



CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN QUẢN LÝ CÔNG TY	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	9 - 46

3468  
CHI N  
H PH  
CÓN  
INH  
KIEM  
VA  
'VH -



**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

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

**BÁO CÁO CỦA BAN QUẢN LÝ CÔNG TY**

Ban Quản lý Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty.

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

**Hội đồng Quản trị**

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm / Miễn nhiệm
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	
Ông Võ Anh Tuấn	Thành viên	
Ông Trương Thành Nhân	Thành viên	
Ông Trần Hải Phương	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 26/6/2024
Bà Nguyễn Thị Lệ Hà	Thành viên độc lập	Miễn nhiệm ngày 26/6/2024
Bà Trần Thanh Phương Trang	Thành viên không điều hành	

**Ủy Ban Kiểm toán**

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm / Miễn nhiệm
Ông Trần Hải Phương	Chủ tịch Ủy Ban Kiểm toán	Bổ nhiệm ngày 26/6/2024
Bà Nguyễn Thị Lệ Hà	Chủ tịch Ủy Ban Kiểm toán	Miễn nhiệm ngày 26/6/2024
Bà Trần Thanh Phương Trang	Thành viên Ủy Ban Kiểm toán	

**Ban Tổng Giám đốc**

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm / Miễn nhiệm
Ông Ngô Thanh Xuân	Tổng Giám đốc	
Ông Phùng Diễm Trọng	Phó Tổng Giám đốc	

***Người đại diện pháp luật***

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm / Miễn nhiệm
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	
Ông Ngô Thanh Xuân	Tổng Giám đốc	

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN QUẢN LÝ CÔNG TY**

Ban Quản lý Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này, Ban Quản lý Công ty được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

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

**BÁO CÁO CỦA BAN QUẢN LÝ CÔNG TY (TIẾP THEO)**

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN QUẢN LÝ CÔNG TY (TIẾP THEO)**

Ban Quản lý Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng. Ban Quản lý cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Theo ý kiến của Ban Quản lý Công ty, Báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt Ban Quản lý Công ty,



**Võ Nguyễn Như Nguyễn**  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2025



Số: 061/VACO/BCKiT.HCM

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi:** Các cổ đông  
Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 26 tháng 3 năm 2025, từ trang 05 đến trang 46, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (gọi chung là “Báo cáo tài chính riêng”).

**Trách nhiệm của Ban Quản lý**

Ban Quản lý Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng theo 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Quản lý xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty, 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 riêng.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

### *Vấn đề khác*

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty đã được kiểm toán và kiểm toán bởi một Công ty kiểm toán khác, với Báo cáo kiểm toán số 027/2024/UHYHCM - BCKTĐL ngày 05 tháng 4 năm 2024 đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần có vấn đề cần nhấn mạnh liên quan đến thuyết minh về Thông tin hoạt động liên tục của Công ty.



**Nguyễn Ngọc Thạch**  
**Phó Tổng Giám đốc**  
Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số: 1822-2023-156-1  
*Thay mặt và đại diện cho*  
**CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**  
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VACO**  
*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2025*

**Nguyễn Thị Thu Hiền**  
**Kiểm toán viên**  
Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số: 4262-2023-156-1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.117.981.781.606</b>	<b>677.862.449.577</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>131.409.893.265</b>	<b>19.015.897.921</b>
1. Tiền	111		31.409.893.265	19.015.897.921
2. Các khoản tương đương tiền	112		100.000.000.000	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5</b>	<b>6.440.000.000</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		(1.440.800.000)	(1.309.112.000)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		6.440.000.000	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>778.344.876.041</b>	<b>460.985.624.723</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	177.229.611.000	24.950.498.000
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	2.277.148.717	16.087.858.080
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	157.359.297.657	72.376.987.812
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	441.603.083.667	347.694.545.831
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(124.265.000)	(124.265.000)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>10</b>	<b>197.316.127.786</b>	<b>197.525.583.030</b>
1. Hàng tồn kho	141		197.316.127.786	197.525.583.030
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>4.470.884.514</b>	<b>203.655.903</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		117.000.000	117.000.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.353.884.514	86.655.903
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>821.287.931.900</b>	<b>1.763.638.186.901</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>229.643.151.173</b>	<b>229.643.151.173</b>
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	8	97.399.638.411	97.399.638.411
2. Phải thu dài hạn khác	216	9	132.243.512.762	132.243.512.762
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>2.852.229.279</b>	<b>3.939.361.207</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	2.852.229.279	3.939.361.207
- Nguyên giá	222		39.115.539.949	39.436.014.579
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(36.263.310.670)	(35.496.653.372)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	-	-
- 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>14</b>	<b>9.461.637.935</b>	<b>8.989.874.760</b>
- Nguyên giá	231		19.282.898.979	18.100.400.567
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(9.821.261.044)	(9.110.525.807)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>131.361.934.307</b>	<b>131.139.472.645</b>
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	11	131.361.934.307	131.139.472.645
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5</b>	<b>439.259.483.772</b>	<b>1.380.484.300.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		309.340.000.000	1.243.884.300.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		127.600.000.000	127.600.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(4.680.516.228)	-
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		7.000.000.000	9.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>8.709.495.434</b>	<b>9.442.027.116</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		284.526.019	1.017.057.701
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	15	8.424.969.415	8.424.969.415
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>1.939.269.713.506</b>	<b>2.441.500.636.478</b>

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính riêng này

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (TIẾP THEO)**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số đầu năm	
			Số cuối năm	(Trình bày lại)
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>759.607.813.264</b>	<b>1.351.492.159.724</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>759.300.978.764</b>	<b>1.350.185.325.224</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	2.695.566.589	2.667.119.440
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	129.641.233.455	129.664.297.425
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	30.741.998.403	3.963.085.199
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	75.631.287.006	52.406.245.452
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	160.775.439.785	358.478.160.080
6. Vay ngắn hạn	320	21	349.263.247.897	792.401.711.999
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.552.205.629	10.604.705.629
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>306.834.500</b>	<b>1.306.834.500</b>
1. Vay dài hạn	338	21	-	1.000.000.000
2. Dự phòng phải trả dài hạn	342		306.834.500	306.834.500
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.179.661.900.242</b>	<b>1.090.008.476.754</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>22</b>	<b>1.179.661.900.242</b>	<b>1.090.008.476.754</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
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.002.264.126	1.002.264.126
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		225.081.636.116	135.428.212.628
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối năm trước	421a		87.749.312.628	91.633.711.703
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		137.332.323.488	43.794.500.925
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>1.939.269.713.506</b>	<b>2.441.500.636.478</b>



**Võ Nguyễn Như Nguyễn**  
 Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
 Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2025

**Lê Thị Kim Duyên**  
 Kế toán trưởng

**Nguyễn Thị Mỹ Hoa**  
 Người lập biểu



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	35.379.604.991	37.625.557.719
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01)	10	23	35.379.604.991	37.625.557.719
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	24	36.717.164.801	26.611.883.245
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		(1.337.559.810)	11.013.674.474
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	370.964.913.271	98.565.769.478
6. Chi phí tài chính	22	27	174.826.132.028	52.790.211.691
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		49.328.180.892	52.790.211.691
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	31.223.067.397	32.044.124.375
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		163.578.154.036	24.745.107.886
9. Thu nhập khác	31	29	2.171.327.517	19.688.373.131
10. Chi phí khác	32		622.440.803	17.379.597
11. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		1.548.886.714	19.670.993.534
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		165.127.040.750	44.416.101.420
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	27.794.717.262	621.600.495
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51)	60		137.332.323.488	43.794.500.925



Võ Nguyễn Như Nguyễn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2025

Lê Thị Kim Luyện  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Mỹ Hoa  
Người lập biểu

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
*(Theo phương pháp gián tiếp)*  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Đơn vị: VND	
		Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	165.127.040.750	44.416.101.420
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	1.860.696.445	2.060.371.558
- Các khoản dự phòng	03	4.812.204.228	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(249.744.295.392)	(98.549.741.360)
- Chi phí lãi vay	06	49.328.180.892	52.790.211.691
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(28.616.173.077)	716.943.309
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(126.448.651.078)	(375.885.897.975)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(13.006.418)	39.171.863.667
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(175.001.045.679)	(50.152.162.577)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	732.531.682	690.403.868
- Tiền lãi vay đã trả	14	(49.400.309.338)	(54.322.233.411)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(414.925.495)	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(52.500.000)	(53.200.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(379.214.079.403)</b>	<b>(439.834.283.119)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	21	(2.798.717.182)	(2.002.311.582)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22	1.018.518.519	1.272.727.273
3. Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(201.254.482.288)	(28.202.832.812)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	111.832.172.443	46.190.920.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(55.000.000.000)	(3.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	1.112.398.493.092	163.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	10.332.221.501	61.227.839.107
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>976.528.206.085</b>	<b>238.486.341.986</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	606.029.980.661	593.951.711.999
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.043.271.211.999)	(411.061.601.822)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(47.678.900.000)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(484.920.131.338)</b>	<b>182.890.110.177</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)</b>	<b>50</b>	<b>112.393.995.344</b>	<b>(18.457.830.956)</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>19.015.897.921</b>	<b>37.473.728.877</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)</b>	<b>70</b>	<b>131.409.893.265</b>	<b>19.015.897.921</b>



Võ Nguyễn Như Nguyễn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2025

Lê Thị Kim Luyện  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Mỹ Hoa  
Người lập biểu

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính riêng này



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (gọi tắt là “Công ty”) tiền thân là Công ty TNHH Vạn Phát Hưng được thành lập ngày 09 tháng 9 năm 1999. Tháng 10 năm 2006, Công ty TNHH Vạn Phát Hưng được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (gọi tắt là “Công ty”) 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. Trong quá trình hoạt động, Công ty đã được cấp Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 34 ngày 21 tháng 3 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 44 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là 40 người).

**Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- 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;

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

**Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

**Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng**

Trong năm, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty con là Công ty Cổ phần Bất Động sản Nhà Bè (“Nhà Bè”). Việc chuyển nhượng này đã hoàn tất trong năm (Xem thuyết minh số 5), do vậy mang lại nguồn lợi nhuận từ hoạt động tài chính, góp phần nâng cao kết quả kinh doanh của Công ty.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (TIẾP THEO)**

**Cấu trúc doanh nghiệp**

**Công ty con sở hữu trực tiếp**

Tên công ty	Nơi đăng ký và hoạt động	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình ("Hòa Bình")	Ấp 1, Xã Đa Phước, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh	99,00	99,00	Xử lý chất thải; Sản xuất phân bón hữu cơ; Kinh doanh dịch vụ và xây dựng nghĩa trang
Công ty Cổ phần Đầu tư Định An ("Định An")	Tầng trệt, Tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh	99,00	99,00	Kinh doanh bất động sản, y tế

**Ghi chú:**

Theo Nghị quyết số 14/2024/NQ-VPH ngày 01 tháng 8 năm 2024 của Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua chủ trương chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Bất Động sản Nhà Bè ("Nhà Bè"). Trong năm, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ vốn khỏi Nhà Bè. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty Cổ phần Bất Động sản Nhà Bè không còn là công ty con của Công ty.

**Công ty con sở hữu gián tiếp**

Tên công ty	Nơi đăng ký và hoạt động	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Phòng khám Đa khoa Dĩ An ("Dĩ An") (i)	Tầng một, Tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh	99,00	99,00	Kinh doanh các phòng khám đa khoa, chuyên khoa và nha khoa

**Ghi chú:**

- (i) Công ty có quyền biểu quyết gián tiếp thông qua quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Đầu tư Định An ("Định An") trong Dĩ An.

Công ty Cổ phần Phòng Khám Đa Khoa Dĩ An ("Dĩ An") hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 4602001378 chứng nhận lần đầu ngày 07 tháng 01 năm 2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp và các giấy chứng nhận thay đổi. Vốn điều lệ của Dĩ An là 30.000.000.000 VND, chia thành 3.000.000 cổ phần với mệnh giá là 10.000 VND/cổ phần. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty sở hữu 2.970.000 cổ phần của Dĩ An, tương đương 99,00% vốn điều lệ thực góp tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Dĩ An thông qua Định An. Hiện tại, Dĩ An đang trong quá trình đầu tư, thực hiện các thủ tục liên quan đến dự án như hoàn thiện hồ sơ pháp lý chưa phát sinh doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (TIẾP THEO)**

**Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp Theo)**

**Công ty liên kết sở hữu trực tiếp**

Tên công ty	Nơi đăng ký và hoạt động	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Đầu tư TM DVAn Hưng ("An Hưng")	Tầng trệt, Tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh	44,00	44,00	Kinh doanh bất động sản

**Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính riêng**

Trong năm, Công ty hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ vốn của công ty con là Công ty Cổ phần Bất Động sản Nhà Bè. Theo đó, số liệu trình bày trên cột so sánh của Báo cáo tài chính riêng này chỉ cho mục đích tham khảo và không so sánh được.

**2. NĂM TÀI CHÍNH, CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

**Chế độ Kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư sửa đổi bổ sung số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 và các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực Kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

**Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán**

Ban Quản lý đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư sửa đổi bổ sung số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực Kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính riêng.

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng**

Báo cáo tài chính riêng được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền). Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với 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 riêng.

Đồng thời, Báo cáo tài chính riêng cũng được lập và phát hành cùng Báo cáo tài chính hợp nhất, theo đó để có thông tin đầy đủ thì người sử dụng Báo cáo tài chính riêng nên đọc Báo cáo tài chính riêng này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**

**Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo 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 riêng yêu cầu Ban Quản lý 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 lập Báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Quản lý, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**Đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý**

Luật Kế toán đã có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2017, trong đó bao gồm quy định về Đánh giá và Ghi nhận theo giá trị hợp lý, tuy nhiên chưa có hướng dẫn cụ thể cho vấn đề này; theo đó, Ban Quản lý đã xem xét và áp dụng như sau:

- a) Công cụ tài chính được ghi nhận và đánh giá lại theo giá trị hợp lý trên cơ sở giá gốc trừ đi các khoản dự phòng cần trích lập (nếu có) theo quy định hiện hành,*
- b) Đối với tài sản và nợ phải trả (ngoài mục a trên đây) Công ty không có cơ sở để xác định được giá trị một cách đáng tin cậy do đó Công ty đang ghi nhận theo giá gốc.*

**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 Công ty bao gồm tiền, chứng khoán kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và các khoản cho vay.

*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 Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán, phải trả khác và các khoản chi phí phải trả.

**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.

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

**Các khoản đầu tư tài chính**

**Chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các năm tài chính tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**

**Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)**

***Chứng khoán kinh doanh (Tiếp theo)***

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá gốc. Việc xác định giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa tại ngày kết thúc năm tài chính. Trường hợp tại ngày kết thúc năm tài chính thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc năm tài chính.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản trái phiếu.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định hiện hành.

***Các khoản cho vay***

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

***Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết***

***Đầu tư vào công ty con***

Công ty con là công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của công ty này.

***Đầu tư vào công ty liên kết***

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty 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 đầu tư.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**

**Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)**

*Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết (Tiếp theo)*

*Đầu tư vào công ty liên kết (Tiếp theo)*

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

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

**Nợ phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

**Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá xuất của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường được trình bày ở chi tiêu "Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn".

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc năm tài chính.

**Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

*Chi phí thi công, sửa chữa văn phòng:* Là các khoản chi phí đã trả về thi công, sửa chữa văn phòng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

*Các khoản khác:* bao gồm các khoản chi phí trả trước khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời gian phân bổ không quá 03 năm.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**

**Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong năm.

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.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ. Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	<u>Số năm khấu hao</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	04 - 06
Máy móc, thiết bị	05 - 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 06
Tài sản cố định khác	04 - 06

**Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

**Chương trình phần mềm máy tính**

Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 03 năm.

**Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng, vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	<u>Số năm khấu hao</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 15

Công ty không thực hiện trích khấu hao đối với Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**

**Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả**

Nợ phải trả là số tiền có thể phải trả nhà cung cấp hoặc các đối tượng khác. Nợ phải trả được trình bày theo giá trị ghi sổ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

**Vốn chủ sở hữu**

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

**Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông theo Điều lệ của Công ty, Đại hội đồng cổ đông thông qua. 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.

**Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**

**Ghi nhận doanh thu (Tiếp theo)**

Doanh thu bán bất động sản Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Đối với các bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư; khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng thì Công ty được ghi nhận doanh thu khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng khi đáp ứng tất cả năm (5) điều kiện tương tự như trên.

Lãi tiền gửi, lãi cho vay được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi, các khoản phải thu về cho vay và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

**Các khoản chi phí**

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các Chuẩn mực Kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

**Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

**Thuế**

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Báo cáo tài chính riêng và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**

**Thuế (Tiếp theo)**

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

**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. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Danh sách các bên liên quan

**Bên liên quan**

Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình (“Hòa Bình”)  
Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè (“Nhà Bè”)

Công ty Cổ phần Đầu tư Định An (“Định An”)  
Công ty Cổ phần Phòng khám Đa khoa Dĩ An (“Dĩ An”)  
Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng (“An Hưng”)  
Công ty Cổ phần TM DV Du lịch C.T.C

Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng

Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới

Công ty Cổ phần Tấn Lực

Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và các thành viên có quan hệ mật thiết với các thành viên này

**Mối quan hệ**

Công ty con sở hữu trực tiếp

Công ty con sở hữu trực tiếp (đã thoái vốn ngày 01 tháng 8 năm 2024)

Công ty con sở hữu trực tiếp

Công ty con sở hữu gián tiếp

Công ty liên kết

Công ty liên quan thành viên quản lý chủ chốt

Công ty liên quan thành viên quản lý chủ chốt

Công ty liên quan thành viên quản lý chủ chốt

Công ty liên quan thành viên quản lý chủ chốt

Công ty liên quan thành viên quản lý chủ chốt

Nhân sự chủ chốt và các thành viên có quan hệ mật thiết

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập và công bố cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty, do đó Công ty không trình bày giao dịch với các bên liên quan trong Báo cáo tài chính riêng của Công ty.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**

**Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập và công bố cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty, do đó Công ty không trình bày chi tiêu lãi cơ bản/lãi suy giảm trên cổ phiếu trong Báo cáo tài chính riêng của Công ty.

**Báo cáo theo bộ phận**

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

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập và công bố cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty, do đó Công ty không trình bày thông tin về Báo cáo bộ phận trong Báo cáo tài chính riêng của Công ty.

