CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
--------o0o--------

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2025

Số: 68 **/2025/CV-VPH**
V/v: Giải trình biến động kết quả kinh doanh trên Báo cáo tài Chính soát xét 6 tháng năm 2025 so với cùng kỳ năm trước.

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

Căn cứ Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 và sửa đổi bổ sung Thông tư 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (Mã chứng khoán: **VPH**) xin được giải trình biến động kết quả kinh doanh trên Báo cáo tài chính (BCTC) riêng và hợp nhất 6 tháng năm 2025 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm Toán VACO – Chi nhánh TPHCM so với cùng kỳ năm trước như sau:

Đơn vị tính : Việt Nam Đồng

CHỈ TIÊU	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2025	Chênh lệch: tăng (+), giảm (-)
1	*2*	*3*	*4=3-2*
1. Lợi nhuận sau thuế TNDN (BCTC Riêng)	**-33.147.840.366**	**-2.299.349.916**	**30.848.490.450**
2. Lợi nhuận sau thuế TNDN (BCTC hợp nhất)	**-38.199.595.207**	**-9.436.148.889**	**28.763.446.317**

Lợi nhuận sau thuế TNDN 6 tháng đầu năm 2025 ở BCTC soát xét riêng & hợp nhất năm 2025 so với cùng kỳ năm trước tăng lần lượt là 30,8 tỷ đồng và 28,7 tỷ đồng nguyên nhân do trong kỳ Công ty có ghi nhận doanh thu chuyển nhượng bất động sản. Đồng thời trong kỳ chi phí lãi vay đã giảm mạnh do tổng dư nợ vay giảm đáng kể do công ty đã tất toán phần lớn khoản vay bằng tiền thu được từ chuyển nhượng cổ phần Công ty con của năm trước. Điều này giúp cho Công ty giảm số lỗ đáng kể so với cùng kỳ năm trước.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng trân trọng báo cáo Uỷ ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh./.

Trân trọng.

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG
Tầng 2, Tòa nhà Tulip, Số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM
ĐT: (028) 3785 0011 - 3785 8888 - Email: contact@vanphathung.com.vn
www.vanphathung.com

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG
DN: C=VN, S=HỒ CHÍ MINH, L=Quận 7, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0301822194
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025.08.28 15:35:01+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2025.1.0

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

M.S.D.N: 0301822194-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

VÕ NGUYỄN NHƯ NGUYỆN

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
CHO KỲ HOẠT ĐỘNG TỪ NGÀY 01 THÁNG 1 NĂM 2025
ĐẾN NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2025

Tháng 8 năm 2025

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN QUẢN LÝ CÔNG TY	1 - 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ GIỮA NIÊN ĐỘ	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	8 - 43

BÁO CÁO CỦA BAN QUẢN LÝ CÔNG TY

Ban Quản lý Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025 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 kỳ 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 Nguyện	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	
Bà Trần Thanh Phương Trang	Thành viên không điều hành	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 7 năm 2025

Ủy Ban Kiểm toán

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm / Miễn nhiệm
Ông Trần Hải Phương	Chủ tịch Ủy Ban Kiểm toán	
Ông Trương Thành Nhân	Thành viên Ủy Ban Kiểm toán	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 7 năm 2025
Bà Trần Thanh Phương Trang	Thành viên Ủy Ban Kiểm toán	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 7 năm 2025

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm / Miễn nhiệm
Ông Ngô Thanh Xuân	Tổng Giám đốc	
Ông Phùng Điền Trọng	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 09 tháng 5 năm 2025

Người đại diện pháp luật

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN QUẢN LÝ CÔNG TY

Ban Quản lý Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Quản lý Công ty được yêu cầu phải:

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

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

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

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

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

Theo ý kiến của Ban Quản lý Công ty, Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Thay mặt Ban Quản lý Công ty,

M.S.D.N: 0301822194-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Võ Nguyễn Như Nguyện
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 8 năm 2025

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VACO
Lầu 10, tòa nhà HUD, 159 Điện Biên Phủ
Phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh
Tel: (84-28) 3840 6618 / Fax: (84-28) 3840 6616
Website: www.vaco.com.vn

Số: 188/VACO/BCSX.HCM

BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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 soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 25 tháng 8 năm 2025, từ trang 04 đến trang 43, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (gọi chung là "Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ").

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi . Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của Công ty thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, và kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

M.S.C.N: 0102[illegible]-002-C.T.T.N.H.H. CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN VACO Q. BÌNH THẠNH - T.P HỒ CHÍ MINH

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 25 tháng 8 năm 2025

Văn Phòng Hà Nội
Tầng 12A, tòa nhà Tổng Công ty 319,
63 Lê Văn Lương, P. Yên Hòa, Tp. Hà Nội
Tel: (84-24) 3577 0781 - Fax: (84-24) 3577 0787

Văn phòng Đồng Nai
Số 79 Hà Huy Giáp, P. Trấn Biên,
T. Đồng Nai
Tel: (84-251) 382 8560 - Fax: (84-251) 382 8560

Văn phòng Bình Dương
Số 12 đường số 5, tổ 19,
khu 3, P. Thủ Dầu Một,
Tỉnh Bình Dương

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**684.391.241.279**	**1.117.981.781.606**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**4**	**42.770.282.533**	**131.409.893.265**
1. Tiền	111		42.770.282.533	31.409.893.265
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	100.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**5**	**6.440.000.000**	**6.440.000.000**
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)	(1.440.800.000)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		6.440.000.000	6.440.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**445.332.860.129**	**778.344.876.041**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	20.043.663.000	177.229.611.000
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		2.664.165.447	2.277.148.717
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	99.078.110.157	157.359.297.657
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	323.671.186.525	441.603.083.667
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(124.265.000)	(124.265.000)
IV. Hàng tồn kho	**140**	**9**	**188.678.190.451**	**197.316.127.786**
1. Hàng tồn kho	141		188.678.190.451	197.316.127.786
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**1.169.908.166**	**4.470.884.514**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	117.000.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.169.908.166	4.353.884.514
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1.243.247.589.258**	**821.287.931.900**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**385.043.151.173**	**229.643.151.173**
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	7	97.399.638.411	97.399.638.411
2. Phải thu dài hạn khác	216	8	287.643.512.762	132.243.512.762
II. Tài sản cố định	**220**		**2.360.486.273**	**2.852.229.279**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	2.360.486.273	2.852.229.279
- Nguyên giá	*222*		*39.164.714.616*	*39.115.539.949*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(36.804.228.343)*	*(36.263.310.670)*
2. Tài sản cố định vô hình	227	12	-	-
- Nguyên giá	*228*		*30.499.300*	*30.499.300*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(30.499.300)*	*(30.499.300)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**13**	**9.245.770.259**	**9.461.637.935**
- Nguyên giá	*231*		*19.282.898.979*	*19.282.898.979*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*232*		*(10.037.128.720)*	*(9.821.261.044)*
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**133.606.255.677**	**131.361.934.307**
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	10	131.361.934.307	131.361.934.307
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		2.244.321.370	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**5**	**704.541.211.716**	**439.259.483.772**
1. Đầu tư vào công ty con	251		575.240.000.000	309.340.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		127.600.000.000	127.600.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(5.298.788.284)	(4.680.516.228)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		7.000.000.000	7.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**8.450.714.160**	**8.709.495.434**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		25.744.745	284.526.019
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	14	8.424.969.415	8.424.969.415
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**1.927.638.830.537**	**1.939.269.713.506**

