

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 HỢP NHẤT	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	9 - 55

**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 hợp nhất 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 Điện 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 hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. Ban Quản lý Công ty 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 Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Thay mặt Ban Quản lý Công ty,



**Võ Nguyên Như Nguyễn**

**Chủ tịch Hội đồng Quản trị**

*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2025*



Số:064 /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 hợp nhất 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 5 đến trang 55, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (gọi chung là "Báo cáo tài chính hợp nhất").

**Trách nhiệm của Ban Quản lý Công ty**

Ban Quản lý Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty 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 hợp nhất 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 hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

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

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

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Như trình bày tại Thuyết minh số 1 – Thông tin khái quát, phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, trong năm 2024, Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ vốn tại Công ty con - Công ty Cổ phần Bất Động sản Nhà Bè, đồng thời hoàn tất giao dịch mua mới Công ty con gián tiếp - Công ty Cổ phần Phòng khám Đa khoa Dĩ An. Do vậy số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, chỉ mang tính tham khảo và không so sánh được.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty đã được kiểm toán bởi một Công ty kiểm toán khác, với Báo cáo kiểm toán số 029/2024/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. Một số số liệu so sánh đã được trình bày lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của năm nay như trình bày tại thuyết minh số 41 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất.



**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 HỢP NHẤT**  
*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024*

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	
				(Trình bày lại)
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.305.769.159.110</b>	<b>1.777.514.573.186</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>183.487.194.154</b>	<b>20.698.680.919</b>
1. Tiền	111		33.064.786.354	20.698.680.919
2. Các khoản tương đương tiền	112		150.422.407.800	-
<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>907.207.269.848</b>	<b>682.789.390.363</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	177.308.284.490	25.015.127.815
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	2.355.648.717	16.422.132.080
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	184.359.297.657	214.976.987.812
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	543.308.303.984	426.499.407.656
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>203.999.623.968</b>	<b>1.071.945.165.427</b>
1. Hàng tồn kho	141		206.526.688.561	1.071.945.165.427
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(2.527.064.593)	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>4.635.071.140</b>	<b>1.949.648.477</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		147.180.195	160.335.840
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.408.696.015	1.789.312.637
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	21	79.194.930	-
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>626.107.744.003</b>	<b>588.816.513.116</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>229.690.922.927</b>	<b>229.690.922.927</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	132.291.284.516	132.291.284.516
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>13.533.157.292</b>	<b>15.078.670.019</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	13.533.157.292	15.078.670.019
- Nguyên giá	222		59.548.943.022	59.033.658.452
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(46.015.785.730)	(43.954.988.433)
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>152.574.344.957</b>	<b>138.564.477.958</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	11	138.511.236.903	138.288.775.241
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	15	14.063.108.054	275.702.717
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5</b>	<b>133.168.548.643</b>	<b>135.809.703.749</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		126.168.548.643	126.809.703.749
2. 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>87.679.132.249</b>	<b>60.682.863.703</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	16	32.659.213.119	1.017.057.701
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	17	8.559.215.319	9.934.929.184
3. Lợi thế thương mại	269	18	46.460.703.811	49.730.876.818
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>1.931.876.903.113</b>	<b>2.366.331.086.302</b>

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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>839.286.058.836</b>	<b>1.345.915.325.690</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>833.660.653.096</b>	<b>1.344.608.491.190</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	19	2.749.355.289	2.944.623.938
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	20	130.117.955.174	130.014.445.621
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	21	30.957.039.925	4.245.411.411
4. Phải trả người lao động	314		159.000.000	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	22	75.676.287.006	53.387.229.012
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	23	149.185.562.176	350.609.863.580
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	24	434.263.247.897	792.802.211.999
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.552.205.629	10.604.705.629
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>5.625.405.740</b>	<b>1.306.834.500</b>
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	24	-	1.000.000.000
2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	25	5.318.571.240	-
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342		306.834.500	306.834.500
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.092.590.844.277</b>	<b>1.020.415.760.612</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>26</b>	<b>1.092.590.844.277</b>	<b>1.020.415.760.612</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		136.969.813.501	55.126.422.031
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối năm trước	421a		7.447.522.031	55.978.339.106
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		129.522.291.470	(851.917.075)
4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		1.040.766.650	10.709.074.455
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>1.931.876.903.113</b>	<b>2.366.331.086.302</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



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
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	27	47.404.125.649	76.123.892.180
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	2.981.009.221
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		47.404.125.649	73.142.882.959
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	28	43.841.757.338	29.521.774.011
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		3.562.368.311	43.621.108.948
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	30	379.936.986.863	73.364.167.065
7. Chi phí tài chính	22	31	178.933.781.406	68.861.685.430
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		58.116.346.498	68.451.426.339
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24		(641.155.106)	427.139.666
9. Chi phí bán hàng	25	32	-	2.347.845.266
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	32	45.710.632.541	59.474.927.156
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)}	30		158.213.786.121	(13.272.042.173)
12. Thu nhập khác	31	33	2.189.327.517	19.879.122.383
13. Chi phí khác	32	34	751.570.423	1.546.344.869
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		1.437.757.094	18.332.777.514
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		159.651.543.215	5.060.735.341
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	35	27.921.260.324	5.978.806.872
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	36	2.234.494.889	(96.512.974)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51)	60		129.495.788.002	(821.558.557)
18.1. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	61		129.522.291.470	(851.917.075)
18.2. Lợi nhuận sau thuế cổ đông không kiểm soát	62		(26.503.468)	30.358.518
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	37	1.358	(9)



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 HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

CHỈ TIÊU	Mã số	Đơn vị: VND	
		Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	159.651.543.215	5.060.735.341
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	15.587.555.648	25.176.251.848
- Các khoản dự phòng	03	2.658.752.593	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(258.075.213.878)	(71.910.548.530)
- Chi phí lãi vay	06	58.116.346.498	68.451.426.339
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(22.061.015.924)	26.777.864.998
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(426.073.493.901)	(498.738.826.459)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(8.227.796.441)	(155.461.460.238)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(168.170.459.875)	(11.789.734.877)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	647.507.568	62.592.870.347
- Tiền lãi vay đã trả	14	(59.104.458.504)	(69.421.632.719)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(685.105.445)	(11.804.143.035)
- 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>(683.727.322.522)</b>	<b>(657.898.261.983)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và TSDH khác	21	(6.052.434.364)	(2.256.462.075)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	1.018.518.519	1.360.476.364
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(300.963.982.288)	(38.408.195.612)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	428.996.672.443	101.394.913.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(54.469.087.567)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	1.164.342.104.048	162.935.879.525
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	20.861.909.068	35.511.294.623
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>1.253.733.699.859</b>	<b>260.537.905.825</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	703.339.980.661	727.581.711.999
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.062.878.944.763)	(396.986.601.822)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(47.678.900.000)	(108.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(407.217.864.102)</b>	<b>330.487.110.177</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)</b>	<b>50</b>	<b>162.788.513.235</b>	<b>(66.873.245.981)</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>20.698.680.919</b>	<b>87.088.446.540</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	483.480.360
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>183.487.194.154</b>	<b>20.698.680.919</b>



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

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

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất 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 09 năm 1999. Tháng 10/2006, 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 theo 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 70 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là 69 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 trong lĩnh vực y tế.

