

# 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 HỢP NHẤT

**Quý 4 /2022**

### 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 (HỢP NHẤT)

(Dạng đầy đủ)  
Quý IV năm 2022

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

(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>1.795.732.028.245</b>	<b>1.642.895.554.687</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.01</b>	<b>87.088.446.540</b>	<b>105.824.851.013</b>
1. Tiền	111	V.01	39.940.501.240	105.824.851.013
2. Các khoản tương đương tiền	112		47.147.945.300	
<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>678.606.876.343</b>	<b>1.117.383.758.555</b>
1. Phải thu của khách hàng	131		30.373.728.242	29.236.802.318
2. Trả trước cho người bán	132		142.810.687.691	163.309.932.212
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		115.946.638.411	75.300.000.000
6. Các khoản phải thu khác	136	V.03	389.600.086.999	849.661.289.025
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>1.027.811.063.231</b>	<b>418.722.550.990</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.027.811.063.231	418.722.550.990
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2.093.954.131</b>	<b>832.706.129</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		3.966.044	712.787.878
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.847.470.874	118.217.934
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà Nước	153	V.05	206.675.000	1.700.317
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		35.842.213	
<b>B. Tài sản dài hạn (200=210+220+240+250+260)</b>	<b>200</b>		<b>450.622.434.822</b>	<b>408.159.090.852</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>26.599.512.762</b>	<b>2.300.746.134</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	
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.07	2.146.512.762	2.300.746.134
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>14.564.535.660</b>	<b>10.938.072.163</b>
1. TSCĐ hữu hình	221	V.08	14.564.535.660	10.938.072.163

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
- Nguyên giá	222		61.054.188.477	54.421.628.043
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(46.489.652.817)	(43.483.555.880)
<b>2. TSCĐ thuê tài chính</b>	<b>224</b>	<b>V.09</b>		
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế	226			
<b>3. TSCĐ vô hình</b>	<b>227</b>	<b>V.10</b>		
- 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>53.308.018.884</b>	<b>8.601.217.297</b>
- Nguyên giá	231		61.508.523.695	15.945.571.830
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(8.200.504.811)	(7.344.354.533)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>46.316.783.999</b>	<b>56.579.890.232</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		36.488.590.026	54.782.722.718
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		9.828.193.973	1.797.167.514
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.13</b>	<b>185.040.543.357</b>	<b>177.459.315.821</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		169.040.543.357	168.959.315.821
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		16.000.000.000	8.500.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>124.793.040.160</b>	<b>152.279.849.205</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14	5.198.616.817	10.720.645.588
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.21	9.764.881.210	9.763.753.058
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268			
4. Lợi thế thương mại	269		109.829.542.133	131.795.450.559
<b>Tổng cộng tài sản (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>2.246.354.463.067</b>	<b>2.051.054.645.539</b>
<b>C. Nợ phải trả (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>1.223.989.344.057</b>	<b>982.578.581.209</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.223.477.176.057</b>	<b>982.066.413.209</b>
1. Phải trả cho người bán	311		17.872.564.537	2.946.121.422
2. Người mua trả tiền trước	312		144.324.089.080	178.022.686.439
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	V.16	15.667.889.154	29.869.042.714
4. Phải trả người lao động	314			
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	75.096.180.468	100.808.020.881
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	431.731.445.367	235.193.839.279
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15	528.127.101.822	424.151.963.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.657.905.629	11.074.739.474
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>512.168.000</b>	<b>512.168.000</b>

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
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			
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>1.022.365.119.010</b>	<b>1.068.476.064.330</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.22</b>	<b>1.022.365.119.010</b>	<b>1.068.476.064.330</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		953.678.000.000	953.578.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		953.678.000.000	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		360.605.000	96.400.000
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		56.420.593.516	103.062.790.748
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		35.752.403.723	20.424.903.668
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		20.668.189.793	82.637.887.080
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		10.903.656.368	10.736.609.456
<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>2.246.354.463.067</b>	<b>2.051.054.645.539</b>

Ngày 16 tháng 01 năm 2023

Người lập biểu



Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng



Lê Thị Kim Duyên

TỔNG GIÁM ĐỐC



VŨ NGUYỄN NHƯ NGUYỆN

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

( Dạng đầy đủ )  
Quý IV năm 2022


(Đơn vị tính: đồng Việt Nam)