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**797.955.180.211**	**759.607.813.264**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**797.688.345.711**	**759.300.978.764**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	2.604.801.762	2.695.566.589
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	145.148.334.129	129.641.233.455
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	2.876.242.420	30.741.998.403
4. Phải trả người lao động	314		306.407.000	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	55.181.550.054	75.631.287.006
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	189.740.470.717	160.775.439.785
7. Vay ngắn hạn	320	20	391.973.000.000	349.263.247.897
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		9.857.539.629	10.552.205.629
II. Nợ dài hạn	**330**		**266.834.500**	**306.834.500**
1. Dự phòng phải trả dài hạn	342		266.834.500	306.834.500
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**1.129.683.650.326**	**1.179.661.900.242**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**21**	**1.129.683.650.326**	**1.179.661.900.242**
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		175.103.386.200	225.081.636.116
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*177.402.736.116*	*87.749.312.628*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*(2.299.349.916)*	*137.332.323.488*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**1.927.638.830.537**	**1.939.269.713.506**

M.S.D.N: 0301822194-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Võ Nguyễn Như Nguyện	**Lê Thị Kim Luyến**	**Nguyễn Thị Mỹ Hoa**
Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Kế toán trưởng	Người lập biểu

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 8 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**22**	**38.712.412.649**	**12.628.972.213**
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01)	**10**	**22**	**38.712.412.649**	**12.628.972.213**
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	23	30.717.019.644	12.589.613.167
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	**20**		**7.995.393.005**	**39.359.046**
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	11.374.527.360	10.036.545.213
6. Chi phí tài chính	22	26	11.220.437.605	31.607.614.077
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*10.602.165.549*	*29.984.243.628*
7. Chi phí bán hàng	25	27	130.000.000	-
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	12.095.927.644	12.677.458.065
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21-22) - (25+26))	**30**		**(4.076.444.884)**	**(34.209.167.883)**
10. Thu nhập khác	31	28	1.809.424.328	1.061.327.517
11. Chi phí khác	32		32.329.360	-
12. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**1.777.094.968**	**1.061.327.517**
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**(2.299.349.916)**	**(33.147.840.366)**
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	29	-	-
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51)	**60**		**(2.299.349.916)**	**(33.147.840.366)**

Võ Nguyễn Như Nguyện	**Lê Thị Kim Luyến**	**Nguyễn Thị Mỹ Hoa**
Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Kế toán trưởng	Người lập biểu

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 8 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	***01***	***(2.299.349.916)***	***(33.147.840.366)***
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	762.997.317	1.054.548.676
- Các khoản dự phòng	03	578.272.056	1.623.370.449
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(11.343.467.510)	(10.036.545.213)
- Chi phí lãi vay	06	10.602.165.549	29.984.243.628
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***	***(1.699.382.504)***	***(10.522.222.826)***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(33.632.144.229)	(71.406.201.177)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	8.637.937.335	(277.270.653)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(23.700.634.942)	(1.775.580.321)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	375.781.274	413.190.258
- Tiền lãi vay đã trả	14	(10.413.432.501)	(29.986.278.196)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(27.794.717.262)	(414.925.495)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(694.666.000)	(52.500.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***(88.921.258.829)***	***(114.021.788.410)***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	21	(2.330.767.855)	(437.525.517)
2. Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(48.328.812.500)	(30.255.184.631)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	106.610.000.000	92.250.575.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(265.900.000.000)	-
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	160.000.000.000	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	7.521.476.349	3.987.502.734
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***(42.428.104.006)***	***65.545.367.586***
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	265.040.000.000	331.600.485.639
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(222.330.247.897)	(288.808.586.343)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***42.709.752.103***	***42.791.899.296***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	**50**	**(88.639.610.732)**	**(5.684.521.528)**
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	**60**	**131.409.893.265**	**19.015.897.921**
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)	**70**	**42.770.282.533**	**13.331.376.393**

Võ Nguyễn Như Nguyện	**Lê Thị Kim Luyến**	**Nguyễn Thị Mỹ Hoa**
Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Kế toán trưởng	Người lập biểu

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 8 năm 2025

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

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

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (gọi tắt là "Công ty") là Công ty Cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301822194, ngày 04 tháng 10 năm 2006. Trong quá trình hoạt động, Công ty đã được cấp Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 34 ngày 21 tháng 3 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 33 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 44 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:
- Kinh doanh bất động sản;
- Xây dựng dân dụng;
- Môi giới bất động sản; dịch vụ nhà đất - tư vấn bất động sản
- Cho thuê kho, cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh;
- Dịch vụ quản lý bất động sản (cao ốc, chung cư);
- Xây dựng hạ tầng khu dân cư;

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (TIẾP THEO)

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty con sở hữu trực tiếp

Tên công ty	Nơi đăng ký và hoạt động	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình ("Hòa Bình")	Ấp 1, Xã Đa Phước, 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, Thành phố Hồ Chí Minh	99,00	99,00	Kinh doanh bất động sản, y tế
Công ty Cổ phần Casa Bonita ("Casa Bonita") (i)	3.9 Tầng 3, Chung cư Hoàng Quốc Việt, 64 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh	99,00	99,00	Kinh doanh bất động sản; Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan

Ghi chú:

(i) Theo Nghị quyết số 03/2025/NQ-VPH ngày 11 tháng 4 năm 2025 của Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Casa Bonita ("Casa Bonita"). Trong kỳ, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng Casa Bonita. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Casa Bonita là công ty con của Công ty.

Công ty con sở hữu gián tiếp

Tên công ty	Nơi đăng ký và hoạt động	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Phòng khám Đa khoa Dĩ An ("Dĩ An") (i)	Tầng một, Tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh	98,01	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. 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.

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (TIẾP THEO)

Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

Công ty liên kết sở hữu trực tiếp

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

Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.

2. KỲ KẾ TOÁN, CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025.

Chế độ Kế toán áp dụng

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền). Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ yêu cầu Ban Quản lý phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Quản lý, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý

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

a) Công cụ tài chính được ghi nhận và đánh giá lại theo giá trị hợp lý trên cơ sở giá gốc trừ đi các khoản dự phòng cần trích lập (nếu có) theo quy định hiện hành,

b) Đối với tài sản và nợ phải trả (ngoài mục a trên đây) Công ty không có cơ sở để xác định được giá trị một cách đáng tin cậy do đó Công ty đang ghi nhận theo giá gốc.

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, chứng khoán kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và các khoản cho vay.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán, phải trả khác và các khoản chi phí phải trả.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

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 kỳ kế toán 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 kỳ kế toán. Trường hợp tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 kỳ kế toán.

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản trái phiếu và 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 riêng giữa niên độ trên cơ sở dự thu.

