**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 15:32:17+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 HỢP NHẤT 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ | 3 |
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ | 4 - 5 |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ | 6 |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ | 7 |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ | 8 - 53 |

# BÁO CÁO CỦA BAN QUẢN LÝ CÔNG TY

Ban Quản lý Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ. Ban Quản lý Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Theo ý kiến của Ban Quản lý Công ty, Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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: 178/VACO/BCSX.HCM*

**BÁO CÁO SOÁT XÉT**
**THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất 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 4 đến trang 53, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (gọi chung là "Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN VACO

**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*

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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** | | **1.130.613.033.734** | **1.305.769.159.110** |
| **I. Tiền và các khoản tương đương tiền** | **110** | **4** | **45.056.100.896** | **183.487.194.154** |
| 1. Tiền | 111 | | 45.056.100.896 | 33.064.786.354 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | - | 150.422.407.800 |
| **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** | | **882.620.294.790** | **907.207.269.848** |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 6 | 20.348.764.600 | 177.308.284.490 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | | 2.903.715.447 | 2.355.648.717 |
| 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | 7 | 168.178.110.157 | 184.359.297.657 |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 8 | 691.313.969.586 | 543.308.303.984 |
| 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | | (124.265.000) | (124.265.000) |
| **IV. Hàng tồn kho** | **140** | **9** | **195.159.169.063** | **203.999.623.968** |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 197.686.233.656 | 206.526.688.561 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | (2.527.064.593) | (2.527.064.593) |
| **V. Tài sản ngắn hạn khác** | **150** | | **1.337.468.985** | **4.635.071.140** |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | 15 | 16.168.883 | 147.180.195 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 1.242.277.563 | 4.408.696.015 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | 20 | 79.022.539 | 79.194.930 |
| **B - TÀI SẢN DÀI HẠN** | **200** | | **775.460.659.152** | **626.107.744.003** |
| **I. Các khoản phải thu dài hạn** | **210** | | **385.090.922.927** | **229.690.922.927** |
| 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 | 287.691.284.516 | 132.291.284.516 |
| **II. Tài sản cố định** | **220** | | **12.438.012.201** | **13.533.157.292** |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | 11 | 12.438.012.201 | 13.533.157.292 |
| *- Nguyên giá* | *222* | | *59.659.013.489* | *59.548.943.022* |
| *- Giá trị hao mòn luỹ kế* | *223* | | *(47.221.001.288)* | *(46.015.785.730)* |
| 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** | | **155.439.557.182** | **152.574.344.957** |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | 10 | 138.511.236.903 | 138.511.236.903 |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | 14 | 16.928.320.279 | 14.063.108.054 |
| **V. Đầu tư tài chính dài hạn** | **250** | **5** | **132.950.269.809** | **133.168.548.643** |
| 1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | | 125.950.269.809 | 126.168.548.643 |
| 2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 255 | | 7.000.000.000 | 7.000.000.000 |
| **VI. Tài sản dài hạn khác** | **260** | | **80.296.126.774** | **87.679.132.249** |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 15 | 31.957.087.218 | 32.659.213.119 |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | 16 | 8.552.822.657 | 8.559.215.319 |
| 3. Lợi thế thương mại | 269 | 17 | 39.786.216.899 | 46.460.703.811 |
| **TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)** | **270** | | **1.906.073.692.886** | **1.931.876.903.113** |

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

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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** | | **870.297.109.190** | **839.286.058.836** |
| **I. Nợ ngắn hạn** | **310** | | **864.681.448.506** | **833.660.653.096** |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 18 | 2.837.695.769 | 2.749.355.289 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 19 | 145.558.733.138 | 130.117.955.174 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 20 | 2.933.498.304 | 30.957.039.925 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 306.407.000 | 159.000.000 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 21 | 55.450.755.558 | 75.676.287.006 |
| 6. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 22 | 181.963.819.108 | 149.185.562.176 |
| 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | 23 | 465.773.000.000 | 434.263.247.897 |
| 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 9.857.539.629 | 10.552.205.629 |
| **II. Nợ dài hạn** | **330** | | **5.615.660.684** | **5.625.405.740** |
| 1. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 341 | 24 | 5.348.826.184 | 5.318.571.240 |
| 2. Dự phòng phải trả dài hạn | 342 | | 266.834.500 | 306.834.500 |
| **D - VỐN CHỦ SỞ HỮU** | **400** | | **1.035.776.583.696** | **1.092.590.844.277** |
| **I. Vốn chủ sở hữu** | **410** | **25** | **1.035.776.583.696** | **1.092.590.844.277** |
| 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 | | 79.866.883.279 | 136.969.813.501 |
| *- LNST chưa PP lũy kế đến cuối năm trước* | *421a* | | *89.290.913.501* | *7.447.522.031* |
| *- LNST chưa phân phối kỳ này* | *421b* | | *(9.424.030.222)* | *129.522.291.470* |
| 4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 429 | | 1.329.436.291 | 1.040.766.650 |
| **TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)** | **440** | | **1.906.073.692.886** | **1.931.876.903.113** |