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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất 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")	Áp 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 1, 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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

**Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)**

**Công ty liên kết sở hữu trực tiếp**

<b>Tên công ty</b>	<b>Nơi đăng ký và hoạt động</b>	<b>Tỷ lệ sở hữu %</b>	<b>Tỷ lệ quyền biểu quyết %</b>	<b>Hoạt động chính</b>
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 hợp nhất**

Trong năm 2024, Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ vốn tại Công ty con - Công ty Cổ phần Bất Động sản Nhà Bè, đồng thời hoàn tất giao dịch mua mới Công ty con gián tiếp - Công ty Cổ phần Phòng khám Đa khoa Dĩ An. Theo đó, số liệu trình bày trên cột so sánh của Báo cáo tài chính hợp nhất 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, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 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 hợp nhất.

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

Ban Quản lý Công ty 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, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 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 hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất yêu cầu Ban Quản lý Công ty 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 hợp nhất 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 Công ty, 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.*

**Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của công ty mẹ và Báo cáo tài chính của công ty con do Công ty mẹ kiểm soát được lập tại ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của công ty này.

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

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại công ty mẹ và công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng Công ty được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

**Hợp nhất kinh doanh**

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

**Giao dịch hợp nhất kinh doanh**

Vào ngày 18 tháng 12 năm 2024, Công ty Cổ phần Đầu tư Định An (“Định An”) đã hoàn tất mua 99,00% cổ phần của Công ty Cổ phần Phòng khám Đa khoa Dĩ An (“Dĩ An”) với tổng giá phí là 54.499.500.000 VND. Theo đó, Dĩ An trở thành công ty con của Định An và công ty con gián tiếp của Công ty.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2024/NQ-DA ngày 18 tháng 11 năm 2024 của Định An, Đại hội đồng cổ đông thông qua việc phê duyệt mua Dĩ An. Ngày 20 tháng 3 năm 2025, Đại hội đồng Cổ đông của Định An đã ban hành Nghị quyết số 02/2025/NQ-DA để thông qua việc xác định giá trị hợp lý của tài sản thuần tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Dĩ An dựa trên kết quả Báo cáo thẩm định xác định giá trị doanh nghiệp của Dĩ An. Báo cáo thẩm định này đã được thực hiện bởi một Công ty thẩm định giá tài sản. Cụ thể, giá trị hợp lý được xác định như sau:

	<b>Giá trị hợp lý được xác định</b>
	<b>VND</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	30.412.433
Các khoản phải thu ngắn hạn	3.800.000.000
Tài sản ngắn hạn khác	15.341.330
Tài sản dở dang dài hạn	14.063.108.054
Tài sản dài hạn khác	32.276.507.341
Nợ ngắn hạn	(101.484.163)
<b>Tổng tài sản thuần (a)</b>	<b>50.083.884.995</b>
Lợi ích cổ đông không kiểm soát (b)	364.463.198
Thuế hoãn lại phải trả từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý của tài sản (c)	4.382.467.994
Lợi thế thương mại từ giao dịch mua công ty con (d)	9.162.546.197
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh (a) - (b) - (c) + (d)</b>	<b>54.499.500.000</b>
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con	
Tiền thu về từ mua công ty con	30.412.433
Tiền chi để mua công ty con	(54.499.500.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ nghiệp vụ mua</b>	<b>(54.469.087.567)</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

**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.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Lợi thế thương mại**

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm.

Lợi thế kinh doanh có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế kinh doanh từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản có khác trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

**Bất lợi thế thương mại**

Bất lợi thế thương mại là phần phụ trội lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng đánh giá được của công ty con, công ty liên kết, và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát tại ngày phát sinh nghiệp vụ mua công ty so với giá phí hợp nhất kinh doanh. Bất lợi kinh doanh được hạch toán ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm phát sinh.

**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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

**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.

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 tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

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 hợp nhất 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.

**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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

**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.

Công cụ, dụng cụ: Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng 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.

Tiền thuê đất trả trước và các chi phí phát sinh liên quan đến lô đất Dĩ An: Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Công ty con gián tiếp đang thuê tại Thị Trấn Dĩ An, Thành Phố Dĩ An, Tỉnh Bình Dương (diện tích lô đất là 1.166,1 m<sup>2</sup>) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua lô đất này. Tiền thuê đất trả trước và các chi phí liên quan đến lô đất được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê là 49 năm, đến hết ngày 06 tháng 6 năm 2054.

**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 năm. 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 hợp nhất.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

**Tài sản cố định hữu hình và khấu hao (Tiếp theo)**

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 - 12
Máy móc, thiết bị	04 - 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 06
Tài sản cố định khác	05 - 06
Cây lâu năm, súc vật làm việc và cho sản phẩm	05 - 10

**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.

**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

**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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất 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 bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

**Ghi nhận doanh thu (Tiếp theo)**

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 phân 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.

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 chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

**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 hợp nhất 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 chỉ 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 hợp nhất 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.

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 hợp nhất 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 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 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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

**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.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác. Toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty không bị ảnh hưởng bởi các yếu tố địa lý vùng miền cũng như đối tượng khách hàng. Vì vậy, Công ty xác định không có sự khác biệt về khu vực địa lý cho toàn bộ các hoạt động của Công ty.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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	2.283.452.933	869.109.891
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	30.781.333.421	19.829.571.028
Các khoản tương đương tiền (i)	150.422.407.800	-
<b>Cộng</b>	<b><u>183.487.194.154</u></b>	<b><u>20.698.680.919</u></b>

**Ghi chú:**

- (i) Các 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. Trong đó, khoản tương đương tiền của Công ty con – Công ty Hòa Bình với giá trị 50.422.407.800 VND được dùng để đảm bảo cho các khoản vay của công ty con tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Tân Bình (xem thuyết minh số 24).

**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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***MẪU SỐ B 09-DN/HN**

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC

ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

	Số cuối năm		Số đầu năm		Giá trị hợp lý VND
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	
a) Đầu tư tài chính ngắn hạn	7.880.800.000	(1.440.800.000)	1.440.800.000	(1.309.112.000)	131.688.000
- Chứng khoán kinh doanh	1.440.800.000	(1.440.800.000)	1.440.800.000	(1.309.112.000)	131.688.000
- Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Đông Á	1.440.800.000	-	1.440.800.000	-	131.688.000
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.440.000.000	-	6.440.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn (ii)	6.440.000.000	-	6.440.000.000	-	-

	Số cuối năm		Số đầu năm		Giá trị hợp lý VND
	Giá gốc VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND	Giá gốc VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND	
b) Đầu tư tài chính dài hạn					
- Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	127.600.000.000	126.168.548.643	127.600.000.000	126.809.703.749	
Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng (i)	127.600.000.000	126.168.548.643	(*)	126.809.703.749	(*)

	Số cuối năm		Số đầu năm		Giá trị ghi số VND
	Giá gốc VND	Giá trị ghi số VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi số VND	
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	7.000.000.000	7.000.000.000	7.000.000.000	9.000.000.000	9.000.000.000
Trái phiếu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn (iii)	7.000.000.000	7.000.000.000	7.000.000.000	9.000.000.000	9.000.000.000

**Ghi chú:**

(\*) Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty liên kết này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính hợp nhất 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 số.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

Ghi chú (Tiếp theo):

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

- (i) 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.

Biến động của khoản đầu tư vào Công ty liên kết An Hưng trong năm như sau:

	<u>Số cuối năm</u>
	VND
Giá gốc khoản đầu tư	127.600.000.000
Kết quả kinh doanh thuần từ công ty liên kết:	
Số dư đầu năm	126.809.703.749
Lợi nhuận/(lỗ) từ công ty liên kết	(641.155.106)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b><u>126.168.548.643</u></b>

- (ii) 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.