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Tiền mặt	2.246.843.543	827.357.229
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	29.163.049.722	18.188.540.692
Các khoản tương đương tiền (i)	100.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>131.409.893.265</u></b>	<b><u>19.015.897.921</u></b>

Ghi chú:

- (i) Khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng tại ngân hàng, lãi suất tiền gửi từ 2,1%/năm đến 4,2%/năm.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>7.880.800.000</b>	<b>(1.440.800.000)</b>	<b>6.440.000.000</b>	<b>1.440.800.000</b>	<b>(1.309.112.000)</b>	<b>131.688.000</b>
- <b>Chứng khoán kinh doanh</b>	<b>1.440.800.000</b>	<b>(1.440.800.000)</b>	-	<b>1.440.800.000</b>	<b>(1.309.112.000)</b>	<b>131.688.000</b>
Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Đông Á	1.440.800.000	(1.440.800.000)	-	1.440.800.000	(1.309.112.000)	131.688.000
- <b>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>	<b>6.440.000.000</b>	-	<b>6.440.000.000</b>	-	-	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn (i)	6.440.000.000	-	6.440.000.000	-	-	-
<b>b) Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>443.940.000.000</b>	<b>(4.680.516.228)</b>		<b>1.380.484.300.000</b>	-	
- <b>Đầu tư vào Công ty con</b>	<b>309.340.000.000</b>	<b>(3.331.253.616)</b>		<b>1.243.884.300.000</b>	-	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình	144.640.000.000	(3.331.253.616)	(*)	144.640.000.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè (iii)	-	-	(*)	989.544.300.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Định An (iv)	164.700.000.000	-	(*)	109.700.000.000	-	(*)
- <b>Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>127.600.000.000</b>	<b>(1.349.262.612)</b>		<b>127.600.000.000</b>	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng (v)	127.600.000.000	(1.349.262.612)	(*)	127.600.000.000	-	(*)
- <b>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>	<b>7.000.000.000</b>	-		<b>9.000.000.000</b>	-	
Trái phiếu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn (vi)	7.000.000.000	-	7.000.000.000	9.000.000.000	-	

Ghi chú:

(\*) Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính riêng do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty con này có thể khác so với giá trị ghi sổ.

**Thông tin bổ sung của các khoản đầu tư tài chính:**

(i) Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn: Tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng, lãi suất tiền gửi 4,5%/năm.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**Thông tin bổ sung của các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo):**

- (ii) Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình (“Hòa Bình”) hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0304607942 chứng nhận lần đầu ngày 21 tháng 6 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các giấy chứng nhận thay đổi. Vốn điều lệ của Hòa Bình là 20.000.000.000 VND, chia thành 2.000.000 cổ phần với mệnh giá là 10.000 VND/cổ phần. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty sở hữu 1.980.000 cổ phần của Hòa Bình, tương đương 99,00% vốn điều lệ thực góp tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Hòa Bình. Hiện tại, Hòa Bình vẫn đang hoạt động kinh doanh bình thường. Trong năm, Hòa Bình có lỗ từ hoạt động sản xuất kinh doanh và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Hòa Bình có lỗ lũy kế.
- (iii) Theo Nghị quyết số 14/2024/NQ-VPH ngày 01 tháng 8 năm 2024 của Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua chủ trương chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Bất Động sản Nhà Bè (“Nhà Bè”). Thực hiện theo Nghị Quyết này, Công ty đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Nhà Bè (tương đương 99 triệu cổ phần Nhà Bè) cho Ông Đặng Thanh Mãng theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần có công chứng ngày 01 tháng 8 năm 2024 với tổng giá trị chuyển nhượng là 1.339.198.740.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng này và đã thu được toàn bộ giá trị chuyển nhượng (trừ phần còn phải thu tương đương 160.000.000.000 VND (Xem thuyết minh số 6)).
- (iv) Công ty Cổ phần Đầu tư Định An (“Định An”) hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0316770686 chứng nhận lần đầu ngày 26 tháng 3 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các giấy chứng nhận thay đổi. Vốn điều lệ của Định An là 300.000.000.000 VND, chia thành 30.000.000 cổ phần với mệnh giá là 10.000 VND/cổ phần. Theo Vốn điều lệ đăng ký của Định An, Công ty góp 297.000.000.000 VND tương ứng với 29.700.000 cổ phần. Trong năm, Công ty góp vốn thêm 55.000.000.000 VND, tương ứng với 5.500.000 cổ phần. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty vẫn chưa góp đủ vốn điều lệ vào Định An theo đăng ký, vốn thực góp của Công ty là 164.700.000.000 VND, tương ứng 16.470.000 cổ phần, chiếm 99,70% vốn điều lệ thực góp tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Định An. Hiện tại, Định An vẫn đang hoạt động kinh doanh bình thường. Trong năm, Định An có lãi từ hoạt động sản xuất kinh doanh và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Định An có lãi lũy kế.
- (v) Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng (“An Hưng”) hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0315246642 chứng nhận lần đầu ngày 28 tháng 8 năm 2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các giấy chứng nhận thay đổi. Vốn điều lệ của An Hưng là 290.000.000.000 VND, chia thành 29.000.000 cổ phần với mệnh giá là 10.000 VND/cổ phần. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty sở hữu 12.760.000 cổ phần của An Hưng, tương đương 44,00% vốn điều lệ thực góp tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 của An Hưng. Hiện tại, An Hưng đang trong quá trình đầu tư, thực hiện các thủ tục liên quan đến dự án như hoàn thiện hồ sơ pháp lý và các công việc liên quan đến đất đai thuộc dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư Nhơn Đức, chưa phát sinh doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh. Trong năm, An Hưng có lỗ từ hoạt động sản xuất kinh doanh và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, An Hưng có lỗ lũy kế.
- (vi) Công ty sở hữu trái phiếu của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn với các thông tin cụ thể như sau:



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Thông tin bổ sung của các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo):

Mã Trái phiếu	Mệnh giá trái phiếu (VND)	Số lượng	Ngày phát hành	Kỳ hạn	Lãi suất/năm
AGRIBANK223001	100,000	20,000	30/12/2022	8 năm	Lãi suất tham chiếu + biên độ: - 5 năm đầu tiên: +1,6%/năm - 3 năm cuối: +3,1%/năm
AGRIBANK202703	1,000,000	2,000	24/12/2020	7 năm	Lãi suất tham chiếu + biên độ: - 5 năm đầu tiên: +1,3%/năm - 2 năm cuối: +1,5%/năm
AGRIBANK243401	100,000	30,000	14/08/2024	10 năm	Lãi suất tham chiếu + 2%/năm

Trong năm, Công ty có phát sinh các giao dịch trọng yếu với các Công ty con như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình</b>		
Cho vay tiền	50.725.000.000	-
Thu tiền cho vay	125.000.000	600.000.000
Lãi cho vay	784.055.556	786.055.554
Thu tiền lãi cho vay	192.388.888	778.491.665
Chi hộ	-	75.035.900
Thu lại tiền chi hộ	83.316.072	149.956.300
<b>Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè</b>		
Thoái vốn	989.544.300.000	-
Vay tiền	-	4.700.000.000
Trả tiền gốc vay	129.945.000.000	93.755.000.000
Chi hộ	3.740.000.000	-
Thu lại tiền chi hộ	7.140.000.000	-
Mua dịch vụ	49.346.775	-
Trả tiền mua dịch vụ	49.346.775	-
Chuyển nhượng bất động sản	-	3.884.231.612
Hoàn trả tiền đặt cọc	-	755.370.000
Bù trừ công nợ	-	4.244.800.000
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Định An</b>		
Góp vốn	55.000.000.000	3.000.000.000
Vay tiền	2.690.000.000	3.670.000.000
Trả tiền gốc vay	22.344.500.000	29.200.000.000
Cho mượn tiền	800.000.000	3.000.000.000
Thu lại tiền cho mượn	800.000.000	3.000.000.000
Lãi tiền đi vay	545.558.549	3.886.351.028
Trả lãi tiền vay	545.558.549	3.886.351.028
Cho vay tiền	26.955.500.000	-
Thu lại tiền cho vay	26.955.500.000	-
Lãi cho vay	240.216.987	-
Thu tiền lãi vay	240.216.987	-
Hoàn trả tiền đặt cọc	-	15.960.000.000

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng	3.730.050.000	2.417.850.000
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	-	1.765.267.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	-	6.660.000.000
Ông Đặng Thanh Mãng (i)	160.000.000.000	-
Khách mua căn hộ chung cư và lô nền	13.497.561.000	14.105.381.000
Các khách hàng khác	2.000.000	2.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>177.229.611.000</u></b>	<b><u>24.950.498.000</u></b>

**Ghi chú:**

- (i) Khoản tiền còn lại phải thu về việc chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè (Xem thuyết minh số 5), khoản tiền này tương ứng với trách nhiệm mà Công ty còn phải thực hiện theo Văn bản cam kết số 01/2025/VPH-NBL ngày 14 tháng 2 năm 2025 giữa Công ty và Ông Đặng Thanh Mãng (Xem thuyết minh số 19). Đến tháng 02 năm 2025, Công ty đã thu được toàn bộ số tiền này.

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	-	6.494.832.764
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C	-	251.507
Công ty TNHH Del Sol	-	7.420.000.000
Các khách hàng khác	2.277.148.717	2.172.773.809
<b>Cộng</b>	<b><u>2.277.148.717</u></b>	<b><u>16.087.858.080</u></b>

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b><u>157.359.297.657</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>72.376.987.812</u></b>	<b><u>-</u></b>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình (i)	58.000.000.000	-	7.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C (ii)	17.680.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Tấn Lực	-	-	39.365.075.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	-	-	6.250.000.000	-
Bà Võ Thúy Anh (iii)	81.679.297.657	-	19.361.912.812	-
<b>b) Dài hạn</b>	<b><u>97.399.638.411</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>97.399.638.411</u></b>	<b><u>-</u></b>
Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng	97.399.638.411	-	97.399.638.411	-



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY (TIẾP THEO)**

Ghi chú:

(i) Khoản cho vay Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình theo các hợp đồng cho vay vốn như sau:

- Hợp đồng số 02/HĐCV/2022 ngày 06/4/2022 và các phụ lục, hạn mức cho vay là 10.000.000.000 VND, lãi suất 10%/năm, thời hạn cho vay được gia hạn đến ngày 06 tháng 4 năm 2025, dư nợ cho vay đến ngày 31/12/2024 là 8.000.000.000 VND;
- Hợp đồng mượn tiền ngày 13/8/2024, hạn mức cho vay là 50.000.000.000 VND, lãi suất trong năm 2024 là 0%/năm và từ ngày 01/01/2025 đến ngày 12/8/2025 là 6%/năm, thời hạn cho mượn 12 tháng, dư nợ cho vay đến ngày 31/12/2024 là 50.000.000.000 VND;

Khoản phải thu về cho vay này được bảo lãnh bằng các khoản vay mà Công ty phải trả cho bên thứ ba theo các biên bản thỏa thuận các bên, cụ thể như sau:

- Bên bảo lãnh là Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Nguyệt An với số tiền là 50.000.000.000 VND theo Biên bản thỏa thuận các bên số 02/BBTT/NGA(VPH)-VH-HB ngày 01/02/2025 (Xem thuyết minh số 21);

(ii) Khoản cho vay Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C theo Hợp đồng số 01/2024/CTC-VPH ngày 09 tháng 8 năm 2024, hạn mức cho vay là 25.000.000.000 VND, lãi suất 9%/năm, thời hạn cho vay 12 tháng, dư nợ cho vay đến ngày 31/12/2024 là 17.680.000.000 VND;

Khoản phải thu về cho vay này được bảo lãnh bằng các khoản vay mà Công ty phải trả cho bên thứ ba theo các biên bản thỏa thuận ba bên, cụ thể như sau:

- Bên thứ ba là Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng với số tiền là 9.790.500.000 VND theo Biên bản thỏa thuận ba bên số 05/BBTT/TH-CTC1-VPH ngày 01/02/2025 (Xem thuyết minh số 21);
- Bên thứ ba là Công ty Cổ phần Tấn Lực với số tiền là 9.889.500.000 VND theo Biên bản thỏa thuận ba bên số 06/BBTT/TL-CTC2-VPH ngày 01/02/2025 (Xem thuyết minh số 21).