**Võ Nguyễn Như Nguyện**
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

**Lê Thị Kim Luyến**
Kế toán trưởng

**Nguyễn Thị Mỹ Hoa**
Người lập biểu

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

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT 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** | **26** | **42.877.301.150** | **15.566.135.139** |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - |
| **3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)** | **10** | | **42.877.301.150** | **15.566.135.139** |
| 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp | 11 | 27 | 33.967.671.127 | 14.800.181.339 |
| **5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)** | **20** | | **8.909.630.023** | **765.953.800** |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 29 | 13.344.224.343 | 15.825.076.740 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | 30 | 12.831.020.736 | 35.194.727.301 |
| *- Trong đó: Chi phí lãi vay* | *23* | | *12.831.020.736* | *35.194.727.301* |
| 8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết | 24 | | (218.278.834) | (159.948.611) |
| 9. Chi phí bán hàng | 25 | 31 | 130.000.000 | - |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 31 | 20.395.732.164 | 19.933.346.181 |
| **11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)}** | **30** | | **(11.321.177.368)** | **(38.696.991.553)** |
| 12. Thu nhập khác | 31 | 32 | 1.955.466.800 | 1.076.327.517 |
| 13. Chi phí khác | 32 | | 33.790.715 | 128.991.351 |
| **14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)** | **40** | | **1.921.676.085** | **947.336.166** |
| **15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)** | **50** | | **(9.399.501.283)** | **(37.749.655.387)** |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | 33 | - | 117.807.624 |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | 34 | 36.647.606 | 332.132.196 |
| **18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51)** | **60** | | **(9.436.148.889)** | **(38.199.595.207)** |
| 18.1. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ | 61 | | (9.424.030.222) | (38.199.555.453) |
| 18.2. Lợi nhuận sau thuế cổ đông không kiểm soát | 62 | | (12.118.667) | (39.754) |
| 19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | 35 | (99) | (401) |

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

| | | |
|---|---|---|
| **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 HỢP NHẤT 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*** | ***(9.399.501.283)*** | ***(37.749.655.387)*** |
| ***2. Điều chỉnh cho các khoản*** | | | |
| - Khấu hao tài sản cố định | 02 | 8.561.461.617 | 7.901.771.082 |
| - Các khoản dự phòng | 03 | (40.000.000) | - |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | (13.125.945.509) | (15.479.705.506) |
| - Chi phí lãi vay | 06 | 12.831.020.736 | 35.194.727.301 |
| ***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động*** | ***08*** | ***(1.172.964.439)*** | ***(10.132.862.510)*** |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | (295.730.181.983) | (94.652.977.861) |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | 8.840.454.905 | (1.481.849.271) |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 | (34.327.070.548) | (2.054.617.023) |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước | 12 | 295.415.238 | 319.914.434 |
| - Tiền lãi vay đã trả | 14 | (10.208.172.227) | (36.112.745.429) |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | (27.932.017.497) | (685.105.445) |
| - 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*** | ***(360.929.202.551)*** | ***(144.852.743.105)*** |
| **II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư** | | | |
| 1.Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và TSDH khác | 21 | (2.956.382.510) | (1.376.589.262) |
| 2.Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | (81.928.812.500) | (52.599.684.631) |
| 3.Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | 130.080.000.000 | 115.195.075.000 |
| 4.Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | (29.551.626.398) | - |
| 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 | 9.345.178.598 | 9.805.829.693 |
| ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư*** | ***30*** | ***184.988.357.190*** | ***71.024.630.800*** |
| **III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính** | | | |
| 1. Tiền thu từ đi vay | 33 | 302.340.000.000 | 378.910.485.639 |
| 2. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | (264.830.247.897) | (311.594.086.343) |
| ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính*** | ***40*** | ***37.509.752.103*** | ***67.316.399.296*** |
| **Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)** | **50** | **(138.431.093.258)** | **(6.511.713.009)** |
| **Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm** | **60** | **183.487.194.154** | **20.698.680.919** |
| **Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)** | **70** | **45.056.100.896** | **14.186.967.910** |

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

**Lê Thị Kim Luyến**
Kế toán trưởng

**Nguyễn Thị Mỹ Hoa**
Người lập biểu

## 1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

### Hình thức sở hữu vốn

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 61 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 70 người).

### Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản;
- Xây dựng dân dụng;
- Môi giới bất động sản; dịch vụ nhà đất - tư vấn bất động sản
- Cho thuê kho, cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh;
- Dịch vụ quản lý bất động sản (cao ốc, chung cư);
- Xây dựng hạ tầng khu dân cư;
- Hoạt động trong lĩnh vực y tế.
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan.

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

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

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

### Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Trong kỳ, Công ty đã hoàn tất nhận chuyển nhượng vốn tại Công ty con trực tiếp - Công ty Cổ phần Casa Bonita ("Casa Bonita"). Việc chuyển nhượng này nhằm đa dạng hóa lĩnh vực kinh doanh của Công ty.