- (iii) Công ty sở hữu trái phiếu của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn với các thông tin cụ thể như sau:

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
<b>a) Phải thu ngắn hạn là bên liên quan</b>	<b>3.730.050.000</b>	<b>10.843.117.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng	3.730.050.000	2.417.850.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	-	6.660.000.000
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	-	1.765.267.000
<b>b) Phải thu ngắn hạn các đối tượng khác</b>	<b>173.578.234.490</b>	<b>14.172.010.815</b>
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	80.673.490	66.629.815
<b>Cộng</b>	<b><u>177.308.284.490</u></b>	<b><u>25.015.127.815</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, 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 22). 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
<b>a) Trả trước người bán ngắn hạn là các bên liên quan</b>	<b>-</b>	<b>6.495.084.271</b>
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
<b>b) Trả trước người bán ngắn hạn là các đối tượng khác</b>	<b>2.355.648.717</b>	<b>9.927.047.809</b>
Công ty TNHH Del Sol	-	7.420.000.000
Các khách hàng khác	2.355.648.717	2.507.047.809
<b>Cộng</b>	<b><u>2.355.648.717</u></b>	<b><u>16.422.132.080</u></b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	<b>184.359.297.657</b>	-	<b>214.976.987.812</b>	-
Các bên liên quan	<b>17.680.000.000</b>	-	<b>45.615.075.000</b>	-
Công ty Cổ phần TM Dịch vụ Du lịch C.T.C (i)	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	-
Các đối tượng khác	<b>166.679.297.657</b>	-	<b>169.361.912.812</b>	-
Bà Võ Thúy Anh (ii)	81.679.297.657	-	19.361.912.812	-
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng (iii)	85.000.000.000	-	100.000.000.000	-
Công ty TNHH Tư vấn Nguyệt An	-	-	50.000.000.000	-
b) Dài hạn	<b>97.399.638.411</b>	-	<b>97.399.638.411</b>	-
Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng - Bên liên quan (iv)	97.399.638.411	-	97.399.638.411	-

**Ghi chú:**

- (i) 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 24);
- 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 24).

- (ii) 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 24);
- 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 24).



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

Ghi chú:

(iii) Khoản cho vay Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng (“Việt Hưng”) theo các Hợp đồng cho vay sau:

- Khoản ứng trước cho Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng (“Việt Hưng”) liên quan đến Hợp đồng giao nhận thi công trọn gói nhân công và vật tư hạng mục xây dựng hoàn thiện nhà ở của dự án tại Huyện Nhà Bè số 01/2024/DA-VH ngày 01/4/2024. Theo Biên bản thỏa thuận số 01/BB ngày 02/5/2024 về việc tạm hoãn thi công do Công ty vẫn chưa cung cấp đầy đủ pháp lý xây dựng cho bên Việt Hưng, nên hai bên đồng ý thống nhất tạm ngừng thi công kể từ ngày 02/5/2024 cho đến khi Công ty có pháp lý đầy đủ và có thông báo thi công trở lại. Trên cơ sở đó, hai bên đã đồng ý ký kết hợp đồng vay vốn tương ứng với số tiền Việt Hưng đã nhận tạm ứng từ Công ty số 01/2024/DA-VH ngày 02/5/2024, lãi suất cho vay là 7,9%/năm, lãi suất này sẽ được điều chỉnh cho phù hợp khi có biến động về tỷ lệ lãi suất của thị trường, thời hạn cho vay của hợp đồng này là 12 tháng kể từ ngày 24/4/2024. Khoản cho vay trên vẫn được bảo lãnh bằng khoản vay mà Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng phải trả cho Việt Hưng theo Biên bản thỏa thuận số 09/BBTT/VPH-VH-ĐA ngày 01/4/2024.
- Hợp đồng cho vay số 03/2024/HB-VH ngày 31/12/2024 giữa Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình (Công ty con) và Việt Hưng, lãi suất cho vay là 6,5%/năm, thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Khoản cho vay trên được chuyển từ khoản tạm ứng theo Hợp đồng thi công số 02/2024/HB-VH ngày 12/6/2024 sang cho vay trong thời gian tạm ngừng thi công giữa Công ty và Việt Hưng. Khoản cho vay trên không có tài sản đảm bảo.

(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;
- 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 và Công ty TNHH Lotte Land thì 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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**9. PHẢI THU KHÁC**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	<b>543.308.303.984</b>	<b>(124.265.000)</b>	<b>426.499.407.656</b>	<b>(124.265.000)</b>
<i>Tạm ứng</i>	<i>273.840.365.890</i>	<i>(124.265.000)</i>	<i>154.582.630.803</i>	<i>(124.265.000)</i>
Ông Lê Minh Triều (i)	153.591.283.388	-	153.407.894.888	-
Bà Võ Thúy Anh (ii)	119.506.972.792	-	400.000.000	-
Các đối tượng khác	742.109.710	(124.265.000)	774.735.915	(124.265.000)
<i>Phải thu lãi cho vay, lãi tiền gửi</i>	<i>32.401.260.290</i>	-	<i>21.904.436.588</i>	-
Lãi dự thu trái phiếu, lãi tiền gửi	190.413.942	-	277.697.260	-
Lãi cho vay - Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng - Bên liên quan	30.403.770.124	-	20.549.246.960	-
Lãi cho vay - Đối tượng khác	1.807.076.224	-	1.077.492.368	-
<i>Phải thu về chuyển nhượng cổ phần</i>	-	-	<i>53.885.500.000</i>	-
Ông Nguyễn Chí Nguyễn	-	-	26.942.750.000	-
Bà Lâm Hải Dương	-	-	26.942.750.000	-
<i>Phải thu khác</i>	<i>134.684.427.091</i>	-	<i>113.744.589.552</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	829.800.974	-	978.622.927	-
<i>Cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn</i>	<i>102.382.250.713</i>	-	<i>82.382.250.713</i>	-
Ông Nguyễn Kế Toàn và Bà Võ Thị Thuý Trinh (v)	9.900.900.000	-	9.900.900.000	-
Bà Nguyễn Thị Hương Thảo (vi)	47.508.455.000	-	47.508.455.000	-
Bà Lý Yến Nhi (vii)	24.937.053.500	-	24.937.053.500	-
Công ty Cổ phần Xây Dựng Thuận Hưng - Bên liên quan (viii)	20.000.000.000	-	-	-
Các đối tượng khác	35.842.213	-	35.842.213	-
b) Dài hạn	<b>132.291.284.516</b>	-	<b>132.291.284.516</b>	-
Các khoản đặt cọc	145.032.104	-	145.032.104	-
Phải thu về hợp tác kinh doanh (ix)	130.000.000.000	-	130.000.000.000	-
Các khoản phải thu khác	2.146.252.412	-	2.146.252.412	-

**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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**9. PHẢI THU KHÁC (TIẾP THEO)**

Ghi chú (Tiếp theo):

