

## **CTY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HÙNG**

Tầng 2, Tòa nhà Tulip, 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Mã số thuế: 0301822194

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**Quý 1 /2023**

### **Hồ sơ gồm có**

- Bảng cân đối kế toán
- Báo cáo kết quả kinh doanh
- Lưu chuyển tiền tệ
- Thuyết minh BCTC

B01a-DN

B02a-DN

B03a-DN

B09a-DN

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ ( RIÊNG )

( Dạng đầy đủ )

Quý I năm 2023

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023

(Đơn vị tính: đồng Việt Nam)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
<b>A. Tài sản ngắn hạn (100=110+120+130+150)</b>	<b>100</b>		<b>601.584.399.582</b>	<b>619.374.171.057</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.01</b>	<b>11.649.235.486</b>	<b>37.473.728.877</b>
1. Tiền	111	V.01	11.649.235.486	27.424.413.777
2. Các khoản tương đương tiền	112			10.049.315.100
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.02</b>	<b>131.688.000</b>	<b>131.688.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		1.440.800.000	1.440.800.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(1.309.112.000)	(1.309.112.000)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123			
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>264.940.370.044</b>	<b>243.805.694.879</b>
1. Phải thu của khách hàng	131		17.918.982.140	18.098.455.802
2. Trả trước cho người bán	132		25.374.559.456	21.415.266.643
3. Phải thu nội bộ	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		80.946.638.411	123.946.638.411
6. Các khoản phải thu khác	136	V.03	140.824.455.037	80.469.599.023
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(124.265.000)	(124.265.000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.04</b>	<b>324.398.397.687</b>	<b>337.756.384.301</b>
1. Hàng tồn kho	141		324.398.397.687	337.756.384.301
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>464.708.365</b>	<b>206.675.000</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		348.000.000	
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà Nước	153	V.05	116.708.365	206.675.000
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
<b>B. Tài sản dài hạn (200=210+220+240+250+260)</b>	<b>200</b>		<b>1.647.562.438.911</b>	<b>1.646.557.638.121</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>26.599.512.762</b>	<b>26.599.512.762</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu dài hạn nội bộ	214	V.06		
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.07	24.453.000.000	24.453.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.07	2.146.512.762	2.146.512.762
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>2.811.318.482</b>	<b>4.376.155.578</b>
1. TSCĐ hữu hình	221	V.08	2.811.318.482	4.376.155.578

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
- Nguyên giá	222		37.433.702.997	42.120.086.179
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(34.622.384.515)	(37.743.930.601)
<b>2. TSCĐ thuê tài chính</b>	224	V.09		
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế	226			
<b>3. TSCĐ vô hình</b>	227	V.10		
- Nguyên giá	228		30.499.300	30.499.300
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(30.499.300)	(30.499.300)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.12</b>	<b>9.672.390.507</b>	<b>9.899.895.756</b>
- Nguyên giá	231		18.100.400.567	18.100.400.567
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(8.428.010.060)	(8.200.504.811)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>30.080.535.041</b>	<b>30.080.535.041</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		30.080.535.041	30.080.535.041
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.13</b>	<b>1.568.352.108.000</b>	<b>1.565.352.108.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		1.423.752.108.000	1.420.752.108.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		135.600.000.000	135.600.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253			
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254			
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		9.000.000.000	9.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>10.046.574.119</b>	<b>10.249.430.984</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14	1.621.604.704	1.824.461.569
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.21	8.424.969.415	8.424.969.415
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268			
<b>Tổng cộng tài sản (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>2.249.146.838.493</b>	<b>2.265.931.809.178</b>
<b>C. Nợ phải trả (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>1.202.572.996.122</b>	<b>1.219.717.833.349</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.166.860.828.122</b>	<b>1.181.505.665.349</b>
1. Phải trả cho người bán	311		3.012.047.805	3.253.012.607
2. Người mua trả tiền trước	312		127.237.024.698	127.361.401.803
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	V.16	3.269.226.131	3.819.058.546
4. Phải trả người lao động	314		512.960.539	
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	58.038.178.768	57.267.538.176
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	364.403.619.199	368.635.146.766
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15	599.783.065.353	610.511.601.822
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.604.705.629	10.657.905.629
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>35.712.168.000</b>	<b>38.212.168.000</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331			

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333			
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334	V.19		
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335	V.19		
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19		
7. Phải trả dài hạn khác	337		35,200,000,000	37,700,000,000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20		
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		512,168,000	512,168,000
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			
<b>D. Vốn chủ sở hữu (400=410+430)</b>	<b>400</b>		<b>1,046,573,842,371</b>	<b>1,046,213,975,829</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.22</b>	<b>1,046,573,842,371</b>	<b>1,046,213,975,829</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		953,578,000,000	953,578,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		953,578,000,000	953,578,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1,002,264,126	1,002,264,126
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ	415			
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418			
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		91,993,578,245	91,633,711,703
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		91,633,711,703	27,918,306,490
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		359,866,542	63,715,405,213
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>			
1. Nguồn kinh phí	431	V.23		
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
<b>Tổng cộng nguồn vốn ( 440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>2,249,146,838,493</b>	<b>2,265,931,809,178</b>