## 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 hợp nhất giữa niên độ

Trong kỳ, Công ty đã hoàn tất nhận chuyển nhượng vốn tại Công ty con trực tiếp - Công ty Cổ phần Casa Bonita ("Casa Bonita"). Theo đó, số liệu trình bày trên cột so sánh của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này chỉ cho mục đích tham khảo và không so sánh được.

## 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 hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 1 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, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực Kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

Ban Quản lý Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư sửa đổi bổ sung số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực Kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

### Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ yêu cầu Ban Quản lý Công ty phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Quản lý Công ty, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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

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

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

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

### Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của công ty mẹ và Báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty con do Công ty mẹ kiểm soát được lập tại ngày 30 tháng 6 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của công ty này.

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

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

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

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

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

### Hợp nhất kinh doanh

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

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

### Giao dịch hợp nhất kinh doanh

Vào ngày 29 tháng 4 năm 2025, Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng ("Vạn Phát Hưng") đã hoàn tất mua 99,00% cổ phần của Công ty Cổ phần Casa Bonita ("Casa Bonita") với tổng giá phí là 29.700.000.000 VND căn cứ theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 03/2025/NQ-VPH ngày 11 tháng 4 năm 2025 của Vạn Phát Hưng thông qua việc phê duyệt mua Casa Bonita. Theo đó, Casa Bonita trở thành công ty con của Vạn Phát Hưng.

Đồng thời, ngày 2 tháng 7 năm 2025, Hội đồng Quản trị của Vạn Phát Hưng đã ban hành Nghị quyết số 12/2025/NQ-VPH để thông qua việc xác định giá trị hợp lý của tài sản thuần tại ngày 30 tháng 4 năm 2025 của Casa Bonita. Cụ thể, giá trị hợp lý được xác định như sau:

| | **Giá trị hợp lý được xác định tại ngày mua** |
|---|---|
| | VND |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 148.373.602 |
| Các khoản phải thu ngắn hạn | 36.000.747.707 |
| Tài sản ngắn hạn khác | 6.101.108 |
| Nợ ngắn hạn | (6.076.391.637) |
| **Tổng tài sản thuần (a)** | **30.078.830.780** |
| | |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát (b) | 300.788.308 |
| Thuế hoãn lại phải trả từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý của tài sản (c) | - |
| Lãi từ giao dịch mua rẻ công ty con (d) | (78.042.472) |
| **Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh (a) - (b) - (c) + (d)** | **29.700.000.000** |
| | |
| Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con | |
| Tiền thu về từ mua công ty con | 148.373.602 |
| Tiền chi để mua công ty con | (29.700.000.000) |
| **Lưu chuyển tiền thuần từ nghiệp vụ mua** | **(29.551.626.398)** |

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

**Đầu tư vào công ty liên kết**

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

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

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

**Lợi thế thương mại**

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

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

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

**Lãi từ giao dịch mua rẻ**

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

**Công cụ tài chính**

***Ghi nhận ban đầu***

*Tài sản tài chính:* Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền 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.

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

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**Các khoản đầu tư tài chính**

***Chứng khoán kinh doanh***

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

Tại các 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 hợp nhất 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.

**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.

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

**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 hợp nhất 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 k kết thúc kỳ kế toán.

**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.

*Công cụ, dụng cụ*: Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

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

*Tiền thuê đất trả trước và các chi phí phát sinh liên quan đến lô đất Dĩ An:* Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Công ty con gián tiếp đang thuê tại Phường Dĩ An, Thành Hồ Chí Minh (diện tích lô đất là 1.166,1 m2) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua lô đất này. Tiền thuê đất trả trước và các chi phí liên quan đến lô đất được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê là 49 năm, đến hết ngày 06 tháng 6 năm 2054.

**Tài sản 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.

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

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

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

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

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

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong năm. Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 - 12 |
| Máy móc, thiết bị | 04 - 10 |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 06 - 08 |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 - 06 |
| Tài sản cố định khác | 04 - 06 |
| Cây lâu năm, súc vật làm việc và cho sản phẩm | 05 - 10 |

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

***Chương trình phần mềm máy tính***

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

**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.

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

**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.

**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.

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

**Ghi nhận doanh thu**

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

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 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 theo bộ phận

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

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

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty.

### Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

## 4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | 2.735.563.369 | 2.283.452.933 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 42.320.537.527 | 30.781.333.421 |
| Các khoản tương đương tiền | - | 150.422.407.800 |
| **Cộng** | **45.056.100.896** | **183.487.194.154** |

## 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 (ii) | 6.440.000.000 | - | 6.440.000.000 | 6.440.000.000 | - | 6.440.000.000 |

| | Số cuối kỳ | | | Số đầu năm | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu | Giá trị hợp lý | Giá gốc | Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu | Giá trị hợp lý |
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| **b) Đầu tư tài chính dài hạn** | | | | | | |
| **- Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết** | **127.600.000.000** | **125.950.269.809** | | **127.600.000.000** | **126.168.548.643** | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng (i) | 127.600.000.000 | 125.950.269.809 | (*) | 127.600.000.000 | 126.168.548.643 | (*) |

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

Ghi chú:

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

Ghi chú (Tiếp theo):

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

(i) Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng ("An Hưng") hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0315246642 chứng nhận lần đầu ngày 28 tháng 8 năm 2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các giấy chứng nhận thay đổi. Vốn điều lệ của An Hưng là 290.000.000.000 VND, chia thành 29.000.000 cổ phần với mệnh giá là 10.000 VND/cổ phần. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty sở hữu 12.760.000 cổ phần của An Hưng, tương đương 44,00% vốn điều lệ thực góp tại ngày 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.