(iii) Khoản cho vay bà Võ Thúy Anh theo các hợp đồng cho vay vốn như sau:

- Hợp đồng số 02/HĐCV/2024 ngày 08/8/2024, hạn mức cho vay là 12.787.000.000 VND, lãi suất 8%/năm, thời hạn cho vay 12 tháng, dư nợ cho vay đến ngày 31/12/2024 là 4.087.000.000 VND;
- Hợp đồng số 03/HĐCV/2024 ngày 06/9/2024, hạn mức cho vay là 70.000.000.000 VND, lãi suất 8%/năm, thời hạn cho vay 12 tháng, dư nợ cho vay đến ngày 31/12/2024 là 77.592.297.657 VND.

Khoản phải thu về cho vay này được bảo lãnh bằng các khoản vay mà Công ty phải trả cho bên thứ ba theo các biên bản thỏa thuận ba bên, cụ thể như sau:

- Bên thứ ba là Công ty TNHH TM DV Nhân An với số tiền là 47.000.000.000 VND theo Biên bản thỏa thuận ba bên số 03/BBTT/NHA-VTA1-VPH ngày 01/02/2025 (Xem thuyết minh số 21);
- Bên thứ ba là Công ty TNHH Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới với số tiền là 34.679.297.657 VND theo Biên bản thỏa thuận ba bên số 04/BBTT/NHA-VTA2-VPH ngày 01/02/2025 (Xem thuyết minh số 21).

(iv) Khoản cho vay Công ty Cổ phần TM DV An Hưng theo các hợp đồng cho vay vốn như sau:

- Hợp đồng cho vay số 02/HĐCV/2020 ký ngày 12/11/2020 và các phụ lục, với hạn mức cho vay là 66.252.402.000 VND, lãi suất cho vay 10%/năm, dư nợ cho vay đến ngày 31/12/2024 là 66.252.402.000 VND;

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY (TIẾP THEO)**

Ghi chú (Tiếp theo):

- Hợp đồng cho vay số 01/HĐCV/2021 ký ngày 20 tháng 6 năm 2021 và các phụ lục, hạn mức cho vay là 9.547.598.000 VND, lãi suất cho vay 10%/năm, dư nợ cho vay đến ngày 31/12/2024 là 6.694.236.411 VND;
- Hợp đồng cho vay số 03/HĐCV/2022 ký ngày 13 tháng 6 năm 2022, hạn mức cho vay là 1.368.000.000 VND, lãi suất cho vay 9%/năm, dư nợ cho vay đến ngày 31/12/2024 là 1.368.000.000 VND;
- Hợp đồng cho vay số 07/HĐCV/2022 ký ngày 19/12/2022, hạn mức cho vay là 46.170.000.000 VND, lãi suất cho vay 10%/năm, dư nợ cho vay đến ngày 31/12/2024 là 23.085.000.000 VND;

Theo cam kết Thỏa thuận Cổ đông và phụ lục thỏa thuận cổ đông ngày 11/8/2021 giữa Công ty TNHH Lotte Land và Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng sẽ thanh toán các khoản vay này khi hoàn tất và phát sinh doanh thu từ dự án bất động sản. Cho đến hiện tại, Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng vẫn đang thực hiện các thủ tục liên quan đến dự án như hoàn thiện hồ sơ pháp lý và các công việc liên quan đến đất đai.

**9. PHẢI THU KHÁC**

	Số cuối năm		Số đầu năm (Trình bày lại)	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>441.603.083.667</b>	<b>(124.265.000)</b>	<b>347.694.545.831</b>	<b>(124.265.000)</b>
<i>Tạm ứng</i>	<i>273.821.365.890</i>	<i>(124.265.000)</i>	<i>154.572.630.803</i>	<i>(124.265.000)</i>
Ông Lê Minh Triều (i)	153.591.283.388	-	153.617.283.388	-
Bà Võ Thúy Anh (ii)	119.506.972.792	-	400.000.000	-
Các đối tượng khác	723.109.710	(124.265.000)	555.347.415	(124.265.000)
<i>Phải thu lãi cho vay, lãi tiền gửi</i>	<i>33.075.077.246</i>	<i>-</i>	<i>22.096.825.476</i>	<i>-</i>
Lãi dự thu trái phiếu, lãi tiền gửi	80.175.342	-	277.697.260	-
Lãi cho vay	32.994.901.904	-	21.819.128.216	-
- Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Hòa Bình	784.055.556	-	192.388.888	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng	30.403.770.124	-	20.549.246.960	-
- Các đối tượng khác	1.807.076.224	-	1.077.492.368	-
<i>Phải thu về chuyển nhượng cổ phần</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>53.885.500.000</i>	<i>-</i>
Ông Nguyễn Chí Nguyễn	-	-	26.942.750.000	-
Bà Lâm Hải Dương	-	-	26.942.750.000	-
<i>Phải thu khác</i>	<i>134.706.640.531</i>	<i>-</i>	<i>117.139.589.552</i>	<i>-</i>
Bà Lý Yến Nhi (iii)	121.999.626.117	-	100.910.966.625	-
Trường Đại Học Sư Phạm thể Dục Thể Thao Thành Phố (iv)	10.082.700.000	-	10.082.700.000	-
Trường Đại Học Tài Nguyên Và Môi Trường TPHCM (iv)	1.772.300.000	-	1.772.300.000	-
Các đối tượng khác	852.014.414	-	4.373.622.927	-
<b>b) Dài hạn</b>	<b>132.243.512.762</b>	<b>-</b>	<b>132.243.512.762</b>	<b>-</b>
Các khoản đặt cọc	145.032.104	-	145.032.104	-
Phải thu về hợp tác kinh doanh (v)	130.000.000.000	-	130.000.000.000	-
Các khoản phải thu khác	2.098.480.658	-	2.098.480.658	-



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**9. PHẢI THU KHÁC (TIẾP THEO)**

Ghi chú:

- (i) Khoản phải thu về tạm ứng cho nhân viên là ông Lê Minh Triều để mua quyền sử dụng đất đã được Ban Quản lý Công ty phê duyệt. Cho đến hiện nay, ông Lê Minh Triều đã thực hiện mua các lô đất có liên quan (09 lô đất) và sẽ thực hiện các thủ tục pháp lý để chuyển quyền sở hữu các lô đất này sang công ty khi đủ điều kiện. Các hồ sơ giấy tờ pháp lý bản chính của các lô đất này đều được Công ty lưu giữ, và Công ty cũng thực hiện xem xét đánh giá giá trị của các lô đất này không có rủi ro bị suy giảm giá trị tại ngày 31 tháng 12 năm 2024.
- (ii) Khoản phải thu về tạm ứng cho nhân viên là bà Võ Thúy Anh để mua quyền sử dụng đất được Ban Quản lý Công ty phê duyệt. Cho đến hiện nay, bà Võ Thúy Anh đã thực hiện mua các lô đất có liên quan (06 lô đất) và sẽ thực hiện các thủ tục pháp lý để chuyển quyền sở hữu các lô đất này sang công ty khi đủ điều kiện. Các hồ sơ giấy tờ pháp lý bản chính của các lô đất này đều được Công ty lưu giữ, và Công ty cũng thực hiện xem xét đánh giá giá trị của các lô đất này không có rủi ro bị suy giảm giá trị tại ngày 31 tháng 12 năm 2024.
- (iii) Khoản phải thu về việc ứng tiền cho Bà Lý Yến Nhi để mua quyền sử dụng đất, đã được Ban Quản lý Công ty phê duyệt. Cho đến hiện nay, bà Lý Yến Nhi đã thực hiện mua các lô đất có liên quan (10 lô đất) và sẽ thực hiện các thủ tục pháp lý để chuyển quyền sở hữu các lô đất này sang công ty khi đủ điều kiện. Các hồ sơ giấy tờ pháp lý bản chính của các lô đất này đều được Công ty lưu giữ, và Công ty cũng thực hiện xem xét đánh giá giá trị của các lô đất này không có rủi ro bị suy giảm giá trị tại ngày 31 tháng 12 năm 2024.
- (iv) Khoản phải thu lại về tiền bồi thường giải phóng mặt bằng theo Quyết định số 6539/QĐ-UBND ngày 08/12/2015 về việc thu hồi giao đất đầu tư xây dựng Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh và Trường Đại học Sư phạm Thể dục Thể thao Thành phố Hồ Chí Minh tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty đã có các văn bản thông báo về các khoản đền bù trực tiếp với hộ dân này và nhận được phúc đáp từ Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh và Trường Đại học Sư phạm Thể dục Thể thao Thành phố Hồ Chí Minh, hiện Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc để thu hồi các khoản công nợ trên.
- (v) Khoản phải thu về hợp tác đầu tư giữa Công ty và Ông Nguyễn Kế Toàn – Bà Võ Thị Thùy Trinh theo Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 01/HĐHT-TMNPXMR ngày 19/12/2023 về dự án “Đầu tư Trường mầm non Phú Xuân mở rộng”. Tỷ lệ góp vốn của Công ty là 65% tổng giá trị đầu tư dự án và các cá nhân trên là 35%. Tỷ lệ lợi nhuận được chia 10% ngay sau khi quyết toán đầu tư dự án sẽ thuộc về Công ty và 90% còn lại sẽ chia tương ứng theo tỷ lệ vốn góp thực tế của mỗi bên. Đến hiện tại, dự án vẫn đang trong giai đoạn góp vốn để đền bù đất nông nghiệp và triển khai thủ tục pháp lý nộp tiền sử dụng đất. Ngoài ra, theo Quyết định số 23/2024/QĐ-VPH ngày 30 tháng 12 năm 2024, Công ty đánh giá giá trị của các lô đất trong tương lai sẽ có giá trị cao hơn giá trị sổ sách.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**10. HÀNG TỒN KHO**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Chi phí SXKD dở dang</b>	<b>197.316.127.786</b>	-	<b>196.803.088.930</b>	-
<i>Dự án khu chung cư Phú Thuận (La Casa) (i)</i>	35.236.637.632	-	35.182.277.058	-
<i>Dự án khu dân cư Nhơn Đức (ii)</i>	12.213.551.895	-	12.178.551.894	-
<i>Dự án khu dân cư Phú Mỹ (iii)</i>	65.941.540.669	-	65.567.179.928	-
<i>Dự án khu dân cư Phú Xuân (iv)</i>	76.709.637.514	-	76.697.637.514	-
<i>Dự án khu dân cư Hoàng Quốc Việt</i>	1.143.205.226	-	1.143.205.226	-
<i>Dự án khu nhà ở Nhơn Đức mở rộng (v)</i>	5.630.558.695	-	5.602.780.917	-
<i>Các dự án khác</i>	440.996.155	-	431.456.393	-
<b>Hàng hóa</b>	-	-	<b>722.494.100</b>	-
<b>Cộng</b>	<b>197.316.127.786</b>	-	<b>197.525.583.030</b>	-