- (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 (05 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 đặt cọc cho Ông Nguyễn Kế Toàn và Bà Võ Thị Thủy Trinh theo Hợp đồng đặt cọc số 03/HĐĐC/2021 được ký ngày 07 tháng 12 năm 2021 giữa Công ty con – Công ty Định An và Ông Nguyễn Kế Toàn và Bà Võ Thị Thủy Trinh để nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nông nghiệp tại Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè với tổng diện tích các thửa đất là 1.158 m<sup>2</sup> và tổng giá trị chuyển nhượng là 10.422.000.000 VND. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã nhận bàn giao các lô đất, đồng thời các hồ sơ giấy tờ pháp lý bản chính của lô đất đều được Công ty lưu giữ, để các bên thực hiện thủ tục thay đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu đất tiếp theo cho Công ty.
- (vi) Là khoản đặt cọc cho Bà Nguyễn Thị Hương Thảo theo Hợp đồng đặt cọc số 01/HĐĐC/2021 được ký ngày 08 tháng 11 năm 2021 giữa Công ty và Bà Nguyễn Thị Hương Thảo để nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nông nghiệp tại Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè với tổng diện tích các thửa đất là 10.916,6 m<sup>2</sup> và tổng giá trị chuyển nhượng là 50.008.900.000 VND. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã nhận bàn giao các lô đất, đồng thời các hồ sơ giấy tờ pháp lý bản chính của lô đất đều được Công ty lưu giữ, để các bên thực hiện thủ tục thay đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu đất tiếp theo cho Công ty.
- (vii) Khoản đặt cọc cho Bà Lý Yến Nhi theo Hợp đồng đặt cọc số 02/HĐĐC/2021 được ký ngày 02 tháng 12 năm 2021 giữa Công ty con – Công ty Định An và Bà Lý Yến Nhi để nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nông nghiệp tại Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè với tổng diện tích các thửa đất là 7.910,4 m<sup>2</sup> và tổng giá trị chuyển nhượng là 23.999.530.000 VND. Và hợp đồng đặt cọc số 01/HĐĐC/2023 được ký ngày 10 tháng 11 năm 2023 giữa Công ty và Bà Lý Yến Nhi để nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nông nghiệp tại Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè với tổng diện tích các thửa đất là 250 m<sup>2</sup> và tổng giá trị chuyển nhượng là 2.250.000.000 VND. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã nhận bàn giao các lô đất, đồng thời các hồ sơ giấy tờ pháp lý bản chính của lô đất đều được Công ty lưu giữ, để các bên thực hiện thủ tục thay đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu đất tiếp theo cho Công ty.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**9. PHẢI THU KHÁC (TIẾP THEO)**

**Ghi chú (Tiếp theo):**

- (viii) Khoản đặt cọc giữa Công ty con – Công ty Định An cho Công ty Cổ Phần Xây Dựng Thuận Hưng theo Hợp đồng đặt cọc số 01/HĐDC/2024 được ký ngày 01 tháng 6 năm 2024 để nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, toạ lạc tại đường Lê Văn Lương, Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè với tổng diện tích các thửa đất là 600 m<sup>2</sup> và tổng giá trị chuyển nhượng là 22.800.000.000 VND. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã nhận bàn giao các lô đất, tuy nhiên việc nhận chuyển nhượng chưa hoàn tất.
- (ix) 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 và các cá nhân trên là 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.

**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>197,665,680,968</b>	-	<b>1,063,080,790,686</b>	-
<i>Dự án khu chung cư Phú Thuận (La Casa) (i)</i>	<i>35,236,637,632</i>	-	<i>35,182,277,058</i>	-
<i>Dự án khu dân cư Nhơn Đức (ii)</i>	<i>12,213,551,895</i>	-	<i>12,178,551,894</i>	-
<i>Dự án khu dân cư Phú Mỹ (iii)</i>	<i>65,941,540,669</i>	-	<i>65,567,179,928</i>	-
<i>Dự án khu dân cư Phú Xuân (iv)</i>	<i>76,709,637,514</i>	-	<i>76,697,637,514</i>	-
<i>Dự án khu dân cư Hoàng Quốc Việt</i>	<i>1,143,205,226</i>	-	<i>1,143,205,226</i>	-
<i>Dự án khu nhà ở Nhơn Đức mở rộng (v)</i>	<i>5,630,558,695</i>	-	<i>5,602,780,917</i>	-
<i>Dự án khu dân cư Nhơn Đức (Công ty con)</i>	-	-	<i>865,928,148,574</i>	-
<i>Các dự án khác</i>	<i>790,549,337</i>	-	<i>781,009,575</i>	-
<b>Thành phẩm</b>	<b>8,861,007,593</b>	<b>(2,527,064,593)</b>	<b>8,141,880,641</b>	-
<b>Hàng hóa</b>	-	-	<b>722,494,100</b>	-
<b>Cộng</b>	<b>206,526,688,561</b>	<b>(2,527,064,593)</b>	<b>1,071,945,165,427</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 (tương 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 (tương 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 (tương đương 6.007m<sup>2</sup> đất).



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**10. HÀNG TỒN KHO (TIẾP THEO)**

Ghi chú (Tiếp theo):

- (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 phân 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 24).

**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	-
Dự án công viên Nghĩa trang Hòa Bình, Xã Đa Phước, Huyện Bình Chánh (iii)	7,149,302,596	-	7,149,302,596	-
<b>Cộng</b>	<b>138,511,236,903</b>	<b>-</b>	<b>138,288,775,241</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.
- (iii) Chi phí đầu tư dự án “xây dựng Công viên Nghĩa trang tại xã Đa Phước, huyện Bình Chánh” với quy mô dự án là 155.653 m<sup>2</sup>. Dự án đang trong giai đoạn chờ phê duyệt đơn giá tính tiền sử dụng đất để Công ty thực hiện nghĩa vụ tài chính với khu đất. Chi phí tập hợp cho dự án là các chi phí phát sinh liên quan đến dự án, chi phí thẩm định, tư vấn, thiết kế dự án.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**12. TẶNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Vườn cây lâu năm	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>							
Số dư đầu năm	14.339.481.613	27.635.094.530	13.762.807.022	1.457.648.343	201.461.754	1.637.165.190	59.033.658.452
- Mua trong năm	-	227.500.000	1.380.858.771	235.359.999	-	-	1.843.718.770
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.936.693.400)	-	-	-	(1.936.693.400)
- Đầu tư XDCB hoàn thành	608.259.200	-	-	-	-	-	608.259.200
Số dư cuối năm	14.947.740.813	27.862.594.530	13.206.972.393	1.693.008.342	201.461.754	1.637.165.190	59.548.943.022

**GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ**

Số dư đầu năm	7.235.810.588	23.705.863.105	10.031.642.214	1.336.086.053	57.511.621	1.588.074.852	43.954.988.433
- Khấu hao trong năm	769.375.355	536.962.240	981.283.746	103.747.888	25.346.175	27.385.803	2.444.101.207
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(383.303.910)	-	-	-	(383.303.910)
Số dư cuối năm	8.005.185.943	24.242.825.345	10.629.622.050	1.439.833.941	82.857.796	1.615.460.655	46.015.785.730

**GIÁ TRỊ CÒN LẠI**

Tại ngày đầu năm	7.103.671.025	3.929.231.425	3.731.164.808	121.562.290	143.950.133	49.090.338	15.078.670.019
Tại ngày cuối năm	6.942.554.870	3.619.769.185	2.577.350.343	253.174.401	118.603.958	21.704.535	13.533.157.292

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 37.381.043.794 VND (tại ngày 01 tháng 1 năm 2024: 36.313.880.157 VND).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

	<b>Phần mềm máy tính</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 năm 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 năm giữ chờ tăng giá là căn nhà tại Cà Mau thuộc sở hữu của Công ty.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (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 hợp nhất. 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.