Người lập biểu



Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng




Lê Thị Kim Luyện

Ngày 27 tháng 04 năm 2023

Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị

VÕ NGUYỄN NHƯ NGUYỄN

## BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ ( RIÊNG )

( Dạng đầy đủ )  
Quý I năm 2023

(Đơn vị tính: đồng Việt Nam)

Chỉ tiêu	Mã	Thuyết minh	Quý I		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	V.22	8,022,333,615	10,080,089,714	8,022,333,615	10,080,089,714
2. Các khoản giảm trừ	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		8,022,333,615	10,080,089,714	8,022,333,615	10,080,089,714
4. Giá vốn hàng bán	11	V.25	4,909,274,486	7,551,101,323	4,909,274,486	7,551,101,323
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		3,113,059,129	2,528,988,391	3,113,059,129	2,528,988,391
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	V.26	3,756,750,160	2,101,233,031	3,756,750,160	2,101,233,031
7. Chi phí tài chính	22	V.27	9,831,562,606	5,976,531,094	9,831,562,606	5,976,531,094
- Trong đó: Lãi vay phải trả	23		9,831,562,606	5,976,531,094	9,831,562,606	5,976,531,094
8. Chi phí bán hàng	24					
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		7,080,048,167	7,744,651,446	7,080,048,167	7,744,651,446
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)]	30		(10,041,801,484)	(9,090,961,118)	(10,041,801,484)	(9,090,961,118)
11. Thu nhập khác	31		11,780,390,052	615,146,708	11,780,390,052	615,146,708
12. Chi phí khác	32		1,288,755,391		1,288,755,391	
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		10,491,634,661	615,146,708	10,491,634,661	615,146,708
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		449,833,177	(8,475,814,410)	449,833,177	(8,475,814,410)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	V.28	89,966,635		89,966,635	
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	V.29				
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		359,866,542	(8,475,814,410)	359,866,542	(8,475,814,410)

Người lập biểu

Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng

Lê Thị Kim Duyên

Ngày 27 tháng 04 năm 2023

Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị



VŨ NGUYỄN NHƯ NGUYỄN

## LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ ( RIÊNG )

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý I năm 2023

(ĐVT: đồng)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>449,833,177</b>	<b>(8,475,814,410)</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao tài sản cố định	02		503,586,954	655,986,522
- Các khoản dự phòng	03			
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04			
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(3,756,750,160)	(2,101,233,031)
- Chi phí lãi vay	06		9,831,562,606	5,976,531,094
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
<b>3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>7,028,232,577</b>	<b>(3,944,529,825)</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(61,432,695,563)	42,187,646,437
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		13,357,986,614	1,891,879,840
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(6,363,100,758)	100,397,083,654
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(145,143,135)	181,444,806
- Tiền lãi vay đã trả	14		(9,135,929,811)	(5,454,905,407)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15			(6,460,658,541)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(54,000,000)	
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(56,744,650,076)</b>	<b>128,797,960,964</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21			
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1,400,000,000	
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			(2,500,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		43,000,000,000	
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(3,000,000,000)	(55,500,000,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		248,693,154	94,347,123
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>41,648,693,154</b>	<b>(57,905,652,877)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		80,172,463,531	118,305,000,000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(90,901,000,000)	(164,973,340,000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(10,728,536,469)</b>	<b>(46,668,340,000)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(25,824,493,391)</b>	<b>24,223,968,087</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>37,473,728,877</b>	<b>80,339,081,576</b>
ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>31</b>	<b>11,649,235,486</b>	<b>104,563,049,663</b>