Chỉ tiêu	Mã	Thuyết minh	Quý IV		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	27.834.540.443	150.888.461.167	162.549.785.679	292.477.561.659
2. Các khoản giảm trừ	02			1.920.000.000	940.000.000	1.920.000.000
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		27.834.540.443	148.968.461.167	161.609.785.679	290.557.561.659
4. Giá vốn hàng bán	11	V.25	9.294.533.487	63.471.189.470	62.272.025.726	138.775.282.344
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		18.540.006.956	85.497.271.697	99.337.759.953	151.782.279.315
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	V.26	7.463.985.780	63.897.054.381	18.450.414.204	68.650.978.204
7. Chi phí tài chính	22	V.27	12.153.632.277	11.128.083.146	36.958.849.347	38.494.595.438
- Trong đó: Lãi vay phải trả	22a		12.013.502.608	11.128.083.146	36.120.861.509	35.196.176.601
8. Phần lãi hoặc lỗ trong cty LDLK	23		(644.745.100)	326.864.548	81.227.536	1.208.597.701
9. Chi phí bán hàng	24		1.463.416.821	14.201.574.738	10.285.211.872	17.048.442.425
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		14.190.651.145	15.232.258.201	53.167.415.625	51.640.811.493
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)]	30		(2.448.452.607)	109.159.274.541	17.457.924.849	114.458.005.864
12. Thu nhập khác	31		220.824.002	2.608.729.871	17.636.664.068	2.812.136.635
13. Chi phí khác	32		202.433.999	8.314.794.181	1.373.197.019	7.875.172.897
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		18.390.003	(5.706.064.310)	16.263.467.049	(5.063.036.262)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(2.430.062.604)	103.453.210.231	33.721.391.898	109.394.969.602
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	V.28	(222.817.627)	18.849.711.492	12.943.283.345	27.365.564.127
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	V.29	161.650.707	2.207.312.642	(1.128.152)	(1.338.783.643)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(2.368.895.684)	82.396.186.097	20.779.236.705	83.368.189.118
19. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	61		(2.385.728.323)	82.345.997.956	20.668.189.793	83.208.350.918
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		16.832.639	50.188.141	111.046.912	159.838.200
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		(25)	864	217	873
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		(25)	864	217	873

Người lập biểu

  
Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng

  
Lê Thị Kim Duyên



Ngày 16 tháng 01 năm 2023

Tổng Giám Đốc

  
VÕ NGUYỄN NHƯ NGUYỄN

## LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (HỢP NHẤT)

(Theo phương pháp gián tiếp)  
Quý IV năm 2022

(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>33.721.391.898</b>	<b>109.394.969.602</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao tài sản cố định	02		3.862.247.215	4.898.148.996
- Các khoản dự phòng	03			(9.000.000)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04			(20.310.150)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(90.306.414.204)	(69.839.265.755)
- Chi phí lãi vay	06		36.115.867.536	35.196.176.601
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
<b>3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>(16.606.907.555)</b>	<b>79.620.719.294</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		693.362.719.237	(401.543.785.322)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(646.574.062.964)	343.892.114.703
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		89.323.040.419	(74.566.847.416)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		32.124.232.258	22.509.014.529
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13			
- Tiền lãi vay đã trả	14		(35.568.376.671)	(39.439.589.899)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(25.319.516.004)	(13.716.896.231)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		(7.651.743.765)	
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(452.676.058)	
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>82.636.708.897</b>	<b>(83.245.270.342)</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		(53.226.303.325)	(3.298.301.698)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(388.368.500.000)	(67.200.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		311.953.361.589	19.270.025.200
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			139.700.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		9.087.367.244	67.952.004.773
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(120.554.074.492)</b>	<b>156.423.728.275</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		300.000.000	6.641.400.000
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		542.495.101.822	286.415.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(457.019.963.000)	(265.237.037.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(66.858.382.700)	
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>18.916.756.122</b>	<b>27.819.363.000</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(19.000.609.473)</b>	<b>100.997.820.933</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>105.824.851.013</b>	<b>5.152.757.155</b>
ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		264.205.000	(325.727.075)
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>31</b>	<b>87.088.446.540</b>	<b>105.824.851.013</b>

Người Lập Biểu

Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế Toán Trưởng

Lê Thị Kim Luyện



Ngày 16 tháng 01 năm 2023  
Tổng Giám Đốc

VÕ NGUYỄN NHƯ NGUYỄN

## **BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Quý IV năm 2022**

### **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 - gôm 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 gôm sứ thủy tinh - xi mạ 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 01/01/2022 kết thúc vào ngày 31/12/2022