**15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Đất Long Thành	14.063.108.054	-
Khác	-	275.702.717
<b>Cộng</b>	<b>14.063.108.054</b>	<b>275.702.717</b>

Ghi chú:

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang liên quan đến chi phí nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chi phí pháp lý liên quan đến đất của Công ty. Trong đó bao gồm giá trị 14.063.108.054 VND, là quyền sử dụng lô đất diện tích 415,5 m<sup>2</sup> tại xã Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, có thời hạn sử dụng đất lâu dài, hiện tại Công ty đang thực hiện các thủ tục pháp lý khác để thực hiện dự án.

**16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>147.180.195</b>	<b>160.335.840</b>
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	30.180.195	43.335.840
Các khoản khác	117.000.000	117.000.000
<b>b) Dài hạn</b>	<b>32.659.213.119</b>	<b>1.017.057.701</b>
Giá trị quyền thuê đất	32.276.507.341	-
Chi phí sửa chữa văn phòng	284.526.019	1.017.057.701
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	41.105.322	-
Các khoản khác	57.074.437	-
<b>Cộng</b>	<b>32.806.393.314</b>	<b>1.177.393.541</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	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	8.559.215.319	9.934.929.184
<b>Cộng</b>	<b><u>8.559.215.319</u></b>	<b><u>9.934.929.184</u></b>

Tài sản thuế TNDN hoãn lại chủ yếu phát sinh từ chênh lệch tạm thời của các khoản mục sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Chi phí trích trước dự án	8.424.969.415	8.424.969.415
Loại trừ ảnh hưởng các giao dịch nội bộ	134.245.904	1.509.959.769
<b>Cộng</b>	<b><u>8.559.215.319</u></b>	<b><u>9.934.929.184</u></b>

**18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
<b>Số đầu năm</b>	<b><u>49.730.876.818</u></b>	<b><u>109.829.542.133</u></b>
Phân bổ lợi thế thương mại	(12.432.719.204)	(21.171.475.991)
Tăng do mua lại Công ty con	9.162.546.197	-
Điều chỉnh do thoái vốn tại Công ty con	-	(38.927.189.324)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>46.460.703.811</u></b>	<b><u>49.730.876.818</u></b>

**19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Số có khả năng</u>		<u>Số có khả năng</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>trả nợ</u>	<u>Giá trị</u>	<u>trả nợ</u>
	VND	VND	VND	VND
a) Phải trả người bán là các bên liên quan	17.938.000	17.938.000	126.585.000	126.585.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới	17.938.000	17.938.000	17.938.000	17.938.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	-	-	108.647.000	108.647.000
b) Phải trả người bán là các đối tượng khác	2.731.417.289	2.731.417.289	2.818.038.938	2.818.038.938
Ông bà Hồ Văn Xuân và Phạm Thị Hoa (i)	605.000.000	605.000.000	605.000.000	605.000.000
Ông bà Lê Văn Nhiều và Võ Thị Còn (i)	550.000.000	550.000.000	550.000.000	550.000.000
Ông bà Phạm Văn Nghiệp và Võ Thị Hết (i)	550.000.000	550.000.000	550.000.000	550.000.000
Công ty TNHH Công Nghệ & Môi Trường	293.152.328	293.152.328	293.152.328	293.152.328
Các nhà cung cấp khác	733.264.961	733.264.961	819.886.610	819.886.610
<b>Cộng</b>	<b><u>2.749.355.289</u></b>	<b><u>2.749.355.289</u></b>	<b><u>2.944.623.938</u></b>	<b><u>2.944.623.938</u></b>

**Ghi chú:**

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**20. 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
Các khách hàng khác	476,721,719	350,148,196
<b>Cộng</b>	<b>130,117,955,174</b>	<b>130,014,445,621</b>

**21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/ PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Các khoản phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	(79.022.539)	79.022.539
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	(172.391)	172.391
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(79.194.930)</b>	<b>79.194.930</b>
<b>b) Các khoản phải nộp</b>				
Thuế GTGT hàng bán nội địa	487.028.619	594.989.300	(1.014.242.584)	67.775.335
Thuế thu nhập doanh nghiệp	683.405.128	27.843.938.102	(606.082.906)	27.921.260.324
Thuế thu nhập cá nhân	271.496.225	3.142.548.678	(3.264.911.873)	149.133.030
Các loại thuế khác	-	41.941.797	(26.552.000)	15.389.797
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>4.245.411.411</b>	<b>31.710.987.709</b>	<b>(4.999.359.195)</b>	<b>30.957.039.925</b>

**22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	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	997,109,413
Chi phí phải trả khác	280,000,000	172,500,000
<b>Cộng</b>	<b>75,676,287,006</b>	<b>53,387,229,012</b>

**Ghi chú:**

- (i) Chi phí trích trước của các dự án đối với phần đã hoàn thành và kết chuyển giá vốn.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN (TIẾP THEO)**

Ghi chú (Tiếp theo):

- (ii) Theo Văn bản cam kết số 01/2025/VPH-NBL ngày 14 tháng 02 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).

**23. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Kinh phí công đoàn, bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm thất nghiệp	-	57.538.500
Công ty TNHH Lotte Land (i)	-	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	6.363.040.983
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	143.714.108.488	143.578.151.097
- Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh (ii)	131.277.003.097	131.277.003.097
- Công ty TNHH Học Viện Khủng Long (iii)	11.280.648.000	11.280.648.000
- Các đối tượng khác	1.156.457.391	1.020.500.000
<b>Cộng</b>	<b><u>149.185.562.176</u></b>	<b><u>350.609.863.580</u></b>

Ghi chú:

- (i) 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 31).
- (ii) 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/HĐĐCCTVPH-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.
- (iii) 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.



**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HÙNG**Tầng 2, Tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt,  
Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính**24. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

	Số đầu năm		Phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<i>a) Vay ngắn hạn</i>						
Vay ngắn hạn ngân hàng	792.802.211.999	792.802.211.999	703.339.980.661	1.061.878.944.763	434.263.247.897	434.263.247.897
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 Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Tân Bình	50.000.000.000	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-	-
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Tân Bình (ii)	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000	65.000.000.000	35.000.000.000	35.000.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Tân Bình (iii)	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn (iv)	18.190.625.656	18.190.625.656	7.969.174.298	18.340.625.656	7.819.174.298	7.819.174.298
Vay ngắn hạn tổ chức (v)	504.025.500.000	504.025.500.000	418.040.000.000	631.530.232.764	290.535.267.236	290.535.267.236
<i>Vay ngắn hạn tổ chức là các bên liên quan</i>						
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 Tân 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
<i>Vay ngắn hạn tổ chức là các đối tượng khác</i>						
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 tổ chức khác	420.000.000	420.000.000	-	-	420.000.000	420.000.000



**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HUNG**

Tầng 2, Tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt,

Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

MÃU SỐ B 09-DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC

ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**24. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

	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>Vay ngắn hạn các cá nhân (vi)</b>						
Phan Tiết Hồng Hà	60.887.000.000	60.887.000.000	98.328.000.000	151.806.000.000	7.409.000.000	7.409.000.000
Nguyễn Thị Thùy Dung	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 Võ Huyền Trân	-	-	3.250.000.000	2.321.000.000	929.000.000	929.000.000
Các cá nhân khác	38.672.000.000	38.672.000.000	92.078.000.000	130.750.000.000	-	-
	17.732.000.000	17.732.000.000	-	17.732.000.000	-	27.578.000.000
<b>b) Vay dài hạn</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	-	-
	1.000.000.000	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>793.802.211.999</b>	<b>793.802.211.999</b>	<b>703.339.980.661</b>	<b>1.062.878.944.763</b>	<b>434.263.247.897</b>	<b>434.263.247.897</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 là 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 12).
- (ii) Khoản Công ty Cổ phần Đầu tư Định An (Công ty con) vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tân Bình theo Hợp đồng vay số 6360-LAV-202300213 được ký ngày 20 tháng 04 năm 2023, hạn mức vay là 50 tỷ VND. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động. Lãi suất cho vay là 8,5% 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 số quyền sử dụng đất số 6360-LCL-202200183 ký ngày 02/4/2022; Hợp đồng thế chấp số 6360-LCL-202200225 ngày 21/4/2022; Hợp đồng thế chấp số 6360-LCL-202200224 ngày 21/4/2022; Hợp đồng thế chấp số 6360-LCL-202200225 ngày 21/4/2022.