Người Lập Biểu

Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế Toán Trưởng

Lê Thị Kim Luyện



## **BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

### **Quý I năm 2023**

#### **I- Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp:**

**1- Hình thức sở hữu vốn:** Công ty cổ phần

**2- Lĩnh vực kinh doanh:** Xây dựng - Thương mại - Địa ốc

**3- Ngành nghề kinh doanh:** Xây dựng dân dụng. San lấp mặt bằng. Mua bán vật liệu xây dựng hàng trang trí nội thất. Kinh doanh nhà. Lắp đặt cống thoát nước. Xây dựng đường giao thông. Sản xuất ống cống bê tông cốt thép. Đo đạc địa chính. Xây lắp điện dưới 35 KV. Môi giới bất động sản. Dịch vụ nhà đất - tư vấn bất động sản. Cho thuê kho, bãi đỗ xe. Cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh. Dịch vụ quản lý bất động sản (cao ốc, chung cư). Xây dựng công trình công nghiệp, cầu cảng. Tư vấn quản lý dự án. Lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống cơ điện lạnh. Chế tạo, lắp ráp, mua bán máy móc thiết bị xử lý rác và xử lý môi trường. Trang trí nội thất Sản xuất bê tông - tấm bê tông đúc sẵn - ống - cột bê tông - cọc bê tông cốt thép - gổm sứ - vật liệu chịu lửa - gạch - bột ma tít (không sản xuất tại trụ sở). Trộn bê tông khô ướt. Trồng rừng,.. Dịch vụ phòng chống cháy rừng. Dịch vụ cung cấp giống cây trồng rừng (không hoạt động tại TP HCM). Khai Thác, sơ chế gỗ - thu lượm lâm sản (không hoạt động tại TP. HCM). Sản xuất đồ gỗ - đồ sơn mài - đồ chạm khắc trang trí (trừ tái chế phế thải, sản xuất gổm sứ thủy tinh - xi ma điện). Lắp đặt, mua bán hệ thống báo cháy - báo trộm. Dịch vụ giới thiệu việc làm. Dịch vụ dọn dẹp, trang trí phong cảnh. Vệ sinh bên ngoài hồ bơi, cống rãnh. Xây dựng hạ tầng khu dân cư. Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản. Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan. Giáo dục mầm non. Giáo dục tiểu học. Giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông. Giáo dục nghề nghiệp. Đào tạo cao đẳng (không hoạt động tại trụ sở). Đào tạo đại học và sau đại học (không hoạt động tại trụ sở). Giáo dục thể thao và giải trí. Giáo dục văn hóa nghệ thuật, Giáo dục khác chưa phân đầu vào đầu: đào tạo kỹ năng nói trước công chúng; dạy máy tính; giáo dục dự bị; dạy ngoại ngữ và dạy kỹ năng đàm thoại. Dịch vụ hỗ trợ giáo dục./.

**4- Đặc điểm hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính.**

#### **II- Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:**

1- Kỳ kế toán năm: bắt đầu từ ngày 01/01/2023 kết thúc vào ngày 31/12/2023

2- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: đồng Việt Nam

#### **III- Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng:**

**1- Chế độ kế toán áp dụng:** Chế độ kế toán doanh nghiệp (theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính ).

**2- Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán:** Báo cáo tài chính được lập và trình bày phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt nam

**3- Hình thức kế toán áp dụng:** Chứng từ ghi sổ

#### **IV- Các chính sách kế toán áp dụng:**

**1- Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền:** Các nghiệp vụ kinh tế được ghi nhận và lập báo cáo theo tiền đồng Việt Nam

Phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán: tỷ giá thực tế

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ.  
Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá tại ngày cuối kỳ.

## **2- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:**

- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: theo giá gốc
- Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Bình quân gia quyền
- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên
- Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: theo thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng của Bộ tài chính.

## **3- Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư:**

- Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ (hữu hình, vô hình, thuê tài chính); theo nguyên giá, thể hiện trong bảng cân đối kế toán theo 3 chỉ tiêu: Nguyên giá, hao mòn lũy kế, giá trị còn lại.
- Phương pháp khấu hao TSCĐ (hữu hình, vô hình, thuê tài chính): đường thẳng

## **4- Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư**

- Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư: theo nguyên giá
- Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư: đường thẳng

## **5- Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính:**

- Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, vốn góp vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát;
  - + Các khoản đầu tư được gọi là đầu tư vào công ty con khi khoản đầu tư này chiếm hơn 50% vốn chủ sở hữu ( hơn 50% quyền biểu quyết) và được phản ánh theo giá gốc.
  - + Các khoản đầu tư được gọi là đầu tư vào công ty liên kết khi khoản đầu tư này chiếm từ 20% đến 50% vốn điều lệ (20% đến 50% quyền biểu quyết) và được phản ánh theo giá gốc.
- Các khoản đầu tư chứng khoán ngắn hạn phản ánh tình hình mua bán chứng khoán có thời hạn thu hồi không quá 1 năm.
  - Các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác phản ánh tình hình đầu tư vào các đơn vị khác mà công ty chỉ nắm giữ dưới 20% vốn chủ sở hữu, và các khoản đầu tư khác có thời hạn trên 2 năm.
  - Phương pháp lập dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn, dài hạn: theo thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng của Bộ tài chính.

## **6- Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay:**

- Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay: chi phí đi vay được vốn hóa theo quy định của chuẩn mực kế toán 16 " Chi phí đi vay".

## **7- Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí khác:**

## **8- Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:**

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ sử dụng trong kỳ và theo kế hoạch phải thực hiện

## **9- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả:**

## **10- Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:**

- Nguyên tắc ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, vốn khác của chủ sở hữu: Vốn chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn (hoặc nhỏ hơn) giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung, hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.
- Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch đánh giá lại tài sản:



- Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá:

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được ghi nhận vào thu nhập hoặc chi phí trong kỳ.

- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

#### **11- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu:**

- Doanh thu bán hàng: việc ghi nhận doanh thu tuân thủ đầy đủ 5 điều kiện ghi nhận doanh thu quy định tại chuẩn mực 14 "Doanh Thu và thu nhập khác".

Doanh thu được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với việc sở hữu hàng hóa đó được chuyển giao cho người mua và không còn tồn tại yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến khoản thanh toán tiền, chi phí kèm theo hoặc khả năng hàng bán trả lại.

Riêng đối với doanh thu Bất động Sản - Các khu dân cư, công ty thực hiện ký hợp đồng Hợp tác đầu tư với khách hàng chia làm 2 giai đoạn:

+ Giai đoạn 1: Sẽ bàn giao cho khách hàng quyền được quy định trong hợp đồng về việc sử dụng nền đất để xây nhà với giá thỏa thuận. Công ty cho phép khách hàng chuyển nhượng quyền được quy định trong hợp đồng phụ lục chuyển nhượng cho người khác để hưởng lợi và chịu rủi ro gắn liền với nền đất. Doanh thu trong giai đoạn này **có thể** được ghi nhận khi chuyển giao nền đất cho khách hàng thông qua "Biên bản giao nền".

+ Giai đoạn 2: Sẽ xây dựng nhà cho khách hàng: Khách hàng được quyền chọn nhà thầu phụ, giám sát quá trình xây dựng và giá trị xây dựng được thỏa thuận và quy định trong một hợp đồng riêng biệt. Doanh thu giai đoạn này được ghi nhận theo phương pháp tỷ lệ phần trăm hoàn thành.

#### **12- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính:**

#### **13- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hoãn lại.**

- Chi phí thuế thu nhập hiện hành được xác định trên cơ sở: Thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN

- Thuế suất thuế TNDN là 20%

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp 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 và các giá trị dùng cho mục đích 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 cho những chênh lệch tạm thời khấu trừ này.

- Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại sử dụng

- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận trong Báo cáo kết quả kinh doanh trừ khi liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu khi đó thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

#### **14- Các nghiệp vụ dự phòng rủi ro hối đoái: không phát sinh**

#### **15- Trích lập quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm:**

Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, Công ty và các nhân viên phải đóng vào quỹ bảo hiểm thất nghiệp. Mức đóng bởi mỗi bên được tính bằng 1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của nhân viên và 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ quy định trong từng thời kỳ. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp, Công ty không phải lập dự phòng trợ cấp thôi việc cho thời gian làm việc của nhân viên sau ngày 1 tháng 1 năm 2009. Tuy nhiên, trợ cấp thôi việc phải trả cho các nhân viên đủ điều kiện hiện có tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2008 sẽ được xác định dựa trên số năm làm việc của nhân viên được tính đến 31 tháng 12 năm 2008 và mức lương bình quân của họ trong vòng sáu tháng trước thời điểm thôi việc.

#### 16- Các bên liên quan:

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

#### V- Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

01- Tiền và các khoản tương đương tiền	Số cuối quý	Số đầu năm
- Tiền mặt	5.565.062.245	9.798.073.669
- Tiền gửi ngân hàng	6.084.173.241	17.626.340.108
- Tiền gửi tiết kiệm		10.049.315.100
<b>Cộng</b>	<b>11.649.235.486</b>	<b>37.473.728.877</b>

02- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn:	Số cuối quý	Số đầu năm
- Chứng khoán đầu tư ngắn hạn	1.440.800.000	1.440.800.000
Cổ phiếu	1.440.800.000	1.440.800.000
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(1.309.112.000)	(1.309.112.000)
<b>Cộng</b>	<b>131.688.000</b>	<b>131.688.000</b>

03- Các khoản phải thu ngắn hạn khác	Số cuối quý	Số đầu năm
- Phải thu người lao động	20.077.493.750	9.705.643.160
- Các khoản chi hộ	12.242.765.780	12.553.440.237
- Phải thu khác	108.504.195.507	58.210.515.626
<b>Cộng</b>	<b>140.824.455.037</b>	<b>80.469.599.023</b>

04- Hàng tồn kho	Số cuối quý	Số đầu năm
- Chi phí SX, KD dở dang các dự án	323.675.903.587	337.033.890.201

- Hàng hóa	722,494,100	722,494,100
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>324,398,397,687</b>	<b>337,756,384,301</b>

\* Các trường hợp hoặc sự kiện dẫn đến phải trích thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Không

\* Giá trị hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong năm: Không

\* Các trường hợp hoặc sự kiện dẫn đến phải trích thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Không

<b>05- Thuế và các khoản phải thu Nhà nước</b>	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Thuế TNDN tạm tính 1% đã ghi nhận	116,708,365	206 675 000
<b>Cộng</b>	<b>116,708,365</b>	<b>206 675 000</b>