**Ghi chú:**

- (i) Dự án đã hoàn thiện và thực hiện chuyển nhượng từ các năm trước. Hiện tại Công ty đang thực hiện tiếp các thủ tục để chuyển nhượng các phần diện tích còn lại của dự án (trương đương 803m<sup>2</sup> căn hộ và tầng 3 căn hộ thương mại cùng 5.100m<sup>2</sup> khu đất có chức năng y tế).
- (ii) Công ty đang thực hiện chuyển nhượng lô nền còn lại của Dự án (trương đương 163m<sup>2</sup>), đồng thời đang tiếp tục hoàn thiện thủ tục triển khai thực hiện tiếp phần dự án trường học của Khu Dân cư Nhơn Đức (trương đương 6.007m<sup>2</sup> đất).
- (iii) Công ty đang thực hiện chuyển nhượng các lô nền còn lại thuộc Khu dân cư Phú Mỹ (trương đương 1.440m<sup>2</sup>), đồng thời Công ty đang hoàn thiện thủ tục pháp lý để tiếp tục thực hiện phần dự án trên khu đất 6000m<sup>2</sup> đã được ngầm hóa đường dây 110 kV đi ngang qua diện tích khu đất.
- (iv) Đây là phần chi phí liên quan đến phần Dự án nhà trẻ trong Khu dân cư Phú Xuân, có diện tích 9.722 m<sup>2</sup>. Cho đến hiện tại, Công ty vẫn đang tiếp tục hoàn thiện thủ tục pháp lý để tiếp tục triển khai thực hiện dự án.
- (v) Bao gồm các chi phí đền bù đất và một số chi phí thiết kế liên quan đến dự án Khu dân cư tại xã Nhơn Đức, Nhà Bè, diện tích dự án do Công ty thực hiện khoản 1.007 m<sup>2</sup>. Hiện tại, Công ty đang thực hiện tiếp các thủ tục để chuyển nhượng phần diện tích còn lại này của dự án.

Công ty thế chấp Quyền sử dụng đất tại Dự án khu dân cư Nhơn Đức đã được dùng để cầm cố cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn (Xem thuyết minh số 21).



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**11. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DÀI HẠN**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Dự án khu dân cư Quận 2 (i)	122.597.782.094	-	122.548.782.094	-
Dự án quận 9 (ii)	7.325.900.105	-	7.325.900.105	-
Dự án khu nhà ở xã hội	1.293.077.844	-	1.119.616.182	-
Nhà trẻ Phú Xuân	145.174.264	-	145.174.264	-
<b>Cộng</b>	<b>131.361.934.307</b>	<b>-</b>	<b>131.139.472.645</b>	<b>-</b>

Ghi chú:

- (i) Dự án Khu dân cư Bình Trưng Đông, Quận 2 tại Phường Bình Trưng Đông, Quận 2 (nay là Thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng làm nhà đầu tư thứ cấp thuộc một phần Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật chính Khu dân cư Bình Trưng Đông – Cát Lái (với tổng quy mô 154 ha), Phường Bình Trưng Đông và Phường Cát Lái, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Năm 2014, Ủy ban nhân dân thành phố đã ban hành quyết định thu hồi, hủy bỏ giao đất cho chủ đầu tư chính Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật chính Khu dân cư Bình Trưng Đông – Cát Lái, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, đến nay, vẫn chưa có chủ đầu tư chính thay thế.

Công ty cũng đã liên hệ các Sở ngành để tháo gỡ vướng mắc, tiếp tục thực hiện dự án. Tuy nhiên, cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa có giải pháp tháo gỡ. Do đó, Dự án đang tạm ngưng triển khai chờ phương án của cơ quan nhà nước.

- (ii) Đây là chi phí đền bù, san lấp mặt bằng và chi phí thiết kế hạ tầng ban đầu cho khu đất diện tích 2.798m<sup>2</sup> tại Phường Long Trường, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Lô đất trồng cây lâu năm. Công ty đang đánh giá tình hình để triển khai đầu tư dự án trong thời gian tới.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>	1.313.317.956	22.244.606.977	12.907.566.113	1.333.358.343	1.637.165.190	39.436.014.579
- Mua trong năm	-	-	1.380.858.771	235.359.999	-	1.616.218.770
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.936.693.400)	-	-	(1.936.693.400)
<b>Số dư cuối năm</b>	1.313.317.956	22.244.606.977	12.351.731.484	1.568.718.342	1.637.165.190	39.115.539.949
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>	1.313.317.956	22.199.406.956	9.184.057.555	1.211.796.053	1.588.074.852	35.496.653.372
- Khấu hao trong năm	-	45.200.021	973.627.496	103.747.888	27.385.803	1.149.961.208
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(383.303.910)	-	-	(383.303.910)
<b>Số dư cuối năm</b>	1.313.317.956	22.244.606.977	9.774.381.141	1.315.543.941	1.615.460.655	36.263.310.670
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
<b>Tại ngày đầu năm</b>	-	45.200.021	3.723.508.558	121.562.290	49.090.338	3.939.361.207
<b>Tại ngày cuối năm</b>	-	-	2.577.350.343	253.174.401	21.704.535	2.852.229.279

**Ghi chú:**

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình bao gồm các TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 với giá trị là 31.433.295.933 VND (tại ngày 01 tháng 1 năm 2024: 30.477.532.296 VND).



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	<b>Phần mềm quản lý</b>
	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>	
Số dư đầu năm	30.499.300
Số dư cuối năm	30.499.300
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>	
Số dư đầu năm	30.499.300
Số dư cuối năm	30.499.300
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>	
Tại ngày đầu năm	-
Tại ngày cuối năm	-

Ghi chú:

Nguyên giá của TSCĐ vô hình bao gồm các TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 với giá trị là 30.499.300 VND (tại ngày 01 tháng 1 năm 2024: 30.499.300 VND).

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	<b>Bất động sản đầu tư cho thuê</b>	<b>Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá</b>	<b>Tổng cộng</b>
	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu năm	12.572.900.567	5.527.500.000	18.100.400.567
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	1.182.498.412	1.182.498.412
Số dư cuối năm	12.572.900.567	6.709.998.412	19.282.898.979
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu năm	9.110.525.807	-	9.110.525.807
- Khấu hao trong năm	710.735.237	-	710.735.237
Số dư cuối năm	9.821.261.044	-	9.821.261.044
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày đầu năm	3.462.374.760	5.527.500.000	8.989.874.760
Tại ngày cuối năm	2.751.639.523	6.709.998.412	9.461.637.935

Ghi chú:

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

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá là căn nhà tại Cà Mau thuộc sở hữu của Công ty.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (TIẾP THEO)**

Ghi chú (Tiếp theo):

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024:

STT	Danh mục bất động sản đầu tư	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
1	Tầng hầm chung cư Phú Mỹ	7.174.284.586	7.174.284.586	-
2	Chỗ giữ xe ô tô tầng hầm Chung cư Hoàng Quốc Việt	2.154.828.737	592.577.898	1.562.250.839
3	Hồ bơi block 1A - 1B chung cư Phú Thuận (La Casa)	3.243.787.244	2.054.398.560	1.189.388.684
4	Căn nhà Cà Mau	6.709.998.412	-	6.709.998.412
<b>Cộng</b>		<b>19.282.898.979</b>	<b>9.821.261.044</b>	<b>9.461.637.935</b>

**Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư**

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 chưa được trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

**15. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế TNDN hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế TNDN hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	8.424.969.415	8.424.969.415
<b>Cộng</b>	<b>8.424.969.415</b>	<b>8.424.969.415</b>

Ghi chú:

Tài sản thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ chênh lệch tạm thời của chi phí trích trước các dự án.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số có khả năng		Số có khả năng	
	Giá trị	trả nợ	Giá trị	trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn	17.938.000	17.938.000	17.938.000	17.938.000
Ông Hồ Văn Xuân và bà Phạm Thị Hoa (i)	605.000.000	605.000.000	605.000.000	605.000.000
Ông Lê Văn Nhiều và bà Võ Thị Còn (i)	550.000.000	550.000.000	550.000.000	550.000.000
Ông Phạm Văn Nghiệp và bà Võ Thị Hết (i)	550.000.000	550.000.000	550.000.000	550.000.000
Công ty TNHH Công Nghệ & Môi Trường Rinco	293.152.328	293.152.328	293.152.328	293.152.328
Các nhà cung cấp khác	679.476.261	679.476.261	651.029.112	651.029.112
<b>Cộng</b>	<b>2.695.566.589</b>	<b>2.695.566.589</b>	<b>2.667.119.440</b>	<b>2.667.119.440</b>

Ghi chú:

- (i) Khoản phải trả về đền bù đất tái định cư.

