp nhất năm 2022 giảm đáng kể (321,5%) so với cùng kỳ năm 2021 nguyên nhân do :

- Doanh thu thuần trong năm giảm 79,8% chủ yếu do ghi nhận doanh thu còn lại của Dự án C.T.C ở Phường Long Trường Quận 9 của Công ty con là Công ty Cổ Phần TM DV DL C.T.C (dự án này đã được ghi nhận phần lớn ở năm 2021), giá vốn giảm 122,9% do kiểm soát tốt chi phí dự án.
- Doanh thu hoạt động tài chính giảm so với năm 2021 nguyên nhân do năm 2022 Công ty không có hoạt động chuyển nhượng cổ phần ở Công ty con.

- Chi phí tài chính giảm 6% là do chi phí lãi vay giảm vì trong năm Công ty đã tắt toán một số khoản vay đến hạn.
- Chi phí bán hàng giảm 65% tương ứng với doanh thu bất động sản giảm.
- Lợi nhuận khác tăng 131,7% nguyên nhân do trong năm Công ty thanh lý tài sản đất riêng lẻ không thực hiện dự án.

Trên đây là giải trình của Chúng tôi về biến động kết quả kinh doanh trên BCTC riêng và hợp nhất năm 2022.

Trân trọng.

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**


VŨ NGUYỄN NHƯ NGUYỄN