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

| | **Số cuối kỳ** |
|---|---|
| | VND |
| Giá gốc khoản đầu tư | 127.600.000.000 |
| Kết quả kinh doanh thuần từ công ty liên kết: | |
| Số dư đầu năm | 126.168.548.643 |
| Lợi nhuận/(lỗ) từ công ty liên kết | (218.278.834) |
| **Số dư cuối năm** | **125.950.269.809** |

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

(iii) Công ty sở hữu trái phiếu của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn 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:<br>- 5 năm đầu tiên: +1,6%/năm<br>- 3 năm cuối: +3,1%/năm |
| AGRIBANK202703 | 1.000.000 | 2.000 | 24/12/2020 | 7 năm | Lãi suất tham chiếu + biên độ:<br>- 5 năm đầu tiên: +1,3%/năm<br>- 2 năm cuối: +1,5%/năm |
| AGRIBANK243401 | 100.000 | 30.000 | 14/08/2024 | 10 năm | Lãi suất tham chiếu + 2%/năm |

## 6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| **a) Phải thu ngắn hạn là bên liên quan** | **4.386.150.000** | **3.730.050.000** |
| Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng | 4.386.150.000 | 3.730.050.000 |
| **b) Phải thu ngắn hạn các đối tượng khác** | **15.962.614.600** | **173.578.234.490** |
| 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 |
| Ông Đăng Thanh Măng | - | 160.000.000.000 |
| Các khách hàng khác | 307.101.600 | 80.673.490 |
| **Cộng** | **20.348.764.600** | **177.308.284.490** |

## 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** | **168.178.110.157** | **-** | **184.359.297.657** | **-** |
| **Các bên liên quan** | ***13.998.812.500*** | **-** | **-** | **-** |
| Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng (i) | 7.298.812.500 | - | - | - |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng (ii) | 6.700.000.000 | - | - | - |
| ***Các đối tượng khác*** | ***154.179.297.657*** | **-** | ***184.359.297.657*** | **-** |
| Bà Võ Thúy Anh (iii) | 69.179.297.657 | - | 81.679.297.657 | - |
| Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng (iv) | 42.500.000.000 | - | 85.000.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần TM DV Giáo dục Nhân An (v) | 35.000.000.000 | - | - | - |
| Bà Lý Yến Nhi (vi) | 7.500.000.000 | - | - | - |
| Công ty Cổ phần TM 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 - Bên liên quan (vii) | 97.399.638.411 | - | 97.399.638.411 | - |

Ghi chú:

(i) 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.

(ii) 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 23).

## 7. PHẢI THU VỀ CHO VAY (TIẾP THEO)

Ghi chú (Tiếp theo):

(iii) 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 23).

(iv) Khoản cho vay theo Hợp đồng cho vay số 03/2024/HB-VH ngày 31 tháng 12 năm 2024 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng ("Việt Hưng"), lãi suất cho vay là 6,5%/năm, thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Khoản cho vay trên được chuyển từ khoản tạm ứng theo Hợp đồng thi công số 02/2024/HB-VH ngày 12 tháng 6 năm 2024 sang cho vay trong thời gian tạm ngừng thi công giữa Công ty và Việt Hưng. Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo.

(v) Khoản ứng trước cho Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ Giáo Dục Nhân An ("Nhân An") liên quan đến Hợp đồng giao nhận thi công trọn gói nhân công và vật tư hạng mục móng cọc và xây thô cơ bản Nhà biệt thự tại Dự án Khu dân cư Phú Xuân, Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh số 01/2025/ĐA-NA ngày 12 tháng 4 năm 2025. Theo Biên bản thỏa thuận số 02/BB ngày 1 tháng 5 năm 2025 về việc tạm hoãn thi công do Công ty vẫn chưa cung cấp đầy đủ pháp lý xây dựng cho bên Nhân An, nên hai bên đồng ý thống nhất tạm ngừng thi công kể từ ngày ngày 1 tháng 5 năm 2025 cho đến khi Công ty có pháp lý đầy đủ và có thông báo thi công trở lại. Trên cơ sở đó, hai bên đã đồng ý ký kết hợp đồng vay vốn tương ứng với số tiền Nhân An đã nhận tạm ứng từ Công ty theo Hợp đồng số 01/2025/DA-NA ngày 1 tháng 5 năm 2025, lãi suất cho vay là 7%/năm, lãi suất này sẽ được điều chỉnh cho phù hợp khi có biến động về tỷ lệ lãi suất của thị trường, thời hạn cho vay của hợp đồng này là 12 tháng kể từ ngày ngày 1 tháng 5 năm 2025. Khoản cho vay được đảm bảo bằng với số tiền 35 tỷ VND Công ty đang vay Nhân An (xem thuyết minh số 23).