**06- Phải thu dài hạn nội bộ:** không phát sinh

**07- Phải thu dài hạn khác:** không phát sinh



**8 - Tăng giảm tài sản cố định hữu hình:**

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>						
Số dư đầu năm	1 313 317 956	22 244 606 977	15 657 255 895	1 267 740 161	1 637 165 190	42 120 086 176
- Mua trong kỳ						
- Đầu tư XD CB hoàn thành						
- Tặng khác						
- Chuyển sang bất động sản đầu tư						
- Thanh lý, nhượng bán			4 686 383 182			4 686 383 182
- Giảm khác						
Số dư cuối quý	1 313 317 956	22 244 606 977	10 970 872 713	1 267 740 161	1 637 165 190	37 433 702 997
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số đầu năm	1 313 317 956	22 109 006 951	11 648 704 969	1 114 105 423	1 558 795 302	37 743 930 601
- Khấu hao phát sinh		22 599 999	222 187 216	23 974 604	7 319 886	276 081 705
- Tặng khác						
- Chuyển sang bất động sản đầu tư						
- Thanh lý, nhượng bán			3 397 627 791			
- Giảm khác						
Số cuối quý	1 313 317 956	22 131 606 950	8 473 264 394	1 138 080 027	1 566 115 188	34 622 384 515
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình</b>						
- Tại ngày đầu năm		135 600 026	4 008 550 926	153 634 738	78 369 888	4 376 155 578
- Tại ngày cuối quý		113 000 027	2 497 608 319	129 660 134	71 050 002	2 811 318 482
* Giá trị còn lại cuối quý của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo						
* Nguyên giá TSCĐ cuối quý đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:	1 313 317 956	21 521 406 977	5 077 250 498	946 211 716	1 520 047 008	30 378 234 155
* Nguyên giá TSCĐ cuối quý chờ thanh lý:						
* Các cam kết về việc mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai:						

**9 - Tăng giảm tài sản cố định thuê tài chính: không phát sinh**

**10 - Tăng giảm tài sản cố định vô hình**

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Bản quyền, bằng sáng chế	Nhãn hiệu hàng hóa	Phần mềm máy vi tính	Giấy phép và giấy phép nhượng quyền	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ vô hình</b>							
Số dư đầu năm				30,499,300			30,499,300
- Mua trong kỳ							
- Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp							
- Tăng do hợp nhất kinh doanh							
- Tăng khác							
- Thanh lý, nhượng bán							
- Giảm khác							
Số dư cuối quý				30,499,300			30,499,300
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>							
Số đầu năm				30,499,300			30,499,300
- Khấu hao phát sinh							
- Tăng khác							
- Thanh lý, nhượng bán							
- Giảm khác							
Số dư cuối quý				30,499,300			30,499,300
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình</b>							
- Tại ngày đầu năm							
- Tại ngày cuối quý							
* Thuyết minh số liệu và giải trình khác:							
Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối quý đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng				30,499,300			30,499,300

<b>11- Tài sản dở dang dài hạn :</b>	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn</b>	<b>30,080,535,041</b>	<b>30,080,535,041</b>
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước</i>	23,123,100,000	23,123,100,000
<i>Dự án Nhà Trẻ Phú Xuân</i>	145,174,264	145,174,264
<i>Dự án Quận 9</i>	6,812,260,777	6,812,260,777
<b>Chi phí XDCB dở dang</b>		
<b>Cộng</b>	<b>30,080,535,041</b>	<b>30,080,535,041</b>

**12- Tăng giảm bất động sản đầu tư:**

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Đầu kỳ</b>	<b>Tăng</b>	<b>Giảm</b>	<b>Cuối kỳ</b>
<b>Nguyên giá bất động sản đầu tư</b>	<b>18,100,400,567</b>			<b>18,100,400,567</b>
- Quyền sử dụng đất	7,174,284,586			7,174,284,586
- Nhà	5,527,500,000			5,527,500,000
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng	5,398,615,981			5,398,615,981
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>8,200,504,811</b>	<b>227,505,249</b>		<b>8,428,010,060</b>
- Quyền sử dụng đất	6,416,999,057	119,571,411		6,536,570,468
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng	1,783,505,754	107,933,838		1,891,439,592
<b>Giá trị còn lại BĐS đầu tư</b>	<b>9,899,895,756</b>	<b>(227,505,249)</b>		<b>9,672,390,507</b>
- Quyền sử dụng đất	757,285,529	(119,571,411)		637,714,118
- Nhà	5,527,500,000			5,527,500,000
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng	3,615,110,227	(107,933,838)		3,507,176,389

<b>13- Đầu tư tài chính dài hạn:</b>	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Đầu tư vào công ty con	1.423.752.108.000	1.420.752.108.000
- Đầu tư vào công ty liên kết	135.600.000.000	135.600.000.000
<i>Công ty Cổ phần Đầu Tư An Hưng (44% Vốn điều lệ)</i>	<i>127.600.000.000</i>	<i>127.600.000.000</i>
<i>Công ty cổ phần xây dựng Thuận Hưng (40% Vốn điều lệ)</i>	<i>8.000.000.000</i>	<i>8.000.000.000</i>
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	9.000.000.000	9.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.568.352.108.000</b>	<b>1.565.352.108.000</b>