**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HÙNG**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**24. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****Ghi chú (Tiếp theo):**

- (iii) Khoản Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình (Công ty con) vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tân Bình nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời gian vay và lãi suất quy định theo từng giấy nhận nợ, lãi vay được thanh toán hàng tháng. Khoản vay được đảm bảo bằng khoản gửi tiết kiệm tại Ngân hàng này (Xem thuyết minh số 4).
- (iv) 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 08). Thông tin chi tiết các khoản vay như sau:

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HÙNG**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**24. VAY VÀ NỢ THUẾ 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
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 Hùng	02/01/PLHĐVV/2022	02/01/2024	500.000.000	12,0%	02/01/2025

(v) 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:

STT	Bên cho vay (cá nhân)	Số hợp đồng/Phụ lục	Ngày hợp đồng /phụ lục	Hạn mức	Lãi suất (%)/năm	Ngày đến hạn
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 Thủy Dung	07/HĐVV/2024	08/11/2024	3.250.000.000	12,0%	08/11/2025

**25. THUẾ THU NHẬP HOÀN LẠI PHẢI TRẢ**

Số cuối năm	Số đầu năm
VND	VND
20%	20%
5.318.571.240	-
<b>5.318.571.240</b>	<b>-</b>

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế

**Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến chênh lệch đánh giá giá trị hợp lý tài sản thuần của Công ty Cổ phần Phòng Khám Đa khoa Dĩ An - công ty con tại thời điểm hợp nhất kinh doanh.



**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HÙNG**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**26. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

*Thay đổi trong vốn chủ sở hữu*

	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Số đầu năm trước	953.578.000.000	1.002.264.126	360.605.000	55.978.339.106	11.004.188.490	1.021.923.396.722
Lãi/(lỗ) năm trước	-	-	-	(851.917.075)	30.358.518	(821.558.557)
Chia cổ tức bằng tiền năm 2022	-	-	-	-	(108.000.000)	(108.000.000)
Điều chỉnh do thoái vốn công ty con	-	-	(360.605.000)	-	(217.472.553)	(578.077.553)
Số đầu năm nay	953.578.000.000	1.002.264.126	-	55.126.422.031	10.709.074.455	1.020.415.760.612
Lãi/(lỗ) năm nay	-	-	-	129.522.291.470	(26.503.468)	129.495.788.002
Thoái vốn Công ty con (ii)	-	-	-	-	(10.006.267.535)	(10.006.267.535)
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tăng do Công ty Định An mua Công ty con Dĩ An	-	-	-	-	364.463.198	364.463.198
Chia cổ tức (i)	-	-	-	(47.678.900.000)	-	(47.678.900.000)
Số cuối năm nay	953.578.000.000	1.002.264.126	-	136.969.813.501	1.040.766.650	1.092.590.844.277

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).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)**

Ghi chú (Tiếp theo):

(ii) Tại ngày thoái vốn, Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty ảnh hưởng như sau:

	<b>Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà bè</b>
	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	285.389.044
Các khoản phải thu ngắn hạn	125.009.501.000
Hàng tồn kho	873.423.811.645
Tài sản ngắn hạn khác	1.916.496.197
Nợ ngắn hạn	(8.444.444)
<b>Cộng</b>	<b>1.000.626.753.442</b>
<b>Tổng tài sản thuần, trong đó:</b>	<b>1.000.626.753.442</b>
Lợi ích cổ động không kiểm soát	10.006.267.535
Tài sản thuần thuộc sở hữu nhà đầu tư	990.620.485.907
Giá trị phần tài sản thuần của công ty con bị thoái vốn	990.620.485.907
Thu nhập từ chuyển nhượng	1.339.198.740.000
<b>Lãi chuyển nhượng ghi nhận vào hợp nhất</b>	<b>348.578.254.093</b>

**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:

	<b>Số cuối năm</b>		<b>Số đầu năm</b>	
	<b>Số cổ phiếu</b>	<b>Tỷ lệ %</b>	<b>Số cổ phiếu</b>	<b>Tỷ lệ %</b>
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>Cộng</b>	<b>95.357.800</b>	<b>100,00%</b>	<b>95.357.800</b>	<b>100,00%</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)**

*Cổ phiếu*

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- 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.

**27. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Doanh thu bán thành phẩm	366.160.000	929.445.000
Doanh thu bán bất động sản	6.422.704.375	59.077.553.124
Doanh thu hoạt động xây dựng	30.449.654.679	5.372.996.196
Doanh thu cung cấp dịch vụ	10.165.606.595	10.743.897.860
<b>Cộng</b>	<b><u>47.404.125.649</u></b>	<b><u>76.123.892.180</u></b>
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	-	2.981.009.221
<b>Cộng</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>2.981.009.221</u></b>
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b><u>47.404.125.649</u></b>	<b><u>73.142.882.959</u></b>

**28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Giá vốn bán thành phẩm	303.771.281	828.626.207
Giá vốn bán bất động sản	-	15.761.891.847
Giá vốn hoạt động xây dựng	30.449.654.679	5.372.996.196
Giá vốn dịch vụ cung cấp	10.561.266.785	7.558.259.761
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	2.527.064.593	-
<b>Cộng</b>	<b><u>43.841.757.338</u></b>	<b><u>29.521.774.011</u></b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
	VND	VND
Chi phí nguyên vật liệu	914.527.176	1.088.923.861
Chi phí nhân công	23.149.017.064	20.744.310.516
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.224.788.200	4.004.775.857
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	12.432.719.204	21.171.475.991
Chi phí nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan	-	198.805.881.617
Chi phí dự phòng hàng tồn kho	2.527.064.593	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	43.427.828.655	25.230.480.995
Chi phí khác bằng tiền	4.677.832.196	9.510.834.433
<b>Cộng</b>	<b>90.353.777.088</b>	<b>280.556.683.270</b>

**30. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	30.777.754.688	30.799.964.101
Lãi hoạt động chuyển nhượng vốn cổ phần	348.578.254.093	41.486.527.621
Lãi trái phiếu	580.978.082	1.077.675.343
<b>Cộng</b>	<b>379.936.986.863</b>	<b>73.364.167.065</b>

**31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí lãi vay	58.116.346.498	68.451.426.339
Chiết khấu thanh toán	-	377.787.216
Chi phí dự phòng khoản đầu tư vào Công ty con, công ty liên kết và chứng khoán kinh doanh	131.688.000	-
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	-
Lỗi chênh lệch tỷ giá	-	32.471.875
<b>Cộng</b>	<b>178.933.781.406</b>	<b>68.861.685.430</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 2024 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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**32. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
<b>a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm</b>		
Chi phí dịch vụ triển khai bán hàng, môi giới	-	2.345.541.636
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	2.303.630
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>2.347.845.266</b>
<b>b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm</b>		
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	753.333.303	579.661.778
Chi phí nhân viên	20.690.415.902	17.853.924.464
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.175.307.388	2.188.349.586
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	12.432.719.204	21.171.475.991
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.272.249.660	9.134.694.167
Các khoản chi phí QLDN khác	3.386.607.084	8.546.821.170
<b>Cộng</b>	<b>45.710.632.541</b>	<b>59.474.927.156</b>