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	9.929.149.727	886.963.310
- Tiền gửi ngân hàng	30.011.351.513	104.937.887.703
- Tiền gửi tiết kiệm	47.147.945.300	
<b>Cộng</b>	<b>87.088.446.540</b>	<b>105.824.851.013</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	17.661.783.160	44.967.249.648
- Ký cược, ký quỹ		775.155.129.000
- Cho mượn		687.006.305
- Các khoản chi hộ	12.559.110.237	12.682.626.122
- Phải thu khác	359.379.193.602	16.169.277.950
<b>Cộng</b>	<b>389.600.086.999</b>	<b>849.661.289.025</b>

04- Hàng tồn kho	Số cuối quý	Số đầu năm
------------------	-------------	------------

- Chi phí SX, KD dở dang các dự án	1.023.305.301.039	392.180.137.283
- Thành phẩm	7.716.382.078	7.580.181.607
- Hàng hóa	722.494.100	18.962.232.100
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>1.024.027.795.139</b>	<b>418.722.550.990</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	206 675 000	1 700 317
<b>Cộng</b>	<b>206 675 000</b>	<b>1 700 317</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	9 873 051 906	24 175 889 771	23 826 589 695	1 392 030 161	1 786 626 944	61 054 188 477
- Mua trong kỳ						
- Đầu tư XD CB hoàn thành						
- Tăng khác						
- Chuyển sang bất động sản đầu tư						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối quý	9 873 051 906	24 175 889 771	23 826 589 695	1 392 030 161	1 786 626 944	61 054 188 477
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số đầu năm	6 572 937 192	23 256 364 075	12 770 724 231	1 201 550 228	1 548 800 277	45 350 376 003
- Khấu hao phát sinh	94 288 992	56 081 070	909 246 082	32 300 195	47 360 473	1 139 276 812
- Tăng khác						
- Chuyển sang bất động sản đầu tư						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
Số cuối quý	6 667 226 184	23 312 445 145	13 679 970 313	1 233 850 423	1 596 160 750	46 489 652 815
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình</b>						
- Tại ngày đầu năm	3 300 114 714	919 525 696	11 055 865 464	190 479 933	237 826 667	15 703 812 474
- Tại ngày cuối quý	3 205 825 722	863 444 626	10 146 619 382	158 179 738	190 466 194	14 564 535 662
* 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:	5 347 180 296	22 423 111 589	6 265 116 288	1 002 201 716	213 102 476	35 250 712 365
* 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

11- Tài sản dở dang dài hạn :	Số cuối quý	Số đầu năm
<b>Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn</b>	<b>36.488.590.026</b>	<b>54.782.722.718</b>
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước</i>	23.123.100.000	42.150.900.000
<i>Dự án Nhà Trẻ Phú Xuân</i>	145.174.264	132.345.456
<i>Dự án Quận 9</i>	6.475.630.777	6.475.630.777
<i>Dự án Nghĩa Trang</i>	<b>6.744.684.985</b>	<b>6.023.846.485</b>
<b>Chi phí XD CB dở dang</b>		
<b>Cộng</b>	<b>36.488.590.026</b>	<b>54.782.722.718</b>

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

Chỉ tiêu	Đầu kỳ	Tăng	Giảm	Cuối kỳ
<b>Nguyên giá bất động sản đầu tư</b>	<b>15.945.571.830</b>	<b>803.689.027</b>		<b>61.508.523.695</b>
- Quyền sử dụng đất	49.778.718.687	803.689.027		50.582.407.714
- 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>7.972.999.562</b>	<b>227.505.249</b>		<b>8.200.504.811</b>
- Quyền sử dụng đất	6.297.427.646	119.571.411		6.416.999.057
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng	1.675.571.916	107.933.838		1.783.505.754
<b>Giá trị còn lại BĐS đầu tư</b>	<b>52.731.835.106</b>	<b>576.183.778</b>		<b>53.308.018.884</b>
- Quyền sử dụng đất	43.481.291.041	684.117.616		44.165.408.657
- Nhà	5.527.500.000			5.527.500.000
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng	3.723.044.065	(107.933.838)		3.615.110.227