(vi) 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 23).

## 7. PHẢI THU VỀ CHO VAY (TIẾP THEO)

Ghi chú (Tiếp theo):

(vii) 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** | **691.313.969.586** | **(124.265.000)** | **543.308.303.984** | **(124.265.000)** |
| ***Tạm ứng*** | ***161.156.921.023*** | ***(124.265.000)*** | ***273.840.365.890*** | ***(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 | 742.213.618 | (124.265.000) | 742.109.710 | (124.265.000) |
| | | - | | - |
| ***Phải thu lãi cho vay, lãi tiền gửi*** | ***36.531.675.898*** | - | ***32.401.260.290*** | - |
| Lãi dự thu trái phiếu, lãi tiền gửi | 301.144.110 | - | 190.413.942 | - |
| Lãi cho vay: | 36.230.531.788 | - | 32.210.846.348 | - |
| *- Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng - Bên liên quan* | *35.592.131.184* | - | *30.403.770.124* | - |
| *- Các đối tượng khác* | *638.400.604* | - | *1.807.076.224* | - |
| ***Phải thu khác*** | ***125.623.786.952*** | - | ***134.684.427.091*** | - |
| 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 | 1.043.437.260 | - | 829.800.974 | - |
| ***Cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn*** | ***368.001.585.713*** | - | ***102.382.250.713*** | - |
| Bà Lý Yến Nhi (v) | 225.730.288.500 | - | 24.937.053.500 | - |
| Bà Võ Thúy Anh (vi) | 64.826.100.000 | - | - | - |
| Bà Nguyễn Thị Hương Thảo (vii) | 47.508.455.000 | - | 47.508.455.000 | - |
| Công ty Cổ phần Xây Dựng Thuận Hưng - Bên liên quan (viii) | 20.000.000.000 | - | 20.000.000.000 | - |
| Ông Nguyễn Kế Toàn và Bà Võ Thị Thuỳ Trinh (ix) | 9.900.900.000 | - | 9.900.900.000 | - |
| Các đối tượng khác | 35.842.213 | - | 35.842.213 | - |
| **b) Dài hạn** | **287.691.284.516** | - | **132.291.284.516** | - |
| Các khoản đặt cọc | 145.032.104 | - | 145.032.104 | - |
| Bà Võ Thị Thùy Trình và ông Nguyễn Kế Toàn (x) | 130.000.000.000 | - | 130.000.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Tấn Lực (xi) | 155.400.000.000 | - | - | - |
| Các khoản phải thu khác | 2.146.252.412 | - | 2.146.252.412 | - |

Ghi chú:

(i) Khoản phải thu về tạm ứng cho nhân viên 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.

## 8. PHẢI THU KHÁC (TIẾP THEO)

Ghi chú (Tiếp theo):

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.

(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) Các khoản đặt cọc cho bà Lý Yến Nhi bao gồm:

- Hợp đồng đặt cọc ngày 02 tháng 12 năm 2021 và ngày 10 tháng 11 năm 2023 giữa Công ty con - Định An và bà Lý Yến Nhi để nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nông nghiệp tại Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè (nay là xã Hiệp Phước, Thành phố Hồ Chí Minh) với tổng diện tích các thửa đất là 7.910,4 m2 và tổng giá trị chuyển nhượng là 23.999.530.000 VND và Quyền sử dụng đất nông nghiệp tại Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè (nay là xã Hiệp Phước, Thành phố Hồ Chí Minh) với tổng diện tích các thửa đất là 250 m2 và tổng giá trị chuyển nhượng là 2.250.000.000 VND.

  Trong đó, lô đất thửa 782 tờ bản đồ số 25 với diện tích là 1.781,3 $m^2$ đang được Bà Lý Yến Nhi cho Công ty TNHH Môi Trường Green Planet mượn Quyền sử dụng đất để thế chấp cho khoản vay của Công ty TNHH Môi Trường Green Planet tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tân Bình theo hợp đồng thế chấp số 6360-LCL-202400137 ngày 17 tháng 4 năm 2024. Công ty đã được thông tin và chấp thuận tình trạng pháp lý này, đồng thời hai bên thỏa thuận việc bàn giao quyền sử dụng đất các lô này sẽ được thực hiện sau khi chấm dứt các hợp đồng thế chấp. Đồng thời các hồ sơ giấy tờ pháp lý bản chính của các lô đất còn lại đều được Công ty lưu giữ, để các bên thực hiện thủ tục thay đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu đất tiếp theo cho Công ty.

- Hợp đồng đặt cọc được ký ngày 08 tháng 5 năm 2025 giữa Công ty con Casa Bonita và bà Lý Yến Nhi để nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm toạ lạc tại đường Phan Văn Bảy, xã Hiệp Phước, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng diện tích các thửa đất là 30.416,8 m2 và tổng giá trị chuyển nhượng là 211.361.300.000 VND.