**33. THU NHẬP KHÁC**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	87.749.092
Thu nhập từ tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng	1.886.000.000	746.659.000
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	303.327.517	125.814.291
<b>Cộng</b>	<b>2.189.327.517</b>	<b>19.879.122.383</b>

**34. CHI PHÍ KHÁC**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Lỗ do thanh lý tài sản cố định	534.870.971	16.028.118
Xử lý chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	1.525.339.508
Tiền phạt thuế, chậm nộp thuế	216.699.452	4.307.206
Các khoản khác	-	670.037
<b>Cộng</b>	<b>751.570.423</b>	<b>1.546.344.869</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành của Công ty mẹ	27.794.717.262	621.600.495
Chi phí thuế TNDN hiện hành của Công ty con - Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình	-	209.918.223
Chi phí thuế TNDN hiện hành của Công ty con - Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè (đã thoái vốn 01/8/2024)	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành của Công ty con - Công ty Cổ phần Đầu tư Định An	126.543.062	120.744.022
Chi phí thuế TNDN hiện hành của Công ty con - Công ty CP TM Dịch vụ Du lịch C.T.C (đã thoái vốn 19/6/2023)	-	5.026.544.132
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b><u>27.921.260.324</u></b>	<b><u>5.978.806.872</u></b>

**36. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh trong năm (i)	2.234.494.889	(96.512.974)
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b><u>2.234.494.889</u></b>	<b><u>(142.703.030)</u></b>

Ghi chú:

- (i) Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ điều chỉnh giao dịch nội bộ và loại trừ các dự phòng khoản đầu tư tài chính khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

**37. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty mẹ	129.522.291.470	(851.917.075)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	129.522.291.470	(851.917.075)
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	95.357.800	95.357.800
	<b><u>1.358</u></b>	<b><u>(9)</u></b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**38. 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:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Các khoản vay	434.263.247.897	793.802.211.999
Trừ: Tiền và tương đương tiền	183.487.194.154	20.698.680.919
Nợ thuần	250.776.053.743	773.103.531.080
Vốn chủ sở hữu	1.092.590.844.277	1.020.415.760.612
<b>Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu</b>	<b>23%</b>	<b>76%</b>

**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 3.

**Các loại công cụ tài chính**

	<u>Giá trị ghi sổ</u>		<u>Giá trị hợp lý</u>	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	183.487.194.154	20.698.680.919	183.487.194.154	20.698.680.919
Phải thu khách hàng và phải thu khác	578.922.474.996	429.078.157.080	578.922.474.996	429.078.157.080
Phải thu cho vay	281.758.936.068	312.376.626.223	281.758.936.068	312.376.626.223
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>1.057.608.605.218</b>	<b>771.285.152.222</b>	<b>1.057.608.605.218</b>	<b>771.285.152.222</b>
<b>Công nợ tài chính</b>				
Các khoản vay	434.263.247.897	793.802.211.999	434.263.247.897	793.802.211.999
Phải trả người bán và phải trả khác	151.934.917.465	353.496.949.018	151.934.917.465	353.496.949.018
Chi phí phải trả	75.676.287.006	53.387.229.012	75.676.287.006	53.387.229.012
<b>Tổng cộng</b>	<b>661.874.452.368</b>	<b>1.200.686.390.029</b>	<b>661.874.452.368</b>	<b>1.200.686.390.029</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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**38. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**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 phản 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.

***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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**37. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

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

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.

	<u>Dưới 1 năm</u>	<u>Từ 1 - 5 năm</u>	<u>Tổng</u>
<b>Số cuối năm</b>	VND	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>			
Tiền	183.487.194.154	-	183.487.194.154
Phải thu khách hàng và phải thu khác	446.776.222.584	132.146.252.412	578.922.474.996
Phải thu về cho vay	184.359.297.657	97.399.638.411	281.758.936.068
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>821.062.714.395</b>	<b>236.545.890.823</b>	<b>1.057.608.605.218</b>
<b>Công nợ tài chính</b>			
Các khoản vay	434.263.247.897	-	434.263.247.897
Phải trả người bán và phải trả khác	151.934.917.465	-	151.934.917.465
Chi phí phải trả	75.676.287.006	-	75.676.287.006
<b>Tổng cộng</b>	<b>661.874.452.368</b>	<b>-</b>	<b>661.874.452.368</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>159.188.262.027</b>	<b>236.545.890.823</b>	<b>395.734.152.850</b>
	<u>Dưới 1 năm</u>	<u>Từ 1 - 5 năm</u>	<u>Tổng</u>
<b>Số đầu năm</b>	VND	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>			
Tiền	20.698.680.919	-	20.698.680.919
Phải thu khách hàng và phải thu khác	296.931.904.668	132.146.252.412	429.078.157.080
Phải thu về cho vay	214.976.987.812	97.399.638.411	312.376.626.223
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>532.739.261.399</b>	<b>238.545.890.823</b>	<b>771.285.152.222</b>
<b>Công nợ tài chính</b>			
Các khoản vay	792.802.211.999	1.000.000.000	793.802.211.999
Phải trả người bán và phải trả khác	353.496.949.018	-	353.496.949.018
Chi phí phải trả	53.387.229.012	-	53.387.229.012
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.199.686.390.029</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>1.200.686.390.029</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>(666.947.128.630)</b>	<b>237.545.890.823</b>	<b>(429.401.237.807)</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.

**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

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC

ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***39. BÁO CÁO THEO BỘ PHẬN**

<b>Năm 2024</b>	<b>Kinh doanh bất động sản</b>	<b>Hoạt động xây dựng</b>	<b>Hoạt động bán thành phẩm và cung cấp dịch vụ</b>	<b>Tổng</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	6.422.704.375	30.449.654.679	10.531.766.595	47.404.125.649
Giá vốn	-	30.449.654.679	13.392.102.659	43.841.757.338
<b>Kết quả kinh doanh bộ</b>	<b>6.422.704.375</b>	<b>-</b>	<b>(2.860.336.064)</b>	<b>3.562.368.311</b>
Chi phí không phân bổ				45.710.632.541
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				(42.148.264.230)
Doanh thu hoạt động tài chính				379.936.986.863
Chi phí tài chính				178.933.781.406
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				(641.155.106)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh				158.213.786.121
Lợi nhuận khác				1.437.757.094
Lợi nhuận kế toán trước thuế				159.651.543.215
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				27.921.260.324
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				2.234.494.889
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>129.495.788.002</b>
<b>Tổng Tài sản</b>				<b>1.931.876.903.113</b>
<b>Tổng Nợ phải trả</b>				<b>839.286.058.836</b>
<b>Thông tin khác</b>				
Khấu hao				15.587.555.648



**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HÙNG**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**39. BÁO CÁO THEO BỘ PHẬN (TIẾP THEO)**