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

Các khoản cho vay

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

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

Đầu tư vào công ty con

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

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

Đầu tư vào công ty liên kết (Tiếp theo)

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

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

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

Nợ phải thu

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

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán 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.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh là thỏa thuận giữa Công ty và các đối tác bằng hợp đồng để cùng thực hiện hoạt động kinh doanh nhưng không hình thành pháp nhân độc lập và được kiểm soát bởi một trong số các bên. Lợi nhuận phân chia cho các đối tác được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

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 chỉ 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 kỳ kế toán.

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

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 kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

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

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

Tài sản thuê hoạt động

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

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

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:

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Chương trình phần mềm máy tính

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

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

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:

	Số năm khấu hao
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.

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.

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.

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

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông theo Điều lệ của Công ty, Đại hội đồng cổ đông thông qua. Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ 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.

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

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thưởng thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các Chuẩn mực Kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

Chi phí đi vay

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

Thuế

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ 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 thuần.

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

Thuế (Tiếp theo)

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	**Mối quan hệ**
Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình ("Hòa Bình")	Công ty con sở hữu trực tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư Định An ("Định An")	Công ty con sở hữu trực tiếp
Công ty Cổ phần Casa Bonita ("Casa Bonita")	Công ty con sở hữu trực tiếp
Công ty Cổ phần Phòng khám Đa khoa Dĩ An ("Dĩ An")	Công ty con sở hữu gián tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng ("An Hưng")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	Công ty liên quan thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới	Công ty liên quan thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tấn Lực	Công ty liên quan thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận	Công ty liên quan thành viên quản lý chủ chốt
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	Nhân sự chủ chốt và các thành viên có quan hệ mật thiết

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

Lãi cơ bản cổ phiếu

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

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.

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	2.693.047.781	2.246.843.543
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	40.077.234.752	29.163.049.722
Các khoản tương đương tiền	-	100.000.000.000
Cộng	**42.770.282.533**	**131.409.893.265**

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Đầu tư tài chính ngắn hạn	**7.880.800.000**	**(1.440.800.000)**	**6.440.000.000**	**7.880.800.000**	**(1.440.800.000)**	**6.440.000.000**
- Chứng khoán kinh doanh	**1.440.800.000**	**(1.440.800.000)**	**-**	**1.440.800.000**	**(1.440.800.000)**	**-**
Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Đông Á	1.440.800.000	(1.440.800.000)	-	1.440.800.000	(1.440.800.000)	-
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	**6.440.000.000**	**-**	**6.440.000.000**	**6.440.000.000**	**-**	**6.440.000.000**
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn (i)	6.440.000.000	-	6.440.000.000	6.440.000.000	-	6.440.000.000
b) Đầu tư tài chính dài hạn	**709.840.000.000**	**(5.298.788.284)**		**443.940.000.000**	**(4.680.516.228)**	
- Đầu tư vào Công ty con	**575.240.000.000**	**(3.649.058.093)**		**309.340.000.000**	**(3.331.253.616)**	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình (ii)	144.640.000.000	(3.649.058.093)	(*)	144.640.000.000	(3.331.253.616)	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Định An (iii)	164.700.000.000	-	(*)	164.700.000.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Casa Bonita (iv)	265.900.000.000	-	(*)	-	-	(*)
- Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	**127.600.000.000**	**(1.649.730.191)**		**127.600.000.000**	**(1.349.262.612)**	
Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng (v)	127.600.000.000	(1.649.730.191)	(*)	127.600.000.000	(1.349.262.612)	(*)
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	**7.000.000.000**	**-**		**7.000.000.000**	**-**	
Trái phiếu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông Thôn Việt Nam (vi)	7.000.000.000	-	7.000.000.000	7.000.000.000	-	7.000.000.000

Ghi chú:

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

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

Thông tin bổ sung của các khoản đầu tư tài chính

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

(ii) Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình ("Hòa Bình") hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0304607942 chứng nhận lần đầu ngày 21 tháng 6 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các giấy chứng nhận thay đổi. Vốn điều lệ của Hòa Bình là 20.000.000.000 VND, chia thành 2.000.000 cổ phần với mệnh giá là 10.000 VND/cổ phần. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty sở hữu 1.980.000 cổ phần của Hòa Bình, tương đương 99,00% vốn điều lệ thực góp tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Hòa Bình. Hiện tại, Hòa Bình vẫn đang hoạt động kinh doanh bình thường. Trong kỳ, Hòa Bình có lỗ từ hoạt động sản xuất kinh doanh và tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Hòa Bình có lỗ lũy kế.

(iii) Công ty Cổ phần Đầu tư Định An ("Định An") hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0316770686 chứng nhận lần đầu ngày 26 tháng 3 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các giấy chứng nhận thay đổi. Vốn điều lệ của Định An là 300.000.000.000 VND, chia thành 30.000.000 cổ phần với mệnh giá là 10.000 VND/cổ phần. Theo Vốn điều lệ đăng ký của Định An, Công ty góp 297.000.000.000 VND tương ứng với 29.700.000 cổ phần. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty vẫn chưa góp đủ vốn điều lệ vào Định An theo đăng ký, vốn thực góp của Công ty là 164.700.000.000 VND, tương ứng 16.470.000 cổ phần, chiếm 99,70% vốn điều lệ thực góp tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Định An. Hiện tại, Định An vẫn 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. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Định An có lãi lũy kế.

(iv) Công ty Cổ phần Casa Bonita ("Casa Bonita") hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0317559534 chứng nhận lần đầu ngày 9 tháng 11 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các giấy chứng nhận thay đổi. Vốn điều lệ của Định An là 310.000.000.000 VND, chia thành 31.000.000 cổ phần với mệnh giá là 10.000 VND/cổ phần. Theo Vốn điều lệ đăng ký của Casa Bonita, Công ty góp 309.700.000.000 VND tương ứng với 30.970.000 cổ phần. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty vẫn chưa góp đủ vốn điều lệ vào Casa Bonita theo đăng ký, vốn thực góp của Công ty là 265.900.000.000 VND, tương ứng 26.590.000 cổ phần, chiếm 99,89% vốn điều lệ thực góp tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Casa Bonita. Hiện tại, Casa Bonita vẫn đang hoạt động kinh doanh bình thường. Hiện tại, Casa Bonita vẫn 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. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Casa Bonita có lãi lũy kế.

(v) Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng ("An Hưng") hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0315246642 chứng nhận lần đầu ngày 28 tháng 8 năm 2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các giấy chứng nhận thay đổi. Vốn điều lệ của An Hưng là 290.000.000.000 VND, chia thành 29.000.000 cổ phần với mệnh giá là 10.000 VND/cổ phần. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty sở hữu 12.760.000 cổ phần của An Hưng, tương đương 44,00% vốn điều lệ thực góp tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 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. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, An Hưng có lỗ lũy kế.