<b>14- Chi phí trả trước</b>	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Chi phí trả trước dài hạn - Khác	1.621.604.704	1.824.461.569
<b>Cộng</b>	<b>1.621.604.704</b>	<b>1.824.461.569</b>

<b>15- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Vay ngắn hạn	599.783.065.353	610.511.601.822
+ Vay ngân hàng	58.932.565.353	59.397.101.822
<i>Ngân Hàng No &amp; PTNT - Chi nhánh Chợ Lớn</i>	<i>58.932.565.353</i>	<i>59.397.101.822</i>
+ Vay cá nhân, công ty khác	540.850.500.000	551.114.500.000
<b>Cộng</b>	<b>599.783.065.353</b>	<b>610.511.601.822</b>

<b>16- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước</b>	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Thuế giá trị gia tăng	347.619.874	962.208.723
- Thuế thu nhập doanh nghiệp		
- Thuế thu nhập cá nhân	118.124.818	53.368.384
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2.803.481.439	2.803.481.439
<b>Cộng</b>	<b>3.269.226.131</b>	<b>3.819.058.546</b>

<b>17- Chi phí phải trả</b>	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Trích trước chi phí của dự án	55.552.142.110	55.552.142.110
- Trích trước chi phí khác	102.500.000	102.500.000
- Trích trước chi phí lãi vay	2.383.536.658	1.612.896.066
<b>Cộng</b>	<b>58.038.178.768</b>	<b>57.267.538.176</b>

<b>18- Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác</b>	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Bảo hiểm xã hội		24.265.579
- Bảo hiểm y tế		1.350.000
- Bảo hiểm thất nghiệp		140.000

- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	162.752.048.097	166.996.848.097
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	201.636.403.102	201.612.543.090
+ <i>Cổ tức còn phải trả cho cổ đông</i>	<i>219.040.600</i>	<i>219.040.600</i>
+ <i>Phí bảo trì phải trả</i>	<i>611.133.000</i>	<i>611.133.000</i>
+ <i>Các khoản phải trả phải nộp khác</i>	<i>200.806.229.502</i>	<i>200.782.369.490</i>
<b>Cộng</b>	<b>364.403.619.199</b>	<b>368.635.146.766</b>

<b>19- Phải trả dài hạn nội bộ</b>	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Vay dài hạn nội bộ		
- Phải trả dài hạn nội bộ khác		
<b>Cộng</b>		

<b>20- Vay và nợ dài hạn</b>	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
a - Vay dài hạn		
b - Nợ dài hạn		
<b>Cộng</b>		

**21- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

<b>a - Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:</b>	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng	8.424.969.415	8.424.969.415
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>8.424.969.415</b>	<b>8.424.969.415</b>
<b>b - Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>		



**VI-Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**

	<b>Quý I/2023</b>	<b>Quý I/2022</b>
<b>22 - Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số 01)</b>	<b>8.022.333.615</b>	<b>10.080.089.714</b>
Trong đó:		
- Doanh thu dự án Nhơn Đức bán nền		3.214.054.830
- Doanh thu chuyển nhượng một phần thửa đất 622 tờ bản đồ số 25- Nhơn Đức, Nhà Bè	3.884.231.612	
- Doanh thu dịch vụ, môi giới, khác	2.069.270.353	3.364.738.586
- Doanh thu của hợp đồng xây dựng	2.068.831.650	3.501.296.298
+ Doanh thu dự án Phú Mỹ xây dựng	693.377.105	2.783.703.705
+ Doanh thu dự án Phú Xuân xây dựng	1.375.454.545	
+ Doanh thu dự án đất nền La Casa xây dựng		717.592.593
<b>23 - Các khoản giảm trừ doanh thu (Mã số 02)</b>		
- Doanh thu dịch vụ, môi giới, khác		
<b>24 - Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số 10)</b>	<b>8.022.333.615</b>	<b>10.080.089.714</b>
Trong đó:		
- Doanh thu dự án Nhơn Đức bán nền		3.214.054.830
- Doanh thu dịch vụ, môi giới, khác	2.069.270.353	3.364.738.586
- Doanh thu của hợp đồng xây dựng	2.068.831.650	3.501.296.298
+ Doanh thu dự án Phú Mỹ xây dựng	693.377.105	2.783.703.705
+ Doanh thu dự án Phú Xuân xây dựng	1.375.454.545	
+ Doanh thu dự án đất nền La Casa xây dựng		717.592.593