<b>13- Đầu tư tài chính dài hạn:</b>	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Đầu tư vào công ty liên kết	169.040.543.357	168.959.315.821
<i>Công ty Cổ phần Đầu Tư An Hưng (44% Vốn điều lệ)</i>	<i>126.948.033.688</i>	<i>127.414.703.826</i>
<i>Công ty cổ phần xây dựng Thuận Hưng (40% Vốn điều lệ)</i>	<i>26.793.668.138</i>	<i>26.300.186.724</i>
<i>Công ty Cổ Phần Tấn Lực (29,44% Vốn điều lệ)</i>	<i>15.298.841.531</i>	<i>15.244.425.271</i>
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	16.000.000.000	8.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>185.040.543.357</b>	<b>177.459.315.821</b>

<b>14- Chi phí trả trước</b>	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Chi phí trả trước dài hạn - Công cụ, dụng cụ, đồ dùng VP	15.044.855	26.129.087
- Chi phí trả trước dài hạn - Khác	5.183.571.962	10.694.516.501
<b>Cộng</b>	<b>5.198.616.817</b>	<b>10.720.645.588</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	528.127.101.822	424.151.963.000
+ Vay ngân hàng	209.397.101.822	208.635.000.000
<i>Ngân Hàng No &amp; PTNT - Chi nhánh Chợ Lớn</i>	<i>119.397.101.822</i>	<i>174.400.000.000</i>
<i>Ngân Hàng No &amp; PTNT - Chi nhánh Nam Sài Gòn</i>		<i>34.235.000.000</i>
<i>Ngân Hàng No &amp; PTNT - Chi nhánh Tân Bình</i>	<i>90.000.000.000</i>	
+ Vay cá nhân, công ty khác	318.730.000.000	215.516.963.000
<b>Cộng</b>	<b>528.127.101.822</b>	<b>424.151.963.000</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	962.208.723	2.409.551.423
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.802.442.718	24.066.073.903
- Thuế thu nhập cá nhân	99.756.274	589.935.949
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2.803.481.439	2.803.481.439
<b>Cộng</b>	<b>15.667.889.154</b>	<b>29.869.042.714</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	72.731.465.498	93.652.108.168
- Trích trước chi phí khác	102.500.000	3.966.474.383
- Trích trước chi phí lãi vay	2.262.214.970	3.189.438.330
<b>Cộng</b>	<b>75.096.180.468</b>	<b>100.808.020.881</b>

<b>18- Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác</b>	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
---	--------------------	-------------------

- Kinh phí công đoàn	20.379.000	20.379.000
- Bảo hiểm xã hội	24.265.579	
- Bảo hiểm y tế	1.350.000	1.350.000
- Bảo hiểm thất nghiệp	140.000	140.000
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	167.197.848.097	158.307.173.097
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	264.487.462.691	76.864.797.182
+ <i>Cổ tức còn phải trả cho cổ đông</i>	<i>219.040.600</i>	<i>182.963.300</i>
+ <i>Phí bảo trì phải trả</i>	<i>2.351.133.000</i>	<i>2.455.000</i>
+ <i>Phải trả các công ty liên kết</i>		<i>20.000.000.000</i>
+ <i>Phải trả do thanh lý HĐ La casa</i>		<i>245.995.430</i>
+ <i>Các khoản phải trả phải nộp khác</i>	<i>261.917.289.091</i>	<i>56.433.383.452</i>
<b>Cộng</b>	<b>431.731.445.367</b>	<b>235.193.839.279</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 chênh lệch tạm thời được khấu trừ kỳ trước chuyển sang	1.501.562.502	1.068.697.981
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh trong quý	(161.650.707)	270.085.662
- 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>9.764.881.210</b>	<b>9.763.753.058</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**