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

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

(vi) Công ty sở hữu trái phiếu của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam 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

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình		
Cho vay tiền	400.000.000	700.000.000
Thu tiền cho vay	50.000.000.000	100.000.000
Lãi cho vay	1.022.007.914	375.166.666
Thu tiền lãi cho vay	1.278.241.248	-
Chi hộ	79.098.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Định An		
Vay tiền	-	2.690.000.000
Trả tiền gốc vay	-	22.344.500.000
Cho mượn tiền	-	400.000.000
Thu lại tiền cho mượn	-	400.000.000
Lãi tiền đi vay	-	545.558.549
Trả lãi tiền vay	-	545.558.549
Cho vay tiền	-	26.955.500.000
Thu lại tiền cho vay	-	26.955.500.000
Lãi cho vay	-	240.216.987
Thu tiền lãi vay	-	240.216.987
Công ty Cổ phần Casa Bonita		
Trả tiền gốc vay	1.000.000.000	-
Lãi tiền đi vay	91.726.027	-
Trả lãi tiền vay	91.726.027	-
Góp vốn	265.900.000.000	-

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty TNHH Học Viện Khủng Long	7.751.120.000	-
Khách mua căn hộ chung cư và lô nền	7.904.393.000	13.497.561.000
Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng	4.386.150.000	3.730.050.000
Ông Đặng Thanh Măng	-	160.000.000.000
Các khách hàng khác	2.000.000	2.000.000
Cộng	**20.043.663.000**	**177.229.611.000**

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	**99.078.110.157**	**-**	**157.359.297.657**	**-**
Bà Võ Thúy Anh (i)	69.179.297.657	-	81.679.297.657	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình (ii)	8.400.000.000	-	58.000.000.000	-
Bà Lý Yến Nhi (iii)	7.500.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng (iv)	7.298.812.500	-	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng (v)	6.700.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C	-	-	17.680.000.000	-
b) Dài hạn	**97.399.638.411**	**-**	**97.399.638.411**	**-**
Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng (vi)	97.399.638.411	-	97.399.638.411	-

Ghi chú:

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

- Hợp đồng số 02/HĐCV/2024 ngày 8 tháng 8 năm 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 30 tháng 6 năm 2025 là 4.087.000.000 VND;

- Hợp đồng số 03/HĐCV/2024 ngày 6 tháng 9 năm 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 30 tháng 6 năm 2025 là 65.092.297.657 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 biên bản thỏa thuận với bên thứ ba là Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C với số tiền là 69.179.297.657 VND theo Biên bản thỏa thuận ba bên số 08/BBTT/CTC-VTA-VPH ngày 30 tháng 6 năm 2025 (Xem thuyết minh số 20).

(ii) Khoản cho vay Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình theo hợp đồng cho vay số 02/HĐCV/2022 ngày 06 tháng 4 năm 2022 và các phụ lục, hạn mức cho vay là 10.000.000.000 VND, lãi suất 8%/năm, thời hạn cho vay được gia hạn đến ngày 06 tháng 4 năm 2025, dư nợ cho vay đến ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 8.400.000.000 VND. Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo.

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY (TIẾP THEO)

Ghi chú (Tiếp theo):

(iii) Khoản cho vay bà Lý Yến Nhi theo hợp đồng vay vốn số 01/HĐCV/2025 ngày 20 tháng 5 năm 2025, hạn mức cho vay là 7.500.000.000 VND, lãi suất 8%/năm, thời hạn cho vay 12 tháng, dư nợ cho vay đến ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 7.500.000.000 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 biên bản thỏa thuận với bên thứ ba là Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng với số tiền là 7.500.000.000 VND theo Biên bản thỏa thuận ba bên số 05/BBTT/CTC-VTA-VPH ngày 30 tháng 6 năm 2025 (Xem thuyết minh số 20).

(iv) Khoản cho vay ngắn hạn Công ty CP Đầu Tư TM DV An Hưng theo hợp đồng cho vay số 01/HĐCV/2025 ngày 07 tháng 1 năm 2025, hạn mức cho vay là 7.298.812.500 VND, lãi suất 9%/năm, thời hạn cho vay 12 tháng, dư nợ cho vay đến ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 7.298.812.500 VND. Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo.

(v) Khoản cho vay Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng theo hợp đồng vay vốn số 01/HĐVV/2025/TH-VPH ngày 20 tháng 5 năm 2025, hạn mức cho vay là 10.000.000.000 VND, lãi suất 9%/năm, thời hạn cho vay 12 tháng, dư nợ cho vay đến ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 6.700.000.000 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 biên bản thỏa thuận với bên thứ ba là Công ty Cổ phần Bất động Sản Sài Gòn Mới với số tiền là 6.700.000.000 VND theo Biên bản thỏa thuận ba bên số 01/BBTT/SGM-TH-VPH ngày 30 tháng 6 năm 2025 (Xem thuyết minh số 20).

(vi) Khoản cho vay dài hạn 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 tháng 11 năm 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 30 tháng 6 năm 2025 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 30 tháng 6 năm 2025 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 30 tháng 6 năm 2025 là 1.368.000.000 VND.

- Hợp đồng cho vay số 07/HĐCV/2022 ký ngày 19 tháng 12 năm 2022, hạn mức cho vay là 46.170.000.000 VND, lãi suất cho vay 10%/năm, dư nợ cho vay đến ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 23.085.000.000 VND.

Theo Biên bản thỏa thuận về Kế hoạch trả nợ gốc và lãi vay ngày 01 tháng 1 năm 2025, gốc vay được gia hạn thanh toán đến ngày 31 tháng 12 năm 2028.

Theo cam kết Thỏa thuận Cổ đông và phụ lục thỏa thuận cổ đông ngày 11 tháng 8 năm 2021 giữa Công ty TNHH Lotte Land và Công ty 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.

8. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	**323.671.186.525**	**(124.265.000)**	**441.603.083.667**	**(124.265.000)**
Tạm ứng	***161.140.921.023***	***(124.265.000)***	***273.821.365.890***	***(124.265.000)***
Ông Lê Minh Triều (i)	58.507.331.313	-	153.591.283.388	-
Bà Võ Thúy Anh (ii)	101.907.376.092	-	119.506.972.792	-
Các đối tượng khác	726.213.618	(124.265.000)	723.109.710	(124.265.000)
Phải thu lãi cho vay, lãi tiền gửi	***36.858.128.257***	-	***33.075.077.246***	-
Lãi dự thu trái phiếu, lãi tiền gửi	301.144.110	-	80.175.342	-
Lãi cho vay:	36.556.984.147	-	32.994.901.904	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng	*35.592.131.184*	-	*30.403.770.124*	-
- Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Hòa Bình	*527.822.222*	-	*784.055.556*	-
- Các đối tượng khác	*437.030.741*	-	*1.807.076.224*	-
Phải thu khác	***125.672.137.245***	-	***134.706.640.531***	-
Bà Nguyễn Võ Huyền Trân (i)	87.891.723.575	-	-	-
Bà Lý Yến Nhi (iii)	24.833.626.117	-	121.999.626.117	-
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	1.091.787.553	-	852.014.414	-
b) Dài hạn	**287.643.512.762**	-	**132.243.512.762**	-
Các khoản đặt cọc	145.032.104	-	145.032.104	-
Bà Võ Thị Thùy Trình và ông Nguyễn Kế Toàn (v)	130.000.000.000	-	130.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tấn Lực (vi)	155.400.000.000	-	-	-
Các khoản phải thu khác	2.098.480.658	-	2.098.480.658	-

Ghi chú:

(i) Khoản phải thu về tạm ứng cho nhân viên để mua quyền sử dụng đất phát sinh từ việc tạm ứng cho nhân viên ông Lê Minh Triều theo phê duyệt của Ban Quản lý Công ty để thực hiện mua 8 lô đất có liên quan. Đến ngày 28 tháng 4 năm 2025, theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Công ty, toàn bộ số tiền tạm ứng tương ứng với các lô đất này được chuyển sang cho nhân viên bà Nguyễn Võ Huyền Trân.

Tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2025, đã có 7/8 lô đất hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sang tên cho bà Nguyễn Võ Huyền Trân; 1 lô còn lại đang trong quá trình hoàn thiện thủ tục pháp lý. Toàn bộ hồ sơ pháp lý bản chính của các lô đất được Công ty lưu giữ. Công ty đã xem xét và đánh giá giá trị các lô đất này tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và xác định không có dấu hiệu suy giảm giá trị.

(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 (6 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 30 tháng 6 năm 2025.

8. PHẢI THU KHÁC (TIẾP THEO)

Ghi chú (Tiếp theo):

(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 (5 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 30 tháng 6 năm 2025.

(iv) Khoản phải thu lại về tiền bồi thường giải phóng mặt bằng theo Quyết định số 6539/QĐ-UBND ngày 8 tháng 12 năm 2015 về việc thu hồi giao đất đầu tư xây dựng Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh và Trường Đại học Sư phạm Thể dục Thể thao Thành phố Hồ Chí Minh tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty đã có các văn bản thông báo về các khoản đền bù trực tiếp với hộ dân này và nhận được phúc đáp từ Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh và Trường Đại học Sư phạm Thể dục Thể thao Thành phố Hồ Chí Minh, hiện Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc để thu hồi các khoản công nợ trên.

(v) Khoản phải thu về hợp tác đầu tư giữa Công ty và Ông Nguyễn Kế Toàn – Bà Võ Thị Thùy Trinh theo Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 01/HĐHT-TMNPXMR ngày 19 tháng 12 năm 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% sau khi quyết toán đầu tư dự án sẽ thuộc về Công ty và 90% còn lại sẽ chia tương ứng theo tỷ vệ 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. 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 30 tháng 6 năm 2025.

(vi) Khoản phải thu về hợp tác kinh doanh giữa Công ty và Công ty Cổ phần Tấn Lực ("Tấn Lực") – Bên liên quan, theo Hợp đồng Hợp tác hợp tác kinh doanh số 01/2025/HTKD/TL-VPH ngày 10 tháng 3 năm 2025 về "Đầu tư kinh doanh bất động sản thứ cấp".Tổng số vốn thực hiện tối đa là 200 tỷ VND. Tỷ lệ góp vốn cho hoạt động kinh doanh của Công ty là 95% và Tấn Lực là 5%. Tỷ lệ lợi nhuận cho từng sản phẩm theo tỷ lệ của Công ty là 70% và Tấn Lực là 30%. Thời hạn hợp tác kinh doanh là 36 tháng. Trong trường hợp giao dịch lỗ, Tấn Lực sẽ chịu 100% phần lỗ này. Các hồ sơ giấy tờ pháp lý bản chính của các bất động sản này đều được Công ty lưu giữ. Công ty cũng thực hiện xem xét đánh giá giá trị của các bất động sản này không có rủi ro bị suy giảm giá trị tại ngày 30 tháng 6 năm 2025.

9. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang				
Dự án khu chung cư Phú Thuận (La Casa) (i)	26.891.508.040	-	35.236.637.632	-
Dự án khu dân cư Nhơn Đức (ii)	12.213.551.896	-	12.213.551.895	-
Dự án khu dân cư Phú Mỹ (iii)	65.968.874.669	-	65.941.540.669	-
Dự án khu dân cư Phú Xuân (iv)	76.824.489.451	-	76.709.637.514	-
Dự án khu dân cư Hoàng Quốc Việt	1.149.207.700	-	1.143.205.226	-
Dự án khu nhà ở Nhơn Đức mở rộng (v)	5.630.558.695	-	5.630.558.695	-
Các dự án khác	-	-	440.996.155	-
Cộng	**188.678.190.451**	**-**	**197.316.127.786**	**-**

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 1 căn hộ và khu đất có chức năng y tế).

(ii) Công ty đang thực hiện chuyển nhượng lô nền còn lại của Dự án (tương đương 163m2), 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 6.007m2 đất).

(iii) Công ty đang thực hiện chuyển nhượng các lô nền còn lại thuộc Khu dân cư Phú Mỹ (tương đương 1.440m2), đồng thời Công ty đang hoàn thiện thủ tục pháp lý để tiếp tục thực hiện phần dự án trên khu đất 6000m2 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 m2. 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 m2. 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 20).

10. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DÀI HẠN

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

Ghi chú:

(i) Dự án Khu dân cư Bình Trưng Đông Quận 2 tại Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty 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 và Phường Cát Lái 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 2.798m2 tại Phường Long Trường, 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.

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải,	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
Số dư đầu năm	**1.313.317.956**	**22.244.606.977**	**12.351.731.484**	**1.568.718.342**	**1.637.165.190**	**39.115.539.949**
- Mua trong kỳ	-	-	49.174.667	37.271.818	-	86.446.485
- Giảm khác	-	-	-	(37.271.818)	-	(37.271.818)
Số dư cuối kỳ	**1.313.317.956**	**22.244.606.977**	**12.400.906.151**	**1.568.718.342**	**1.637.165.190**	**39.164.714.616**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư đầu năm	**1.313.317.956**	**22.244.606.977**	**9.774.381.141**	**1.315.543.941**	**1.615.460.655**	**36.263.310.670**
- Khấu hao trong kỳ	-	-	483.388.564	52.888.805	10.852.272	547.129.641
- Giảm khác	-	-	-	(6.211.968)	-	(6.211.968)
Số dư cuối kỳ	**1.313.317.956**	**22.244.606.977**	**10.257.769.705**	**1.362.220.778**	**1.626.312.927**	**36.804.228.343**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày đầu năm	-	-	**2.577.350.343**	**253.174.401**	**21.704.535**	**2.852.229.279**
Tại ngày cuối kỳ	-	-	**2.143.136.446**	**206.497.564**	**10.852.263**	**2.360.486.273**

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 30 tháng 6 năm 2025 với giá trị là 31.486.595.933 VND (tại ngày 01 tháng 1 năm 2025: 31.433.295.933 VND).

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm quản lý
	VND
NGUYÊN GIÁ	
Số dư đầu năm	**30.499.300**
Số dư cuối kỳ	**30.499.300**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Số dư đầu năm	**30.499.300**
Số dư cuối kỳ	**30.499.300**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu năm	-
Tại ngày cuối kỳ	-

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 30 tháng 6 năm 2025 với giá trị là 30.499.300 VND (tại ngày 01 tháng 1 năm 2025: 30.499.300 VND).