<b>25 - Giá vốn hàng bán (Mã số 11)</b>	<b>Quý I/2023</b>	<b>Quý I/2022</b>
- Giá vốn sản phẩm dự án Nhơn Đức -nền		2.265.900.365
- Giá vốn một phần thửa đất 622 tờ bản đồ số 25- Xã Nhơn Đức,Huyện Nhà Bè	1.394.641.223	
- Giá vốn của hợp đồng xây dựng	2.068.831.650	3.501.296.297
+ Giá vốn sản phẩm dự án Phú Mỹ- xây dựng	693.377.105	2.783.703.704
+ Giá vốn sản phẩm dự án Phú Xuân- xây dựng	1.375.454.545	
+ Giá vốn sản phẩm dự án đất nền La Casa - xây dựng		717.592.593
- Giá vốn khác	1.445.801.613	1.783.904.661
<b>Cộng</b>	<b>4.909.274.486</b>	<b>7.551.101.323</b>

26 - Doanh thu hoạt động tài chính (Mã số 21)	Quý I/2023	Quý I/2022
- Lãi tiền gửi	63.868.155	94.347.123
- Lãi cho vay vốn	3.692.882.005	1.893.611.112
<b>Cộng</b>	<b>3.756.750.160</b>	<b>2.101.233.031</b>

27 - Chi phí tài chính (Mã số 22)	Quý I/2023	Quý I/2022
- Lãi tiền vay	9.831.562.606	5.976.531.094
- Chi phí tài chính khác		
<b>Cộng</b>	<b>9.831.562.606</b>	<b>5.976.531.094</b>

28 - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Mã số 51)	Quý I/2023	Quý I/2022
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế phát sinh	89.966.635	
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>89.966.635</b>	
29 - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (Mã số 52)		

30 - Chi phí sản xuất, kinh doanh	Quý I/2023	Quý I/2022
- Chi phí bán hàng		
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	7.080.048.167	7.744.651.446
<b>Cộng</b>	<b>7.080.048.167</b>	<b>7.744.651.446</b>

**VII- Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ:**

31- Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	Số cuối quý	Số đầu năm
+ Tiền mặt	5.565.062.245	9.798.073.669
+ Tiền gửi ngân hàng	6.084.173.241	17.626.340.108
+ Tiền gửi tiết kiệm		10.049.315.100
<b>Cộng</b>	<b>11.649.235.486</b>	<b>37.473.728.877</b>

**VIII- Những thông tin khác:**

**32. Thuyết minh về giao dịch các bên liên quan:**

**a. Số dư các bên liên quan:**

Nội dung	Quý I/2023	Quý I/2022
<b>Phải thu của khách hàng</b>		
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn - Chủ tịch HĐQT	1.765.267.000	1.765.267.000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư TM DV An Hưng - Công ty liên kết	1.427.625.000	

Công ty Cổ phần TM DV DL CTC- Công ty con	444.955.500	
<b>Các khoản phải thu khác</b>		
Công ty Cổ Phần BĐS Sài Gòn Mới - Công ty liên quan	3.737.000	
Công ty Cổ phần TM DV DL CTC- Công ty con		2.391.388.945
Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Hòa Bình - Công ty con	200.000.000	
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Thuận Hưng - Công ty liên kết	10.077.500	
Công ty Cổ Phần Đầu Tư TM DV An Hưng - Công ty liên kết	13.144.891.836	5.157.944.445
<b>Các khoản cho vay ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ Phần Đầu Tư TM DV An Hưng - Công ty liên kết	72.946.638.411	75.800.000.000
Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Hòa Bình - Công ty con	8.000.000.000	
<b>Các khoản cho vay dài hạn</b>		
Công ty Cổ Phần Đầu Tư TM DV An Hưng - Công ty liên kết	24.453.000.000	
<b>Phải trả cho người bán</b>		
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Thuận Hưng - Công ty liên kết	376.200.000	
Công ty CP BĐS Sài Gòn Mới - Công ty liên quan	17.938.000	17.938.000
<b>Đầu tư vào Công ty liên kết</b>		
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Thuận Hưng - Công ty liên kết	8.000.000.000	8.000.000.000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư TM DV An Hưng	127.600.000.000	127.600.000.000
<b>Đầu tư vào Công ty con</b>		
Công ty Cổ phần TM DV DL C.T.C	179.867.808.000	179.867.808.000
Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Hòa Bình	144.640.000.000	144.640.000.000
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Nhà Bè	989.544.300.000	989.544.300.000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Định An	109.700.000.000	106.500.000.000
<b>Các khoản đi vay</b>		
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Thuận Hưng - Công ty liên kết	1.400.000.000	
Công ty Cổ phần TM DV DL CTC- Công ty con	58.700.000.000	
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Nhà Bè - Công ty con	153.200.000.000	244.000.000.000
Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Hòa Bình - Công ty con		240.000.000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Định An - Công ty con	45.184.500.000	
Công ty CP BĐS Sài Gòn Mới - Công ty liên quan	73.113.000.000	
<b>Khoản phải trả khác</b>		
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Thuận Hưng - Công ty liên kết		20.000.000.000
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn - Chủ tịch HĐQT	18.480.012	