Năm 2023	Kinh doanh	Hoạt động	Hoạt động bán thành phẩm	Tổng
	bất động sản	xây dựng	và cung cấp dịch vụ	
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	56.096.543.903	5.372.996.196	11.673.342.860	73.142.882.959
Giá vốn	15.761.891.847	5.372.996.196	8.386.885.968	29.521.774.011
<b>Kết quả kinh doanh bộ</b>	<b>40.334.652.056</b>	-	<b>3.286.456.892</b>	<b>43.621.108.948</b>
Chi phí không phân bổ				<b>61.822.772.422</b>
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				(18.201.663.474)
Doanh thu hoạt động tài chính				73.364.167.065
Chi phí tài chính				68.861.685.430
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				427.139.666
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh				(13.272.042.173)
Lợi nhuận khác				18.332.777.514
Lợi nhuận kế toán trước thuế				5.060.735.341
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				5.978.806.872
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				(96.512.974)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>(821.558.557)</b>
<b>Tổng Tài sản</b>				<b>2.302.268.792.303</b>
<b>Tổng Nợ phải trả</b>				<b>1.279.355.836.600</b>
<i>Thông tin khác</i>				
Khấu hao				25.176.251.848

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**40. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ BÊN LIÊN QUAN**

Trong năm, ngoài các số dư với các bên liên quan tại các thuyết minh số 5, 6, 7, 8, 9, 19, 24 và 25; Công ty còn có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng</b>		
Phí dịch vụ tư vấn	1,215,000,000	1,215,000,000
Thu lãi tiền cho vay	9,854,523,164	9,827,598,620
 <b>Công ty Cổ phần TM DV Du lịch C.T.C</b>		
Cho vay tiền	21,180,000,000	-
Thu tiền cho vay	3,500,000,000	-
Lãi cho vay	640,151,505	-
Thu tiền lãi vay	640,077,533	-
Vay tiền	-	82,620,000,000
Trả tiền đi vay	81,350,000,000	19,270,000,000
Lãi tiền đi vay	3,069,883,837	7,049,167,315
Trả tiền lãi vay	3,069,632,330	7,049,418,822
Cung cấp dịch vụ	-	2,479,055,000
Thu tiền cung cấp dịch vụ	-	3,605,610,500
Hoàn trả tiền hợp tác kinh doanh	-	11,700,000,000
Cổ tức được chia	-	53,892,000,000
Nhận cổ tức	-	34,192,000,000
Chi hộ	3,998,250	4,062,500
Thu tiền chi hộ	3,998,250	41,875,429
Thoái vốn đầu tư vào công ty con	-	179,867,808,000
Hoàn trả tiền góp vốn	-	6,300,000,000
Bù trừ công nợ	2,467,765,617	19,700,000,000
Thu lại tiền cho mượn	-	3,000,000,000
 <b>Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng</b>		
Cho vay tiền	1,680,000,000	6,250,000,000
Thu tiền cho vay	7,930,000,000	-
Thu tiền lãi vay	494,931,034	109,622,875
Vay tiền	37,510,000,000	8,990,000,000
Trả tiền đi vay	7,500,000,000	12,390,000,000
Lãi tiền đi vay	1,163,288,848	1,490,568,767
Trả tiền lãi vay	1,163,288,848	4,834,050,187
Thu tiền chuyển nhượng Bất động sản	6,660,000,000	15,540,000,000
Doanh thu chuyển nhượng Bất động sản	-	21,188,594,490
Mua dịch vụ	2,804,716,482	2,906,220,000
Trả tiền mua dịch vụ	2,847,462,000	1,481,018,000
Chi hộ	-	22,809,500
Thu tiền chi hộ	-	46,003,129
Thoái vốn tại Thuận Hưng	-	35,000,000,000
Bù trừ công nợ	6,897,232,764	-
Đặt cọc	20,000,000,000	-
Hoàn trả tạm ứng thi công	-	45,184,500,000



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**40. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)**

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới</b>		
Vay tiền	44.000.000.000	43.400.000.000
Trả tiền đi vay	56.900.000.000	60.213.000.000
Lãi tiền đi vay	2.115.115.071	6.168.313.151
Trả tiền lãi vay	2.115.115.071	6.168.313.151
Cho vay tiền	350.000.000	-
Thu tiền cho vay	350.000.000	50.000.000.000
Lãi cho vay	-	2.583.070.549
Thu tiền lãi vay	-	3.090.604.796
Chi hộ	3.998.250	8.059.000
<b>Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận</b>		
Phí dịch vụ tư vấn	-	3.561.000.000
Trả tiền phí dịch vụ tư vấn	-	3.917.100.000
Chi hộ	4.072.500	-
<b>Công ty Cổ phần Tấn Lực</b>		
Cho mượn tiền	50.000.000	-
Thu tiền cho vay	39.415.075.000	-
Lãi cho vay	938.516.884	2.469.351.476
Thu tiền lãi vay	938.516.884	2.469.351.476
Vay tiền	-	1.740.000.000
Trả tiền đi vay	670.000.000	94.815.500.000
Lãi tiền đi vay	378.009.904	9.305.976.459
Trả tiền lãi vay	378.009.904	10.166.192.085
<b>Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn</b>		
Thu tiền bán hàng	1.765.267.000	-
Thu nhập của Hội đồng Quản trị (“HĐQT”), Ban Tổng Giám đốc, Ủy ban Kiểm toán, và Kế toán trưởng trong năm:		
	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Hội đồng Quản trị</b>		
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn - Chủ tịch HĐQT	-	456.300.000
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>		
Ông Ngô Thanh Xuân - Tổng Giám đốc	1.065.200.000	950.372.727
Ông Phùng Điền Trọng - Phó Tổng Giám đốc	817.200.000	310.500.000
Bà Nguyễn Thị Hương Thảo - Phó Tổng Giám đốc - Đã miễn	-	1.049.488.556
<b>Ủy ban Kiểm toán</b>		
Bà Trần Thanh Phương Trang - Thành viên UBKT	670.866.660	760.311.108
<b>Kế toán trưởng</b>		
Bà Lê Thị Kim Luyến - Kế toán trưởng	734.200.000	799.200.000
<b>Cộng</b>	<b>3.287.466.660</b>	<b>4.326.172.391</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**41. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

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

“Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia” trong năm không bao gồm 32.401.260.290 VND là số tiền lãi dự thu chưa thu được tại ngày cuối năm (tại ngày đầu năm là 21.904.436.588 VND). 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 là số tiền lãi vay phát sinh nhưng chưa thanh toán tại ngày cuối năm (tại ngày đầu năm là 997.109.413 VND). 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 căn trừ từ khoản trả trước cho người bán. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần “Tăng, giảm các khoản phải thu”.

Lợi thế thương mại đã phân bổ vào chi phí trong năm năm 12.432.719.204 VND (năm trước là 21.171.475.991 VND) là khoản chi phí không bằng tiền đã được điều chỉnh vào chi tiêu “Khấu hao tài sản cố định” để điều chỉnh cho “Lợi nhuận trước thuế”.

“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 nhưng đã 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”.

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

“Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác” trong năm bao gồm 54.469.087.567 VND là tiền chi mua công ty con mới trừ đi số tiền công ty con tại ngày mua.

**42. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là Báo cáo tài chính hợp nhất 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
<b>Bảng cân đối kế toán</b>				
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
<b>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ</b>				
Khấu hao tài sản cố định (ii)	02	4.004.775.857	21.171.475.991	25.176.251.848
Tăng, giảm các khoản phải thu (ii)	09	(477.567.350.468)	(21.171.475.991)	(498.738.826.459)



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**42. SỐ LIỆU SO SÁNH (TIẾP THEO)**

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.
- (ii) Ghi tăng khấu hao tài sản cố định, ghi giảm các khoản phải thu cùng số tiền tương ứng với giá trị phân bổ lợi thế thương mại năm trước.



\_\_\_\_\_  
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