**17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Khách hàng mua nền Nhơn Đức	1.103.876.426	1.679.213.125
Khách hàng mua nền Phú Mỹ	6.375.993.272	7.394.175.091
Khách hàng mua nền Phú Thuận	5.636.363.642	5.363.636.369
Khách hàng mua nền Phú Xuân	105.797.727.377	104.500.000.102
Khách hàng mua nền Phú Xuân 2	10.727.272.738	10.727.272.738
<b>Cộng</b>	<b>129.641.233.455</b>	<b>129.664.297.425</b>

**18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	487.028.619	488.435.925	(975.464.544)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	414.925.495	27.794.717.262	(414.925.495)	27.794.717.262
Thuế thu nhập cá nhân	257.649.646	3.110.401.854	(3.224.251.798)	143.799.702
Các loại thuế khác	-	15.528.000	(15.528.000)	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2.803.481.439	87.569.832	(87.569.832)	2.803.481.439
<b>Cộng</b>	<b>3.963.085.199</b>	<b>31.496.652.873</b>	<b>(4.717.739.669)</b>	<b>30.741.998.403</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Chi phí dự án trích trước (i)	52.217.619.599	52.217.619.599
- Chi phí trích trước dự án Phú Xuân 2	25.321.810.128	25.321.810.128
- Chi phí trích trước dự án Nhơn Đức	14.620.684.746	14.620.684.746
- Chi phí trích trước dự án Phú Xuân	6.522.507.182	6.522.507.182
- Chi phí trích trước dự án Phú Mỹ	5.288.520.108	5.288.520.108
- Chi phí trích trước các dự án khác	464.097.435	464.097.435
Chi phí chuyển nhượng công ty con (ii)	20.589.670.000	-
Thù lao của Hội đồng Quản trị	2.580.000.000	-
Chi phí lãi vay, lãi phạt chậm thanh toán	8.997.407	81.125.853
Chi phí phải trả khác	235.000.000	107.500.000
<b>Cộng</b>	<b><u>75.631.287.006</u></b>	<b><u>52.406.245.452</u></b>

Ghi chú:

- (i) Chi phí trích trước của các dự án đối với phần đã hoàn thành và kết chuyển giá vốn.
- (ii) Theo Văn bản cam kết số 01/2025/VPH-NBL ngày 14 tháng 2 năm 2025 giữa Công ty và Ông Đặng Thanh Mãng, liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè từ Công ty sang ông Đặng Thanh Mãng, Công ty có trách nhiệm thực hiện việc giải phóng mặt bằng trên đường D2 và bàn giao cho ông Đặng Thanh Mãng. Giá trị trích trước này tương đương với phần chi phí mà Công ty sẽ còn phải thanh toán cho các bên để thực hiện trách nhiệm này tại ngày 31 tháng 12 năm 2024. Cho đến ngày phát hành báo cáo này, Công ty đã hoàn tất cam kết cũng như đã thu được phần tiền chuyển nhượng cổ phần còn lại từ Ông Đặng Thanh Mãng (Xem thuyết minh số 6).

**20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Định An (i)	8.045.835.000	8.045.835.000
Công ty Cổ phần Phòng khám Đa khoa Dĩ An (ii)	3.800.000.000	-
Ông Trương Thanh Tâm	-	5.000.000.000
Công ty TNHH Lotte Land (iii)	-	200.000.000.000
Quỹ bảo trì các dự án	481.205.780	611.133.000
Phải trả ngắn hạn khác	4.990.247.908	1.363.040.983
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	143.458.151.097	143.458.151.097
- Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh (iv)	131.277.003.097	131.277.003.097
- Công ty TNHH Học Viện Hùng Long (v)	11.280.648.000	11.280.648.000
- Các đối tượng khác	900.500.000	900.500.000
<b>Cộng</b>	<b><u>160.775.439.785</u></b>	<b><u>358.478.160.080</u></b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC (TIẾP THEO)**

Ghi chú:

- (i) Khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần Đầu tư Định An (“Định An”) về việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè theo Hợp đồng đặt cọc số 01/HĐĐC/2022 ngày 17 tháng 3 năm 2022, để nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất đối với các thửa đất có tổng diện tích 1.809,9 m<sup>2</sup> (gồm 600 m<sup>2</sup> đất ở và 1.209,9 m<sup>2</sup> nông nghiệp), tọa lạc tại xã Nhơn Đức- huyện Nhà Bè. Ngày 21 tháng 11 năm 2023, Công ty và Định An ký Biên bản thỏa thuận số 01/2023/BBTT thực hiện điều chỉnh giảm 600 m<sup>2</sup> đất ở, tổng diện tích đất còn lại là 1.209,9 m<sup>2</sup>. Đến hiện tại, Công ty đã bàn giao các lô đất, tuy nhiên việc nhận chuyển nhượng chưa hoàn tất.
- (ii) Là khoản mượn tiền Công ty Cổ phần Phòng khám Đa khoa DĨ An không lãi suất. Cho đến ngày phát hành Báo cáo này, Công ty đã trả toàn bộ khoản tiền này.
- (iii) Công ty hoàn trả tiền nhận đặt cọc về việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè theo Thỏa thuận thanh lý ngày 24 tháng 9 năm 2024. Ngoài ra, Công ty cũng có nghĩa vụ thanh toán chi phí thanh lý hợp đồng cho Công ty TNHH Lotte Land do thay đổi đối tác chuyển nhượng (Xem thuyết minh số 27).
- (iv) Khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh để chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của Khu đất có chức năng Y tế (Khu đất Bệnh viện) thuộc Khu dân cư Phú Thuận (La Casa), tại phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng số 01/HĐĐCYTVPH-AG ngày 24 tháng 01 năm 2019. Đến hiện tại, hai bên vẫn trong quá trình thực hiện các thủ tục pháp lý để hoàn tất việc chuyển nhượng này.
- (v) Khoản nhận đặt cọc từ Công ty TNHH Học Viện Khủng Long về việc chuyển nhượng Quyền sử dụng nhà với các căn thương mại thuộc tầng 3 của tòa nhà La Casa tại phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà ngày 16 tháng 9 năm 2022.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	Số đầu năm		Phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>	<b>792.401.711.999</b>	<b>792.401.711.999</b>	<b>606.029.980.661</b>	<b>1.049.168.444.763</b>	<b>349.263.247.897</b>	<b>349.263.247.897</b>
<b>Vay ngắn hạn ngân hàng</b>	<b>77.889.711.999</b>	<b>77.889.711.999</b>	<b>86.971.980.661</b>	<b>113.542.711.999</b>	<b>51.318.980.661</b>	<b>51.318.980.661</b>
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Chợ Lớn (i)	59.699.086.343	59.699.086.343	79.002.806.363	95.202.086.343	43.499.806.363	43.499.806.363
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn (ii)	18.190.625.656	18.190.625.656	7.969.174.298	18.340.625.656	7.819.174.298	7.819.174.298
<b>Vay ngắn hạn tổ chức (iii)</b>	<b>653.625.000.000</b>	<b>653.625.000.000</b>	<b>420.730.000.000</b>	<b>783.819.732.764</b>	<b>290.535.267.236</b>	<b>290.535.267.236</b>
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nhà Bè	129.945.000.000	129.945.000.000	-	129.945.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C	81.350.000.000	81.350.000.000	-	81.350.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	56.900.000.000	56.900.000.000	44.000.000.000	56.900.000.000	44.000.000.000	44.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Định An	19.654.500.000	19.654.500.000	2.690.000.000	22.344.500.000	-	-
Công ty Cổ Phần Tấn Lực	10.559.500.000	10.559.500.000	-	670.000.000	9.889.500.000	9.889.500.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	-	-	37.510.000.000	14.397.232.764	23.112.767.236	23.112.767.236
Công ty TNHH Môi trường Green Planet	71.600.000.000	71.600.000.000	1.400.000.000	73.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Casa Bonita	70.000.000.000	70.000.000.000	20.050.000.000	87.050.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Nguyệt An	56.900.000.000	56.900.000.000	85.000.000.000	56.900.000.000	85.000.000.000	85.000.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	109.296.000.000	109.296.000.000	80.220.000.000	152.263.000.000	37.253.000.000	37.253.000.000
Công ty TNHH Del Sol	-	-	49.860.000.000	9.000.000.000	40.860.000.000	40.860.000.000
Công ty TNHH TM DV Tư Vấn Nhật An	47.000.000.000	47.000.000.000	53.000.000.000	100.000.000.000	-	-
Công ty TNHH TM DV Du lịch Nhân An	-	-	47.000.000.000	-	47.000.000.000	47.000.000.000
Các cổ chức khác	420.000.000	420.000.000	-	-	420.000.000	420.000.000
<b>Vay ngắn hạn các cá nhân (iv)</b>	<b>60.887.000.000</b>	<b>60.887.000.000</b>	<b>98.328.000.000</b>	<b>151.806.000.000</b>	<b>7.409.000.000</b>	<b>7.409.000.000</b>
Phan Tiết Hồng Hà	4.483.000.000	4.483.000.000	3.000.000.000	1.003.000.000	6.480.000.000	6.480.000.000
Nguyễn Thị Thùy Dung	-	-	3.250.000.000	2.321.000.000	929.000.000	929.000.000
Nguyễn Võ Huyền Trân	38.672.000.000	38.672.000.000	92.078.000.000	130.750.000.000	-	-
Các cá nhân khác	17.732.000.000	17.732.000.000	-	17.732.000.000	-	-