Công ty CP BĐS Sài Gòn Mới - Công ty liên quan	670.650.179	
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Nhà Bè - Công ty con	755.370.000	
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Định An - Công ty con	24.005.835.000	
Công ty Cổ phần TM DV DL CTC- Công ty con		7.000.000.000
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần TM DV DL CTC- Công ty con	980.182.192	
<b>Phải trả dài hạn khác</b>		
Công ty Cổ phần TM DV DL CTC- Công ty con	35.200.000.000	110.400.000.000

**b. Các giao dịch phát sinh của các bên liên quan trong kỳ:**

Các bên liên quan	Tính chất giao dịch	Quý I/2023	Quý I/2022
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn - Chủ tịch HĐQT	Hoàn trả tạm ứng cho Công ty		850.000.000
	Thuế TNCN năm 2022 được hoàn theo quyết toán	18.480.012	
Công ty Cổ phần XD Thuận Hưng - Công ty liên kết	Tiền thi công phải trả	13.200.000	
	Tiền thi công phải trả	13.200.000	
	Chi trả tiền thi công	13.200.000	
	Tiền lãi vay Công ty phải trả	42.739.726	
	Công ty trả tiền lãi vay	42.739.726	
	Tiền thuê văn phòng Công ty phải trả	376.200.000	
	Công ty thu tiền các khoản chi hộ	23.193.629	10.077.500
	Các khoản chi hộ phải thu	10.077.500	
Cty CP TM DV DL CTC - Công ty con	Tiền lãi vay Công ty phải trả	980.182.192	
	Công ty hoàn trả tiền góp vốn hợp tác đầu tư	2.500.000.000	41.300.000.000
	Cho Công ty vay tiền	40.700.000.000	
	Các khoản chi hộ phải thu		5.064.300
	Công ty thu tiền các khoản chi hộ	37.812.929	
	Phí dịch vụ triển khai bán hàng, phát triển dự án Công ty phải thu	444.955.500	2.391.388.945
	Công ty thu tiền phí dịch vụ triển khai bán hàng, phát triển dự án	878.650.000	1.411.931.711
Cty Cổ Phần Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Hòa Bình - Công ty con	Công ty trả tiền vay		100.000.000
	Tiền lãi vay Công ty phải thu	200.000.000	
	Công ty thu tiền các khoản chi hộ	74.920.400	

	Tiền lãi vay Công ty phải trả		7,472,223
	Công ty thu tiền lãi cho vay	184,824,999	
Công ty CP Đầu Tư TM DV An Hưng - Công ty liên kết	Công ty cho vay tiền		500,000,000
	Phí dịch vụ tư vấn Công ty phải thu	334,125,000	
	Tiền lãi vay Công ty phải thu	2,423,243,496	1,893,611,112
Công ty CP BĐS Sài Gòn Mới - Công ty liên quan	Cho Công ty vay tiền	1,400,000,000	
	Công ty trả tiền vay	3,000,000,000	
	Công ty trả tiền lãi vay	1,289,387,767	
	Tiền lãi vay Công ty phải trả	1,289,387,767	226,875,000
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Nhà Bè - Công ty con	Công ty nhận chuyển nhượng trái phiếu Agribank Nam sài Gòn		2,000,000,000
	Công ty trả tiền vay	65,800,000,000	49,000,000,000
	Cho Công ty vay tiền		47,000,000,000
	Tiền chuyển nhượng thửa đất 622 Nhơn Đức Công ty phải thu	4,244,800,000	
	Công ty trả tiền lãi vay		266,388,889
	Tiền lãi vay Công ty phải trả		608,694,444
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Định An - Công ty con	Công ty nhận đặt cọc tiền bán đất		24,005,835,000
	Tiền lãi vay Công ty phải trả	1 016 651 250	
	Công ty trả tiền lãi vay	1 016 651 250	
	Công ty góp vốn theo quyết định góp vốn điều lệ Cty Định An	3,000,000,000	55,500,000,000
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám Đốc	Tiền lương và thù lao	914,072,727	1,379,226,692

### 33. Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh trong Quý I/2023 :

Kết quả kinh doanh Quý I năm 2023 so với cùng kỳ năm trước bị lỗ đã có sự thay đổi đáng kể (lãi 359 triệu đồng) nguyên nhân do trong kỳ Công ty đã quản lý chi tiêu hiệu quả và tiếp tục thanh lý đất riêng lẻ không thực hiện dự án. Lợi nhuận đạt được từ việc thanh lý này đã bù đắp được chi phí phát sinh trong kỳ. Hiện tại Công ty cũng vẫn đang nỗ lực hoàn tất thủ tục pháp lý để chuyển nhượng cổ phần ở Công ty con cũng như triển khai dự án mới .

Ngày 27 tháng 04 năm 2023

Người lập biểu



Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng



Lê Thị Kim Luyến

Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị  
**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**  
 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
 VÔ NGUYỄN NHƯ NGUYỄN