	Quý IV/2022	Quý IV/2021
<b>22 - Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số 01)</b>	<b>27.834.540.443</b>	<b>150.888.461.167</b>
Trong đó:		
- Doanh thu dự án CTC	10.814.765.337	143.833.150.471
- Doanh thu dịch vụ, môi giới, khác	10.104.512.749	1.275.611.017
- Doanh thu thành phẩm ( phân bón + bùn vi sinh )	303.625.000	934.421.498
- Doanh thu của hợp đồng xây dựng	6.611.637.357	4.845.278.181
+ Doanh thu dự án Phú Mỹ xây dựng	6.248.000.993	3.915.278.181
+ Doanh thu dự án Phú Xuân xây dựng	363.636.364	763.636.364
+ Doanh thu dự án đất nền La Casa xây dựng		166.363.636
<b>23 - Các khoản giảm trừ doanh thu (Mã số 02)</b>		<b>1.920.000.000</b>
- Doanh thu dịch vụ, môi giới, khác		1.920.000.000
<b>24 - Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số 10)</b>	<b>27.834.540.443</b>	<b>148.968.461.167</b>
Trong đó:		
- Doanh thu dự án CTC	10.814.765.337	143.833.150.471
- Doanh thu dịch vụ, môi giới, khác	10.104.512.749	(644.388.983)
- Doanh thu thành phẩm ( phân bón + bùn vi sinh )	303.625.000	934.421.498
- Doanh thu của hợp đồng xây dựng	6.611.637.357	4.845.278.181
+ Doanh thu dự án Phú Mỹ xây dựng	6.248.000.993	3.915.278.181
+ Doanh thu dự án Phú Xuân xây dựng	363.636.364	763.636.364
+ Doanh thu dự án đất nền La Casa xây dựng		166.363.636
<b>25 - Giá vốn hàng bán (Mã số 11)</b>	<b>Quý IV/2022</b>	<b>Quý IV/2021</b>
- Giá vốn dự án CTC	1.189.192.065	56.633.902.474
- Giá vốn thành phẩm ( phân bón+ bùn vi sinh)	313.225.840	918.485.957
- Giá vốn của hợp đồng xây dựng	6.611.637.357	4.845.278.182
+ Giá vốn sản phẩm dự án Phú Mỹ- xây dựng	6.248.000.993	3.915.278.182
+ Giá vốn sản phẩm dự án Phú Xuân- xây dựng	363.636.364	763.636.364
+ Giá vốn sản phẩm dự án đất nền La Casa - xây dựng		166.363.636
- Giá vốn khác	1.180.478.225	1.073.522.857
<b>Cộng</b>	<b>9.294.533.487</b>	<b>63.471.189.470</b>

26 - Doanh thu hoạt động tài chính (Mã số 21)	Quý IV/2022	Quý IV/2021
- Lãi tiền gửi	501.340.495	29.576.781
- Lãi cho vay vốn	6.800.745.011	110.288.888
- Lãi chuyển nhượng cổ phần		63.624.792.000
- Lãi trái phiếu	161.900.274	132.396.712
<b>Cộng</b>	<b>7.463.985.780</b>	<b>63.897.054.381</b>

27 - Chi phí tài chính (Mã số 22)	Quý IV/2022	Quý IV/2021
- Lãi tiền vay	12.013.502.608	11.128.083.146
- Chi phí tài chính khác	140.129.669	
<b>Cộng</b>	<b>12.153.632.277</b>	<b>11.128.083.146</b>

28 - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Mã số 51)	Quý IV/2022	Quý IV/2021
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế phát sinh	(222.817.627)	18.849.711.492
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>(222.817.627)</b>	<b>18.849.711.492</b>
29 - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (Mã số 52)		

30 - Chi phí sản xuất, kinh doanh	Quý IV/2022	Quý IV/2021
- Chi phí bán hàng	1.463.416.821	14.201.574.738
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	14.190.651.145	15.232.258.201
<b>Cộng</b>	<b>15.654.067.966</b>	<b>29.433.832.939</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	9.929.149.727	886.963.310
+ Tiền gửi ngân hàng	30.011.351.513	104.937.887.703
+ Tiền gửi tiết kiệm	47.147.945.300	
<b>Cộng</b>	<b>87.088.446.540</b>	<b>105.824.851.013</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 IV/2022	Quý IV/2021
Phải thu của khách hàng		

Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn - Thành viên HĐQT kiêm TGĐ	1.765.267.000	1.765.267.000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư TM DV An Hưng - Công ty liên kết	1.093.500.000	
<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 Xây Dựng Thuận Hưng - Công ty liên kết	23.193.629	
Công ty Cổ Phần Đầu Tư TM DV An Hưng - Công ty liên kết	4.412.640.340	3.264.333.333
<b>Tạm ứng</b>		
Bà Nguyễn Thị Hương Thảo - Phó Tổng Giám Đốc		20.000.000
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn - Thành viên HĐQT kiêm TGĐ		850.000.000
<b>Các khoản cho vay ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ Phần Đầu Tư TM DV An Hưng - Công ty liên kết	72.971.091.411	75.300.000.000
<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 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	8.000.000.000	8.000.000.000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư TM DV An Hưng	127.600.000.000	
<b>Các khoản đi vay</b>		
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Thuận Hưng - Công ty liên kết	3.400.000.000	
Công ty CP BĐS Sài Gòn Mới - Công ty liên quan	73.713.000.000	12.100.000.000
<b>Khoản phải trả khác</b>		
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Thuận Hưng - Công ty liên kết		20 000 000 000
Công ty CP BĐS Sài Gòn Mới - Công ty liên quan	8.250.000	