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

	Số đầu năm		Phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng
		trả nợ				trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<i>b) Vay dài hạn</i>	<b>1.000.000.000</b>	<b>1.000.000.000</b>	-	<b>1.000.000.000</b>	-	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn	1.000.000.000	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>793.401.711.999</b>	<b>793.401.711.999</b>	<b>606.029.980.661</b>	<b>1.050.168.444.763</b>	<b>349.263.247.897</b>	<b>349.263.247.897</b>

Ghi chú:

- (i) Khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Chợ Lớn theo Hợp đồng tín dụng Số 6220-LAV-202400017, ngày 12 tháng 1 năm 2024, hạn mức vay là 50 tỷ VND. Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh. Lãi suất cho vay là 7,5% và được điều chỉnh cụ thể theo từng giấy nhận nợ. Thời hạn duy trì hạn mức: 12 tháng. Tài sản đảm bảo cho khoản vay bao gồm:
- Quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6220-LCL-201800482 ký ngày 26 tháng 11 năm 2019 (xem thuyết minh số 10).
- (ii) Khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương - Chi nhánh Nam Sài Gòn theo Hợp đồng cho vay theo hạn mức 018/020/24/0000127-CV ngày 14 tháng 10 năm 2024 hạn mức vay là 25 tỷ VND. Mục đích vay: Tài trợ các nhu cầu tín dụng ngắn hạn hợp pháp, hợp lệ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất cho vay theo thông báo của Ngân hàng. Thời hạn duy trì hạn mức: 12 tháng. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là Quyền sử dụng đất (xem thuyết minh số 10) và tài sản, quyền đòi nợ, khoản phải thu của các bên thứ ba.
- (iii) Các khoản vay tổ chức để bổ sung vốn lưu động, không có tài sản đảm bảo, lãi suất vay được quy định theo từng hợp đồng và các phụ lục hợp đồng kèm theo. Một số khoản vay đã được bảo lãnh thanh toán cho bên thứ ba, theo đó, các khoản vay này chưa đến hạn phải thanh toán trong trường hợp Công ty chưa thu hồi được khoản phải thu từ bên thứ ba (Xem thuyết minh số 09). Thông tin chi tiết các khoản vay như sau:

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Ghi chú (Tiếp theo):

STT	Bên cho vay (tổ chức)	Số hợp đồng/Phụ lục	Ngày hợp đồng /phụ lục	Hạn mức cho vay	Lãi suất (%)/năm	Ngày đến hạn
1	Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	08/HĐVV/2024	08/09/2021	44.000.000.000	7,0%	02/12/2025
2	Công ty Cổ Phần Tấn Lực	07/01/PLHĐCV/2020-TL 02/01/2022/HĐCV/TL-VPH	18/03/2024 31/10/2024	8.135.000.000 40.000.000.000	2,5% 8,6%	18/03/2025 31/10/2025
3	Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	01/HĐVV/2024-TH-VPH	03/06/2024	30.610.000.000	8,5%	03/06/2025
4	Công ty Cổ phần Casa Bonita	01/HĐCV/2024/CASA	27/05/2024	20.050.000.000	8,0%	27/05/2025
5	Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Nguyệt An	02-10/HĐVV/2023 03/14/HĐVV/2023 04/HĐVV/2024	20/10/2024 13/12/2024 17/07/2024	16.900.000.000 50.000.000.000 50.000.000.000	8,2% 8,1% 8,5%	20/10/2025 13/12/2025 17/07/2025
6	Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	11/08/PLHĐVV/2019	01/11/2024	102.000.000.000	- Từ 01/01/2024 đến 31/10/2024 là 8,5%/năm - Từ 01/11/2024 là 9%/năm	19/11/2025
7	Công ty TNHH Del Sol	01/HĐVV/2024	02/01/2024	50.000.000.000	8,0%	02/01/2025
8	Công ty TNHH TM DV Du lịch Nhân An	06/HĐVV/2024	13/11/2024	47.000.000.000	7,0%	13/11/2025
9	Công đoàn Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng	02/01/PLHĐVV/2022	02/01/2024	500.000.000	12,0%	02/01/2025



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Ghi chú (Tiếp theo):

(iv) Các khoản vay cá nhân để bổ sung vốn lưu động, không có tài sản đảm bảo, lãi suất vay được quy định theo từng hợp đồng và các phụ lục hợp đồng kèm theo. Thông tin chi tiết như sau:

<b>STT</b>	<b>Bên cho vay (cá nhân)</b>	<b>Số hợp đồng/Phụ lục</b>	<b>Ngày hợp đồng /phụ lục</b>	<b>Hạn mức</b>	<b>Lãi suất (%)/năm</b>	<b>Ngày đến hạn</b>
1	Bà Phan Tiết Hồng Hà	04/11/PLHĐVV/2020 05/HĐVV/2024	07/12/2024 05/11/2024	3.480.000.000 3.000.000.000	12,0% 12,0%	07/12/2025 05/11/2025
2	Bà Nguyễn Thị Thùy Dung	07/HĐVV/2024	08/11/2024	3.250.000.000	12,0%	08/11/2025

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

*Thay đổi trong vốn chủ sở hữu*

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Số đầu năm trước	953.578.000.000	1.002.264.126	91.633.711.703	1.046.213.975.829
Lợi nhuận năm trước	-	-	43.794.500.925	43.794.500.925
Số dư cuối năm trước	953.578.000.000	1.002.264.126	135.428.212.628	1.090.008.476.754
Lợi nhuận trong năm	-	-	137.332.323.488	137.332.323.488
Chia cổ tức (i)	-	-	(47.678.900.000)	(47.678.900.000)
Số dư cuối năm nay	953.578.000.000	1.002.264.126	225.081.636.116	1.179.661.900.242

Ghi chú:

- (i) Công ty thực hiện chia cổ tức năm 2022 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 09/2024/NQ-VPH ngày 26 tháng 6 năm 2024 và Thông báo số 1828/TB-SGDHCM ngày 18 tháng 10 năm 2024 với tỷ lệ chia cổ tức 5%/mệnh giá (01 cổ phiếu được nhận 500 đồng).

Cổ tức đã thanh toán cho các cổ đông trong năm nay là 47.678.900.000 VND (năm trước là 0 VND).

*Vốn điều lệ*

Theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0301822194 sửa đổi lần 34 ngày 21 tháng 3 năm 2023, Vốn điều lệ của Công ty là 953.578.000.000 VND, tương ứng với 95.357.800 cổ phần. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, chi tiết Vốn điều lệ đã được góp đủ như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số cổ phần	Tỷ lệ	Số cổ phần	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Cổ đông Võ Anh Tuấn	10.503.463	11,01%	10.503.463	11,01%
Cổ đông Phan Tiết Hồng Minh	6.619.138	6,94%	6.619.138	6,94%
Cổ đông Võ Nguyễn Như Nguyễn	7.820.881	8,20%	7.820.881	8,20%
Cổ đông Võ Phan Hồng Ngọc	7.780.656	8,16%	7.780.656	8,16%
Cổ đông Võ Phan Khôi Nguyên	7.780.656	8,16%	7.780.656	8,16%
Các cổ đông khác	54.853.006	57,52%	54.853.006	57,52%
<b>Tổng cộng</b>	<b>95.357.800</b>	<b>100,00%</b>	<b>95.357.800</b>	<b>100,00%</b>

*Cổ phiếu*

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	95.357.800	95.357.800
+ Cổ phiếu phổ thông	95.357.800	95.357.800
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu quỹ	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	95.357.800	95.357.800
+ Cổ phiếu phổ thông	95.357.800	95.357.800
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**23. DOANH THU**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Doanh thu hoạt động xây dựng	30.449.654.679	5.372.996.196
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.929.950.312	7.179.735.421
Doanh thu bán bất động sản	-	25.072.826.102
<b>Cộng</b>	<b><u>35.379.604.991</u></b>	<b><u>37.625.557.719</u></b>

**24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Giá vốn hoạt động xây dựng	30.449.654.679	5.372.996.196
Giá vốn dịch vụ cung cấp	6.267.510.122	6.665.582.861
Giá vốn bán bất động sản	-	14.573.304.188
<b>Cộng</b>	<b><u>36.717.164.801</u></b>	<b><u>26.611.883.245</u></b>

**25. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	746.474.909	533.684.581
Chi phí nhân công	19.257.713.654	15.526.940.136
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.860.696.445	2.060.371.558
Chi phí dịch vụ mua ngoài	43.114.218.488	18.009.974.491
Chi phí khác bằng tiền	2.974.135.120	8.882.771.698
<b>Cộng</b>	<b><u>67.953.238.616</u></b>	<b><u>45.013.742.464</u></b>

**26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi	1.940.081.381	76.818.077
Lãi cho vay	18.789.413.808	14.883.595.018
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	53.892.000.000
Lãi hoạt động chuyển nhượng vốn cổ phần	349.654.440.000	29.017.692.000
Lãi trái phiếu	580.978.082	695.664.383
<b>Cộng</b>	<b><u>370.964.913.271</u></b>	<b><u>98.565.769.478</u></b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Chi phí dự phòng khoản đầu tư vào Công ty con, công ty liên kết và chứng khoán kinh doanh	4.812.204.228	-
Chi phí chuyển nhượng Công ty con (i)	74.685.746.908	-
Chi phí phạt vi phạm hợp đồng hợp tác kinh doanh (ii)	46.000.000.000	-
Chi phí lãi vay	49.328.180.892	52.790.211.691
<b>Cộng</b>	<b><u>174.826.132.028</u></b>	<b><u>52.790.211.691</u></b>

Ghi chú:

- (i) Bao gồm khoản chi phí mà Công ty phải thực hiện theo Văn bản cam kết số 01/2025/VPH-NBL ngày 14 tháng 2 năm 2025 giữa Công ty và Ông Đặng Thanh Mãng với số tiền là 34.509.784.708 VND, liên quan đến việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè từ Công ty sang ông Đặng Thanh Mãng. Phần còn lại là chi phí tài chính khác cũng liên quan trực tiếp đến việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần nêu trên.
- (ii) Chi phí thanh lý Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè với Công ty TNHH Lotte Land. Công ty đã thực hiện thanh toán toàn bộ khoản chi phí này trong năm.