## 8. PHẢI THU KHÁC (TIẾP THEO)

Ghi chú (Tiếp theo):

Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, một số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các lô đất, gồm thửa số 929, 609 tờ bản đồ số 8 với tổng diện tích là 10.657,7 m2 đang được bà Lý Yến Nhi cho Công ty Cổ phần Xây Dựng Thuận Hưng mượn để thế chấp vay ngân hàng Agribank chi nhánh Tân Bình theo hợp đồng thế chấp số 6360-LCL-202400416 ngày 26 tháng 11 năm 2024; và thửa số 993, 1003, 1015 tờ bản đồ số 8 và thửa 73, 960, 77 tờ bản đồ số 6 với tổng diện tích là 19.759,1 m2 đang được bà Lý Yến Nhi cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình mượn để thế chấp vay ngân hàng Agribank chi nhánh Tân Bình theo hợp đồng thế chấp số 6360-LCL-202501950 ngày 21 tháng 3 năm 2025. Công ty đã được thông tin và chấp thuận tình trạng pháp lý này, đồng thời hai bên thỏa thuận việc bàn giao quyền sử dụng đất các lô này sẽ được thực hiện sau khi chấm dứt các hợp đồng thế chấp.

Đến ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty đã nhận bàn giao các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn lại chưa thế chấp để tiến hành đo vẽ và bàn giao đất thực địa với phần diện tích tương ứng với giá trị đặt cọc và việc nhận chuyển nhượng chưa hoàn tất.

(vi) Hợp đồng đặt cọc được ký ngày 12 tháng 5 năm 2025 giữa Công ty con Casa Bonita và bà Võ Thúy Anh để nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất trồng lúa toạ lạc tại đường Nguyễn Văn Tạo, xã Hiệp Phước, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng diện tích các thửa đất là 12.028 $m^2$ và tổng giá trị chuyển nhượng là 36.084.000.000 VND và Quyền sử dụng đất trồng lúa tọa lạc tại xã Hiệp Phước, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng diện tích các thửa đất là 10.718 $m^2$ và tổng giá trị chuyển nhượng là 32.154.000.000 VND.

Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, các lô đất thửa số 822, 823 tờ bản đồ số 24 với tổng diện tích là 9.500 $m^2$ đang được Bà Võ Thúy Anh cho Công ty Cổ phần Quản Lý Việt Hưng mượn để thế chấp vay ngân hàng Agribank chi nhánh Tân Bình theo hợp đồng thế chấp số 6360-LCL-202502022 ngày 08 tháng 5 năm 2025. Công ty đã được thông tin và chấp thuận tình trạng pháp lý này, đồng thời hai bên thỏa thuận việc bàn giao quyền sử dụng đất các lô này sẽ được thực hiện sau khi chấm dứt các hợp đồng thế chấp.

Đến ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty đã nhận bàn giao các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn lại chưa thế chấp nhưng chưa tiến hành đo vẽ, bàn giao đất thực địa và việc nhận chuyển nhượng chưa hoàn tất.

(vii) Hợp đồng đặt cọc số 01/HĐĐC/2021 được ký ngày 08 tháng 11 năm 2021 giữa Công ty con Định An và bà Nguyễn Thị Hương Thảo để nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nông nghiệp tại Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè (nay là xã Hiệp Phước, Thành phố Hồ Chí Minh) với tổng diện tích các thửa đất là 10.916,6 m2 và tổng giá trị chuyển nhượng là 50.008.900.000 VND. Trong đó, thửa số 603, 605, 606, 607, 608, 94, 97, 713 tờ bản đồ số 25 với tổng diện tích là 6.621,5 m2 Công ty đang cầm cố cho khoản vay tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tân Bình (xem thuyết minh số 10). Đến ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty đã nhận bàn giao các lô đất, đồng thời các hồ sơ giấy tờ pháp lý bản chính của lô đất còn lại đều được Công ty lưu giữ, để các bên thực hiện thủ tục thay đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu đất tiếp theo cho Công ty.

(viii) Hợp đồng đặt cọc số 01/HĐĐC/2024 được Công ty con Định An và Công ty Cổ Phần Xây Dựng Thuận Hưng ký kết ngày 01 tháng 6 năm 2024 để nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, địa chỉ tại đường Lê Văn Lương, Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè (nay là xã Hiệp Phước, Thành phố Hồ Chí Minh) với tổng diện tích các thửa đất là 600 m2 và tổng giá trị chuyển nhượng là 22.800.000.000 VND. Quyền sử dụng đất này đang cho Thuận Hưng mượn để thế chấp cho khoản vay của Thuận Hưng tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tân Bình theo hợp đồng thế chấp số 6360-LCL-202400414 ngày 26 tháng 11 năm 2024 có thời hạn đến ngày 26 tháng 11 năm 2025. Công ty đã được thông tin và chấp thuận tình trạng pháp lý này, đồng thời hai bên thỏa thuận việc bàn giao quyền sử dụng đất các lô này sẽ được thực hiện sau khi chấm dứt các hợp đồng thế chấp.