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Bất động sản đầu tư cho thuê	Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá	Tổng cộng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	**12.572.900.567**	**6.709.998.412**	**19.282.898.979**
Số dư cuối kỳ	**12.572.900.567**	**6.709.998.412**	**19.282.898.979**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	**9.821.261.044**	-	**9.821.261.044**
- Khấu hao trong kỳ	215.867.676	-	215.867.676
Số dư cuối kỳ	**10.037.128.720**	-	**10.037.128.720**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	**2.751.639.523**	**6.709.998.412**	**9.461.637.935**
Tại ngày cuối kỳ	**2.535.771.847**	**6.709.998.412**	**9.245.770.259**

Ghi chú:

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

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

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm các bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 với giá trị là 7.174.284.586 VND (tại ngày 01 tháng 1 năm 2025: 7.174.284.586 VND).

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (TIẾP THEO)

Ghi chú (Tiếp theo):

Công ty cầm cố bất động sản đầu tư là căn nhà tại Cà Mau cho khoản vay của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Tư vấn Nhật An tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tân Bình.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025:

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	700.319.334	1.454.509.403
3	Hồ bơi block 1A - 1B chung cư Phú Thuận (La Casa)	3.243.787.244	2.162.524.800	1.081.262.444
4	Căn nhà Cà Mau	6.709.998.412	-	6.709.998.412
	Cộng	**19.282.898.979**	**10.037.128.720**	**9.245.770.259**

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 30 tháng 6 năm 2025 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 30 tháng 6 năm 2025 chưa được trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

14. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI

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

Ghi chú:

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

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Ông Hồ Văn Xuân và bà Phạm Thị Hoa (i)	605.000.000	605.000.000	605.000.000	605.000.000
Ông Lê Văn Nhiều và bà Võ Thị Còn (i)	550.000.000	550.000.000	550.000.000	550.000.000
Ông Phạm Văn Nghiệp và bà Võ Thị Hết (i)	550.000.000	550.000.000	550.000.000	550.000.000
Công ty TNHH Công Nghệ & Môi Trường Rinco	293.152.328	293.152.328	293.152.328	293.152.328
Các nhà cung cấp khác	606.649.434	606.649.434	697.414.261	697.414.261
Cộng	**2.604.801.762**	**2.604.801.762**	**2.695.566.589**	**2.695.566.589**

Ghi chú:

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

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Khách hàng mua nền Nhơn Đức	11.868.149.155	1.103.876.426
Khách hàng mua nền Phú Mỹ	7.852.912.124	6.375.993.272
Khách hàng mua nền Phú Thuận	5.909.090.915	5.636.363.642
Khách hàng mua nền Phú Xuân	108.790.909.197	105.797.727.377
Khách hàng mua nền Phú Xuân 2	10.727.272.738	10.727.272.738
Cộng	**145.148.334.129**	**129.641.233.455**

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	27.794.717.262	-	(27.794.717.262)	-
Thuế thu nhập cá nhân	143.799.702	232.092.041	(303.130.762)	72.760.981
Các loại thuế khác	-	8.082.981	(8.082.981)	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2.803.481.439	-	-	2.803.481.439
Cộng	**30.741.998.403**	**240.175.022**	**(28.105.931.005)**	**2.876.242.420**

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	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	256.200.000	20.589.670.000
Thù lao của Hội đồng Quản trị	2.580.000.000	2.580.000.000
Chi phí lãi vay, lãi phạt chậm thanh toán	127.730.455	8.997.407
Chi phí phải trả khác	-	235.000.000
Cộng	**55.181.550.054**	**75.631.287.006**

Ghi chú:

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

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	12.892.000	-
Bảo hiểm y tế	1.440.000	-
Công ty Cổ phần Phòng khám Đa khoa Dĩ An	-	3.800.000.000
Quỹ bảo trì các dự án	481.205.780	481.205.780
Cổ tức phải trả	47.678.900.000	-
Phải trả ngắn hạn khác	1.342.694.840	4.990.247.908
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	140.223.338.097	151.503.986.097
- Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh (i)	*131.277.003.097*	*131.277.003.097*
- Công ty Cổ phần Đầu tư Định An (ii)	*8.045.835.000*	*8.045.835.000*
- Công ty TNHH Học Viện Khủng Long	-	*11.280.648.000*
- Các đối tượng khác	*900.500.000*	*900.500.000*
Cộng	**189.740.470.717**	**160.775.439.785**

Ghi chú:

(i) 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 viên) thuộc Khu dân cư Phú Thuận (La Casa), tại phường Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng số 01/HĐĐCYTVPH-AG ngày 24 tháng 01 năm 2019. Đến hiện tại, hai bên vẫn trong quá trình thực hiện các thủ tục pháp lý để hoàn tất việc chuyển nhượng này.

(ii) Khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần Đầu tư Định An ("Định An") về việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè theo Hợp đồng đặt cọc số 01/HĐĐC/2022 ngày 17 tháng 3 năm 2022, để nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất đối với các thửa đất có tổng diện tích 1.809,9 m2 (gồm 600 m2 đất ở và 1.209,9 m2 nông nghiệp), toạ lạc tại xã Nhơn Đức- huyện Nhà Bè. Ngày 21 tháng 11 năm 2023, Công ty và Định An ký Biên bản thỏa thuận số 01/2023/BBTT thực hiện điều chỉnh giảm 600 m2 đất ở, tổng diện tích đất còn lại là 1.209,9 m2. Đến hiện tại, Công ty đã bàn giao các lô đất, tuy nhiên việc nhận chuyển nhượng chưa hoàn tất.

20. VAY NGẮN HẠN

	Số đầu năm		Phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn ngân hàng	**51.318.980.661**	**51.318.980.661**	**40.000.000.000**	**51.318.980.661**	**40.000.000.000**	**40.000.000.000**
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tân Bình (i)	-	-	40.000.000.000	-	40.000.000.000	40.000.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Chợ Lớn	43.499.806.363	43.499.806.363	-	43.499.806.363	-	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn	7.819.174.298	7.819.174.298	-	7.819.174.298	-	-
Vay ngắn hạn tổ chức (ii)	**290.535.267.236**	**290.535.267.236**	**225.040.000.000**	**170.082.267.236**	**345.493.000.000**	**345.493.000.000**
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C	-	-	85.640.000.000	120.000.000	85.520.000.000	85.520.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Nguyệt An	85.000.000.000	85.000.000.000	50.100.000.000	52.500.000.000	82.600.000.000	82.600.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	37.253.000.000	37.253.000.000	72.600.000.000	42.600.000.000	67.253.000.000	67.253.000.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	44.000.000.000	44.000.000.000	10.000.000.000	-	54.000.000.000	54.000.000.000
Công ty TNHH TM DV Giáo dục Nhân An (tên cũ: Công ty TNHH TM DV Du lịch Nhân An)	47.000.000.000	47.000.000.000	-	-	47.000.000.000	47.000.000.000
Công ty Cổ phần Casa Bonita	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000	1.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Phòng khám Đa khoa Dĩ An	-	-	3.700.000.000	-	3.700.000.000	3.700.000.000
Công đoàn Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng	420.000.000	420.000.000	-	-	420.000.000	420.000.000
Công ty Cổ Phần Tấn Lực	9.889.500.000	9.889.500.000	-	9.889.500.000	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	23.112.767.236	23.112.767.236	-	23.112.767.236	-	-
Công ty TNHH Del Sol	40.860.000.000	40.860.000.000	-	40.860.000.000	-	-
Vay ngắn hạn các cá nhân (iii)	**7.409.000.000**	**7.409.000.000**	-	**929.000.000**	**6.480.000.000**	**6.480.000.000**
Phan Tiết Hồng Hà	6.480.000.000	6.480.000.000	-	-	6.480.000.000	6.480.000.000
Nguyễn Thị Thùy Dung	929.000.000	929.000.000	-	929.000.000	-	-
Cộng	**349.263.247.897**	**349.263.247.897**	**265.040.000.000**	**222.330.247.897**	**391.973.000.000**	**391.973.000.000**