**28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Chi phí nhân viên	19.257.713.654	15.526.940.136
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	746.474.909	1.141.922.794
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.149.961.208	1.150.350.562
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.094.782.506	6.279.877.122
Các khoản chi phí QLDN khác	2.974.135.120	7.945.033.761
<b>Cộng</b>	<b><u>31.223.067.397</u></b>	<b><u>32.044.124.375</u></b>

**29. THU NHẬP KHÁC**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Thu nhập từ tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng	1.886.000.000	743.659.000
Thu nhập từ tiền phạt do thanh lý các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cá nhân	-	18.918.900.000
Các khoản khác	285.327.517	25.814.131
<b>Cộng</b>	<b><u>2.171.327.517</u></b>	<b><u>19.688.373.131</u></b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>165.127.040.750</b>	<b>44.416.101.420</b>
<b>Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế:</b>	<b>(26.153.454.439)</b>	<b>(41.308.098.945)</b>
<i>Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ</i>	<i>1.612.067.477</i>	<i>2.631.650.939</i>
<i>Cộng: Chi phí lãi vay không được trừ</i>	<i>-</i>	<i>17.952.250.116</i>
<i>Trừ: Chi phí lãi vay không được trừ năm trước chuyển sang</i>	<i>(27.765.521.916)</i>	<i>-</i>
<i>Trừ: Cổ tức lợi nhuận được chia</i>	<i>-</i>	<i>(53.892.000.000)</i>
<i>Trừ: Cổ tức được chia bằng cổ phiếu từ công ty liên kết</i>	<i>-</i>	<i>(8.000.000.000)</i>
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>138.973.586.311</b>	<b>3.108.002.475</b>
Lỗ năm trước được chuyển	-	-
<b>Thu nhập tính thuế</b>	<b>138.973.586.311</b>	<b>3.108.002.475</b>
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>27.794.717.262</b>	<b>621.600.495</b>

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

Công ty xác định thuế thu nhập doanh nghiệp trên cơ sở đánh giá lợi nhuận kế toán không có sự khác biệt đáng kể so với lợi nhuận cho mục đích tính thuế thu nhập doanh nghiệp. Việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

**31. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

**Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty bao gồm vốn điều lệ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

*Hệ số đòn bẩy tài chính*

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Các khoản vay	349.263.247.897	793.401.711.999
Trừ: Tiền và tương đương tiền	131.409.893.265	19.015.897.921
Nợ thuần	217.853.354.632	774.385.814.078
Vốn chủ sở hữu	1.179.661.900.242	1.090.008.476.754
<b>Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu</b>	<b>18%</b>	<b>71%</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**31. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**Các chính sách kế toán chủ yếu**

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số 03.

**Các loại công cụ tài chính**

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	131.409.893.265	19.015.897.921	131.409.893.265	19.015.897.921
Phải thu khách hàng và phải thu	477.109.809.435	350.170.893.686	477.109.809.435	350.170.893.686
Phải thu cho vay	254.758.936.068	169.776.626.223	254.758.936.068	169.776.626.223
Chứng khoán kinh doanh	-	131.688.000	-	131.688.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	13.440.000.000	9.000.000.000	13.440.000.000	9.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>876.718.638.768</b>	<b>548.095.105.830</b>	<b>876.718.638.768</b>	<b>548.095.105.830</b>
<b>Công nợ tài chính</b>				
Các khoản vay	349.263.247.897	793.401.711.999	349.263.247.897	793.401.711.999
Phải trả người bán và phải trả khác	163.471.006.374	361.145.279.520	163.471.006.374	361.145.279.520
Chi phí phải trả	75.631.287.006	52.406.245.452	75.631.287.006	52.406.245.452
<b>Tổng cộng</b>	<b>588.365.541.277</b>	<b>1.206.953.236.971</b>	<b>588.365.541.277</b>	<b>1.206.953.236.971</b>

Công ty xác định giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc năm tài chính theo như Thuyết minh số 3, do Thông tư số 210/2009/TT-BTC được Bộ Tài chính ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 (“Thông tư 210”) cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét định kỳ nhằm phân ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

**Rủi ro thị trường**

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về lãi suất. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường hoạt động giao dịch các công cụ tài chính này.

**Quản lý rủi ro lãi suất**

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**31. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

***Rủi ro tín dụng***

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau, đồng thời, các khoản tạm ứng, phải thu khác giá trị lớn đã được bảo lãnh bằng khoản vay của bên thứ ba.

***Quản lý rủi ro thanh khoản***

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các cổ đông cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Các bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. 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 Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**31. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính (Tiếp theo)**

**Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)**

Số cuối năm	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	131.409.893.265	-	131.409.893.265
Phải thu khách hàng và phải thu khác	345.011.328.777	132.098.480.658	477.109.809.435
Phải thu cho vay	157.359.297.657	97.399.638.411	254.758.936.068
Chứng khoán kinh doanh	-	-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.440.000.000	7.000.000.000	13.440.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>640.220.519.699</b>	<b>236.498.119.069</b>	<b>876.718.638.768</b>
<b>Công nợ tài chính</b>			
Các khoản vay	349.263.247.897	-	349.263.247.897
Phải trả người bán và phải trả khác	163.471.006.374	-	163.471.006.374
Chi phí phải trả	75.631.287.006	-	75.631.287.006
<b>Tổng cộng</b>	<b>588.365.541.277</b>	<b>-</b>	<b>588.365.541.277</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>51.854.978.422</b>	<b>236.498.119.069</b>	<b>288.353.097.491</b>
<b>Số đầu năm</b>			
	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	19.015.897.921	-	19.015.897.921
Phải thu khách hàng và phải thu khác	218.072.413.028	132.098.480.658	350.170.893.686
Phải thu cho vay	72.376.987.812	97.399.638.411	169.776.626.223
Chứng khoán kinh doanh	131.688.000	-	131.688.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	9.000.000.000	9.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>309.596.986.761</b>	<b>238.498.119.069</b>	<b>548.095.105.830</b>
<b>Công nợ tài chính</b>			
Các khoản vay	792.401.711.999	1.000.000.000	793.401.711.999
Phải trả người bán và phải trả khác	361.145.279.520	-	361.145.279.520
Chi phí phải trả	52.406.245.452	-	52.406.245.452
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.205.953.236.971</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>1.206.953.236.971</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>(896.356.250.210)</b>	<b>237.498.119.069</b>	<b>(658.858.131.141)</b>

Ban Quản lý Công ty đánh giá rủi ro thanh khoản ở mức thấp, Ban Quản lý Công ty tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**32. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

**Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ**

“Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia” trong năm không bao gồm 33.075.077.246 VND (tại ngày đầu năm là 22.096.825.476 VND) là số tiền lãi dự thu chưa thu được tại ngày cuối năm. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng với số chênh lệch đã được điều chỉnh trên phần “Tăng, giảm các khoản phải thu”.

“Tiền lãi vay đã trả” trong năm không bao gồm 8.997.407 VND (tại ngày đầu năm là 81.125.853 VND) là số tiền lãi vay phát sinh nhưng chưa thanh toán tại ngày cuối năm. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng với số chênh lệch đã được điều chỉnh trên phần “Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)”.

“Tiền trả nợ gốc vay” trong năm không bao gồm 6.897.232.764 VND, là số tiền được cần trừ từ khoản trả trước cho người bán. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần phần “Tăng, giảm các khoản phải thu”.

“Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác” trong năm không bao gồm 160.000.000.000 VND, là số tiền phải thu về việc chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè và bao gồm 53.885.500.000 VND, là số tiền còn lại phải thu về việc chuyển nhượng Công ty Cổ phần Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C năm trước được thu năm nay. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần phần “Tăng, giảm các khoản phải thu”.

**33. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán khác.

Một số số liệu so sánh đã được trình bày lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của năm nay, cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Mã số	Số đã báo cáo	Trình bày lại	Số sau trình bày lại
		VND	VND	VND
Phải thu ngắn hạn khác (i)	136	477.694.545.831	(130.000.000.000)	347.694.545.831
Phải thu dài hạn khác (i)	216	2.243.512.762	130.000.000.000	132.243.512.762

**Ghi chú:**

- (i) Trình bày lại theo phân loại về thời hạn thu hồi khoản phải thu về hợp tác kinh doanh với Ông Nguyễn Kế Toàn và Bà Võ Thị Thùy Trinh.



Võ Nguyễn Như Nguyễn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2025

Lê Thị Kim Luyến  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Mỹ Hoa  
Người lập biểu