## 8. PHẢI THU KHÁC (TIẾP THEO)

Ghi chú (Tiếp theo):

(ix) Hợp đồng đặt cọc số 03/HĐĐC/2021 được ký ngày 07 tháng 12 năm 2021 giữa Công ty con Định An với ông Nguyễn Kế Toàn và bà Võ Thị Thuỳ Trinh để nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nông nghiệp tại Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè (nay là xã Hiệp Phước, Thành phố Hồ Chí Minh) với tổng diện tích các thửa đất là 1.158 $m^2$ và tổng giá trị chuyển nhượng là 10.422.000.000 VND. Công ty dùng quyền sử dụng đất cầm cố cho khoản vay tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tân Bình (xem thuyết minh số 23).

(x) 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.

(xi) 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 SXKD dở dang** | **189.027.743.633** | - | **197.665.680.968** | - |
| *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* | *349.553.182* | - | *790.549.337* | - |
| **Thành phẩm** | **8.658.490.023** | **(2.527.064.593)** | **8.861.007.593** | **(2.527.064.593)** |
| **Cộng** | **197.686.233.656** | **(2.527.064.593)** | **206.526.688.561** | **(2.527.064.593)** |

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).

## 9. HÀNG TỒN KHO (TIẾP THEO)

Ghi chú (Tiếp theo):

(iii) Công ty đang thực hiện chuyển nhượng các lô nền còn lại thuộc Khu dân cư Phú Mỹ (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 23).

## 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 | - |
| Dự án công viên Nghĩa trang Hòa Bình, Xã Đa Phước, Huyện Bình Chánh (iii) | 7.149.302.596 | - | 7.149.302.596 | - |
| **Cộng** | **138.511.236.903** | **-** | **138.511.236.903** | **-** |

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 Cổ phần Vạn Phát Hưng làm nhà đầu tư thứ cấp thuộc một phần Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật chính Khu dân cư Bình Trưng Đông - Cát Lái (với tổng quy mô 154 ha), Phường Bình Trưng 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, 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.

(iii) Chi phí đầu tư dự án "xây dựng Công viên Nghĩa trang tại xã Đa Phước, Thành phố Hồ Chí Minh" với quy mô dự án là 155.653 m2. Dự án đang trong giai đoạn chờ phê duyệt đơn giá tính tiền sử dụng đất để Công ty thực hiện nghĩa vụ tài chính với khu đất. Chi phí tập hợp cho dự án là các chi phí phát sinh liên quan đến dự án, chi phí thẩm định, tư vấn, thiết kế dự án.

## 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 | Vườn cây lâu năm | TSCĐ hữu hình khác | Tổng cộng |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| **NGUYÊN GIÁ** | | | | | | | |
| **Số dư đầu năm** | **14.947.740.813** | **27.862.594.530** | **13.206.972.393** | **1.693.008.342** | **201.461.754** | **1.637.165.190** | **59.548.943.022** |
| - Mua trong kỳ | 60.895.800 | - | 49.174.667 | 37.271.818 | - | - | 147.342.285 |
| - Giảm khác | - | - | - | (37.271.818) | - | - | (37.271.818) |
| **Số dư cuối kỳ** | **15.008.636.613** | **27.862.594.530** | **13.256.147.060** | **1.693.008.342** | **201.461.754** | **1.637.165.190** | **59.659.013.489** |
| **GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ** | | | | | | | |
| **Số dư đầu năm** | **8.005.185.943** | **24.242.825.345** | **10.629.622.050** | **1.439.833.941** | **82.857.796** | **1.615.460.655** | **46.015.785.730** |
| - Khấu hao trong kỳ | 402.137.795 | 249.487.003 | 483.388.564 | 52.888.805 | 12.673.087 | 10.852.272 | 1.211.427.526 |
| - Giảm khác | - | - | - | (6.211.968) | - | - | (6.211.968) |
| **Số dư cuối kỳ** | **8.407.323.738** | **24.492.312.348** | **11.113.010.614** | **1.486.510.778** | **95.530.883** | **1.626.312.927** | **47.221.001.288** |
| **GIÁ TRỊ CÒN LẠI** | | | | | | | |
| **Tại ngày đầu năm** | **6.942.554.870** | **3.619.769.185** | **2.577.350.343** | **253.174.401** | **118.603.958** | **21.704.535** | **13.533.157.292** |
| **Tại ngày cuối kỳ** | **6.601.312.875** | **3.370.282.182** | **2.143.136.446** | **206.497.564** | **105.930.871** | **10.852.263** | **12.438.012.201** |

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 37.434.343.791 VND (tại ngày 01 tháng 1 năm 2025: 37.381.043.794 VND).

## 12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

| | Phần mềm máy tính |
|---|---|
| | 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).

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.