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

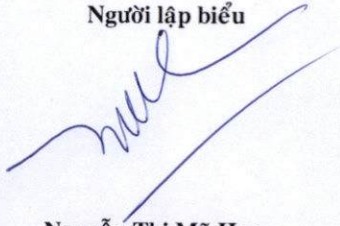
Các bên liên quan	Tính chất giao dịch	Quý IV/2022	Quý IV/2021
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn - Thành viên HĐQT kiêm TGĐ	Cho Công ty mượn tiền		650.000.000
	Công ty hoàn trả tiền mượn		650.000.000
	Công ty trả tiền vay	3.200.000.000	57.220.000.000
	Cho Công ty vay tiền	6.600.000.000	17.860.000.000
	Tiền thi công phải trả		16.200.000
	Chi trả tiền thi công		16.200.000
	Công ty cho vay tiền	33.100.000.000	

Công ty Cổ phần XD Thuận Hưng - Công ty liên kết	Công ty thu lại tiền cho vay	39.100.000.000	
	Tiền lãi vay Công ty phải thu	175.123.288	
	Công ty thu liền lãi cho vay	175.123.288	
	Công ty cho mượn tiền		3.000.000.000
	Hoàn trả tiền mượn cho Công ty		3.000.000.000
	Tiền lãi vay phải trả	56.197.260	206.976.111
	Công ty trả tiền lãi vay	56.197.260	1.713.799.722
	Công ty thu lại tiền tạm ứng thi công		3.000.000.000
	Công ty thu tiền phí chăm sóc khách hàng TuLip		1.807.179.045
	Công ty thu tiền thuê văn phòng		17.600.000
	Các khoản chi hộ phải thu	23.193.629	10.077.500
	Công ty thu tiền phí chăm sóc khách hàng TuLip		950.551.737
	Tiền phí chăm sóc khách hàng TuLip Công ty phải thu		1.807.179.045
	Tiền cho thuê văn phòng LCS Công ty phải thu		17.600.000
	Công ty CP Đầu Tư TM DV An Hưng - Công ty liên kết	Công ty cho vay tiền	23.085.000.000
Hoàn trả tiền vay cho Công ty		5.853.361.589	
Phí dịch vụ tư vấn Công ty phải thu		1.093.500.000	
Công ty chuyển nhượng 55% cổ phần			159.500.000.000
Tiền thi công Công ty phải thu (chi hộ)		6.939.908.800	
Hoàn trả tiền chuyển nhượng đất			1.225.500.000
Công ty thu tiền lãi cho vay		511.558.663	
Tiền lãi vay Công ty phải thu		2.094.854.248	1.907.916.666
Công ty CP BĐS Sài Gòn Mới - Công ty liên quan		Cho Công ty vay tiền	13.500.000.000
	Công ty trả tiền lãi vay	1.098.395.247	17.900.000.000
	Tiền lãi vay Công ty phải trả	1.180.880.453	209.229.167
	Các khoản chi hộ phải thu	3.737.000	
	Công ty trả tiền mượn		7.750.000.000
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám Đốc	Tiền lương và thù lao	1.008.900.000	2.318.300.000

**33. Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh trong Quý IV/2022 :**

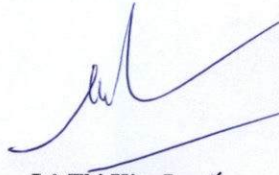
Kết quả kinh doanh Quý IV năm 2022 đã lỗ 2,4 tỷ đồng là do trong kỳ Công ty ghi nhận doanh thu dự án C.T.C không đủ để bù đắp chi phí. Kết quả kinh doanh cả năm lãi đạt gần 21 tỷ đồng là do trong năm Công ty vẫn chưa ghi nhận doanh thu chuyển nhượng dự án do thủ tục pháp lý chưa hoàn thiện. Hiện tại Công ty vẫn đang triển khai dự án mới và phấn đấu đạt chỉ tiêu lợi nhuận cao vào năm tới khi hoàn tất chuyển nhượng cổ phần ở Công ty con.

Người lập biểu



Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng



Lê Thị Kim Luyến



Ngày 16 tháng 01 năm 2023

Tổng Giám Đốc

VÕ NGUYỄN NHƯ NGUYỄN