20. VAY NGẮN HẠN (TIẾP THEO)

Ghi chú:

(i) Khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Tân Bình theo Hợp đồng tín dụng Số 6360-LAV-202501475 ngày 04 tháng 4 năm 2025, hạn mức vay là 40 tỷ VND. Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh. Lãi suất cho vay là 6%/năm 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 2 lô đất của ông Võ Nguyễn Như Nguyện và 3 lô đất của ông Võ Nguyễn Như Nguyện và bà Ngô Thị Thủy Tiên tại Phường Long Trường, Thành phố Hồ Chí Minh.

(ii) 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 vay	Lãi suất (%)/năm	Ngày đến hạn
1	Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C	01/2025/CTC-VPH	09/05/2025	60.640.000.000	5,0%	09/05/2026
		02/2025/CTC-VPH	26/05/2025	25.000.000.000	6,7%	26/05/2026
2	Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Nguyệt An	05-10/HĐVV/2023	15/05/2025	40.100.000.000	- Từ 01/1/2025 đến 28/2/2025 là 6,5%/năm - Từ 01/3/2025 là 7,2%/năm	20/10/2025
		03-04/HĐVV/2024	01/04/2025	50.000.000.000	- Từ 01/1/2025 đến 28/2/2025 là 7,0%/năm - Từ 01/3/2025 đến 31/3/2025 là 7,3%/năm - Từ 01/4/2025 là 7,8%/năm	17/07/2025
3	Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	12/08/PLHĐVV/2019	01/01/2025	102.000.000.000	- Từ 01/1/2025 là 8,2%/năm	19/11/2025
		02/HĐVV/2025	02/06/2025	30.000.000.000	6,5%	02/06/2026

20. VAY NGẮN HẠN (TIẾP THEO)

Ghi chú (Tiếp theo):

STT	Bên cho vay (tổ chức)	Số hợp đồng/Phụ lục	Ngày hợp đồng /phụ lục	Hạn mức vay	Lãi suất (%)/năm	Ngày đến hạn
4	Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	08/HDVV/2024	02/12/2024	44.000.000.000	7,0%	02/12/2025
		01/HĐVV/2025	22/04/2025	10.000.000.000	7,7%	22/04/2026
5	Công ty TNHH TM DV Giáo dục Nhân An (tên cũ: Công ty TNHH TM DV Du lịch Nhân An)	01/06/HĐVV/2024	01/01/2025	47.000.000.000	- Từ 01/1/2025 là 6,7%/năm	13/11/2025
6	Công ty Cổ phần Casa Bonita	PL01-01/HĐCV/2024/CASA	27/05/2025	20.050.000.000	- Từ 01/1/2025 đến 31/5/2025 là 8,0%/năm - Từ 01/6/2025 là 12%/năm	27/05/2026
7	Công ty Cổ phần Phòng khám Đa khoa Dĩ An	01/01/PLHĐCV/2025	01/04/2025	3.700.000.000	- Từ 18/2/2025 đến 31/3/2025 là 5,0%/năm - Từ 01/4/2025 là 10%/năm	18/02/2026
8	Công đoàn Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng	03/01/PLHĐVV/2022	02/01/2025	500.000.000	12,0%	02/01/2026

(iii) 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	07/12/2024	3.480.000.000	12,0%	07/12/2025
		05/HĐVV/2024	05/11/2024	3.000.000.000	12,0%	05/11/2025

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Số đầu năm trước	**953.578.000.000**	**1.002.264.126**	**135.428.212.628**	**1.090.008.476.754**
Lợi nhuận năm trước	-	-	137.332.323.488	137.332.323.488
Chia cổ tức	-	-	(47.678.900.000)	(47.678.900.000)
Số dư cuối năm trước	**953.578.000.000**	**1.002.264.126**	**225.081.636.116**	**1.179.661.900.242**
Lỗ trong kỳ	-	-	(2.299.349.916)	(2.299.349.916)
Chia cổ tức (i)	-	-	(47.678.900.000)	(47.678.900.000)
Số dư cuối kỳ này	**953.578.000.000**	**1.002.264.126**	**175.103.386.200**	**1.129.683.650.326**

Ghi chú:

(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 04/2025/NQ/VPH ngày 17 tháng 4 năm 2025, Công ty thực hiện chia cổ tức bằng 5% mệnh giá (01 cổ phiếu được nhận 500 đồng).

Cổ tức đã thanh toán cho các cổ đông trong kỳ này là 0 VND (kỳ trước là 0 VND).

Vốn điều lệ

Theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0301822194 sửa đổi lần 34 ngày 21 tháng 3 năm 2023, Vốn điều lệ của Công ty là 953.578.000.000 VND, tương ứng với 95.357.800 cổ phần. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, chi tiết Vốn điều lệ đã được góp đủ như sau:

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Số cổ phần	Tỷ lệ	Số cổ phần	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Cổ đông Võ Anh Tuấn	10.503.463	11,01%	10.503.463	11,01%
Cổ đông Phan Tiết Hồng Minh	6.619.138	6,94%	6.619.138	6,94%
Cổ đông Võ Nguyễn Như Nguyện	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%
Tổng cộng	**95.357.800**	**100,00%**	**95.357.800**	**100,00%**

Cổ phiếu

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

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

22. DOANH THU

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Doanh thu hoạt động xây dựng	18.304.500.006	9.751.427.609
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.106.305.371	2.877.544.604
Doanh thu bán bất động sản	17.301.607.272	-
Cộng	**38.712.412.649**	**12.628.972.213**

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Giá vốn hoạt động xây dựng	18.304.500.002	9.751.427.609
Giá vốn dịch vụ cung cấp	4.067.390.050	2.838.185.558
Giá vốn bán bất động sản	8.345.129.592	-
Cộng	**30.717.019.644**	**12.589.613.167**

24. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	230.841.313	134.962.010
Chi phí nhân công	7.013.399.973	7.314.140.138
Chi phí khấu hao tài sản cố định	762.997.317	1.054.548.676
Chi phí dịch vụ mua ngoài	25.082.233.152	14.952.389.886
Chi phí khác bằng tiền	1.216.573.526	2.088.301.175
Cộng	**34.306.045.281**	**25.544.341.885**

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi	837.893.241	5.329.434
Lãi cho vay	10.315.665.351	9.685.844.370
Lãi trái phiếu	220.968.768	345.371.409
Cộng	**11.374.527.360**	**10.036.545.213**

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí dự phòng khoản đầu tư vào Công ty con, công ty liên kết và chứng khoán kinh doanh	618.272.056	1.623.370.449
Chi phí lãi vay	10.602.165.549	29.984.243.628
Cộng	**11.220.437.605**	**31.607.614.077**

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
Chi phi môi giới	130.000.000	
Cộng	**130.000.000**	-
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
Chi phí nhân viên	7.013.399.973	7.314.140.138
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	230.841.313	134.962.010
Chi phí khấu hao TSCĐ	546.094.313	599.538.178
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.089.018.519	2.540.516.564
Các khoản chi phí QLDN khác	1.216.573.526	2.088.301.175
Cộng	**12.095.927.644**	**12.677.458.065**

28. THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Thu nhập từ tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng	1.807.307.000	1.061.327.500
Các khoản khác	2.117.328	17
Cộng	**1.809.424.328**	**1.061.327.517**

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	**(2.299.349.916)**	**(33.147.840.366)**
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế:	**1.514.798.406**	**322.648.989**
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	*1.514.798.406*	*322.648.989*
Thu nhập chịu thuế	**(784.551.510)**	**(32.825.191.377)**
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	-	-

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

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

30. 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 kỳ kế toán như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Các khoản vay	391.973.000.000	349.263.247.897
Trừ: Tiền và tương đương tiền	42.770.282.533	131.409.893.265
Nợ thuần	349.202.717.467	217.853.354.632
Vốn chủ sở hữu	1.129.683.650.326	1.179.661.900.242
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	**31%**	**18%**

Các chính sách kế toán chủ yếu

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

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	42.770.282.533	131.409.893.265	42.770.282.533	131.409.893.265
Phải thu khách hàng và phải thu khác	470.072.409.160	477.109.809.435	470.072.409.160	477.109.809.435
Phải thu cho vay	196.477.748.568	254.758.936.068	196.477.748.568	254.758.936.068
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	13.440.000.000	13.440.000.000	13.440.000.000	13.440.000.000
Tổng cộng	**722.760.440.261**	**876.718.638.768**	**722.760.440.261**	**876.718.638.768**
Công nợ tài chính				
Các khoản vay	391.973.000.000	349.263.247.897	391.973.000.000	349.263.247.897
Phải trả người bán và phải trả khác	192.330.940.479	163.471.006.374	192.330.940.479	163.471.006.374
Chi phí phải trả	55.181.550.054	75.631.287.006	55.181.550.054	75.631.287.006
Tổng cộng	**639.485.490.533**	**588.365.541.277**	**639.485.490.533**	**588.365.541.277**

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.

30. 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 bổ ở các khu vực địa lý khác nhau, đồng thời, các khoản tạm ứng, phải thu khác giá trị lớn đã được bảo lãnh bằng khoản vay của bên thứ ba.

Quản lý rủi ro thanh khoản

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

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

30. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)

Số cuối kỳ	**Dưới 1 năm**	**Từ 1 - 5 năm**	**Tổng**
	VND	VND	VND
Tài sản tài chính			
Tiền và các khoản tương đương tiền	42.770.282.533	-	42.770.282.533
Phải thu khách hàng và phải thu khác	182.573.928.502	287.498.480.658	470.072.409.160
Phải thu cho vay	99.078.110.157	97.399.638.411	196.477.748.568
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.440.000.000	7.000.000.000	13.440.000.000
Tổng cộng	**330.862.321.192**	**391.898.119.069**	**722.760.440.261**
Công nợ tài chính			
Các khoản vay	391.973.000.000	-	391.973.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	192.330.940.479	-	192.330.940.479
Chi phí phải trả	55.181.550.054	-	55.181.550.054
Tổng cộng	**639.485.490.533**	**-**	**639.485.490.533**
Chênh lệch thanh khoản thuần	**(308.623.169.341)**	**391.898.119.069**	**83.274.949.728**

Số đầu năm	**Dưới 1 năm**	**Từ 1 - 5 năm**	**Tổng**
	VND	VND	VND
Tài sản tài chính			
Tiền và các khoản tương đương tiền	131.409.893.265	-	131.409.893.265
Phải thu khách hàng và phải thu khác	345.011.328.777	132.098.480.658	477.109.809.435
Phải thu cho vay	157.359.297.657	97.399.638.411	254.758.936.068
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.440.000.000	7.000.000.000	13.440.000.000
Tổng cộng	**640.220.519.699**	**236.498.119.069**	**876.718.638.768**
Công nợ tài chính			
Các khoản vay	349.263.247.897	-	349.263.247.897
Phải trả người bán và phải trả khác	163.471.006.374	-	163.471.006.374
Chi phí phải trả	75.631.287.006	-	75.631.287.006
Tổng cộng	**588.365.541.277**	**-**	**588.365.541.277**
Chênh lệch thanh khoản thuần	**51.854.978.422**	**236.498.119.069**	**288.353.097.491**

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

31. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí thuê hoạt động tối thiểu đã ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ	684.000.000	684.000.000

Ghi chú:

Theo hợp đồng thuê mặt bằng số 01/HĐTMB/VPH-TH ký ngày 01 tháng 8 năm 2022 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng, về việc thuê Căn thương mại dịch vụ tại tầng 1 và tầng 2 Chung cư Tulip tại số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh với mục đích sử dụng làm văn phòng làm việc. Tổng diện tích thuê là 470,5 m², đơn giá thuê chưa bao gồm thuế GTGT là 114.000.000 VND đồng/tháng. Thời hạn thuê được xác định từ ngày 01 tháng 8 năm 2022 đến hết ngày 31 tháng 7 năm 2025.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có các khoản cam kết thuê hoạt động không hủy ngang với lịch thanh toán như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Từ 1 năm trở xuống	114.000.000	798.000.000
Cộng	**114.000.000**	**798.000.000**

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

Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ

"Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia" trong kỳ không bao gồm số tiền lãi dự thu tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 36.858.128.257 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 33.075.077.246 VND), Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần "Tăng, giảm các khoản phải thu."

"Tiền lãi vay đã trả" trong kỳ không bao gồm số tiền lãi dự trả tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 127.730.455 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 8.997.407 VND). Vì vậy, một khoản tiền tương ứng 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 thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác" trong năm 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 trong năm trước và thu được trong năm nay. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần phần "Tăng, giảm các khoản phải thu".

M.S.D.N: 0301822194 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Võ Nguyễn Như Nguyện	**Lê Thị Kim Luyến**	**Nguyễn Thị Mỹ Hoa**
Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Kế toán trưởng	Người lập biểu

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 8 năm 2025