## 13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (TIẾP THEO)

Ghi chú (Tiếp theo):

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 hợp nhất 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. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Đất Long Thành (i) | 14.063.108.054 | 14.063.108.054 |
| Văn phòng Phú Xuân | 2.244.321.370 | - |
| Khác | 620.890.855 | - |
| **Cộng** | **16.928.320.279** | **14.063.108.054** |

Ghi chú:

(i) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang liên quan đến chi phí nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chi phí pháp lý liên quan đến đất của Công ty. Trong đó bao gồm giá trị 14.063.108.054 VND, là quyền sử dụng lô đất diện tích 415,5 m2 tại xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai, có thời hạn sử dụng đất lâu dài, hiện tại Công ty đang thực hiện các thủ tục pháp lý khác để thực hiện dự án.

## 15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| **a) Ngắn hạn** | **16.168.883** | **147.180.195** |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 16.168.883 | 30.180.195 |
| Các khoản khác | - | 117.000.000 |
| **b) Dài hạn** | **31.957.087.218** | **32.659.213.119** |
| Giá trị quyền thuê đất | 31.738.785.366 | 32.276.507.341 |
| Chi phí sửa chữa văn phòng | 25.744.745 | 284.526.019 |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 88.817.019 | 41.105.322 |
| Các khoản khác | 103.740.088 | 57.074.437 |
| **Cộng** | **31.973.256.101** | **32.806.393.314** |

## 16. 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 | 8.552.822.657 | 8.559.215.319 |
| **Cộng** | **8.552.822.657** | **8.559.215.319** |

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

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Chi phí trích trước dự án | 8.424.969.415 | 8.424.969.415 |
| Loại trừ ảnh hưởng các giao dịch nội bộ | 127.853.242 | 134.245.904 |
| **Cộng** | **8.552.822.657** | **8.559.215.319** |

## 17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

| | Kỳ này | Kỳ trước |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| **Số đầu kỳ** | **46.460.703.811** | **49.730.876.818** |
| Phân bổ lợi thế thương mại | (6.674.486.912) | (6.216.359.602) |
| **Số cuối kỳ** | **39.786.216.899** | **43.514.517.216** |

## 18. 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 |
| **a) Phải trả người bán là bên liên quan** | **17.938.000** | **17.938.000** | **17.938.000** | **17.938.000** |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới | 17.938.000 | 17.938.000 | 17.938.000 | 17.938.000 |
| **b) Phải trả người bán là các đối tượng khác** | **2.819.757.769** | **2.819.757.769** | **2.731.417.289** | **2.731.417.289** |
| 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 | 821.605.441 | 821.605.441 | 733.264.961 | 733.264.961 |
| **Cộng** | **2.837.695.769** | **2.837.695.769** | **2.749.355.289** | **2.749.355.289** |

Ghi chú:

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

## 19. 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 |
| Các khách hàng khác | 410.399.009 | 476.721.719 |
| **Cộng** | **145.558.733.138** | **130.117.955.174** |

## 20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/ PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | Số đầu năm | Số phải nộp trong năm | Số đã nộp trong năm | Số cuối năm |
|---|---|---|---|---|
| | VND | VND | VND | VND |
| **a) Các khoản phải thu** | | | | |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 79.022.539 | - | - | 79.022.539 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 172.391 | 172.391 | - | - |
| **Cộng** | **79.194.930** | **172.391** | **-** | **79.022.539** |
| **b) Các khoản phải nộp** | | | | |
| Thuế GTGT hàng bán nội địa | 67.775.335 | 148.015.198 | (172.767.253) | 43.023.280 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 27.921.260.324 | 10.757.173 | (27.932.017.497) | - |
| Thuế thu nhập cá nhân | 149.133.030 | 267.340.459 | (329.479.904) | 86.993.585 |
| Các loại thuế khác | 15.389.797 | 46.782.981 | (62.172.778) | - |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | 2.803.481.439 | 87.569.832 | (87.569.832) | 2.803.481.439 |
| **Cộng** | **30.957.039.925** | **560.465.643** | **(28.584.007.264)** | **2.933.498.304** |

## 21. 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 | 337.375.003 | 8.997.407 |
| Chi phí phải trả khác | 59.560.956 | 280.000.000 |
| **Cộng** | **55.450.755.558** | **75.676.287.006** |

Ghi chú:

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

## 22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Kinh phí công đoàn | 31.138.000 | - |
| Bảo hiểm y tế | 1.440.000 | - |
| 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 | 1.420.632.231 | 4.990.247.908 |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 132.350.503.097 | 143.714.108.488 |
| *- Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh (i)* | *131.277.003.097* | *131.277.003.097* |
| *- Công ty TNHH Học Viện Khủng Long* | - | *11.280.648.000* |
| *- Các đối tượng khác* | *1.073.500.000* | *1.156.457.391* |
| **Cộng** | **181.963.819.108** | **149.185.562.176** |

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.

## 23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH 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** | **136.318.980.661** | **136.318.980.661** | **75.000.000.000** | **93.818.980.661** | **117.500.000.000** | **117.500.000.000** |
| 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 Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam- Chi nhánh Tân Bình (i) | 85.000.000.000 | 85.000.000.000 | 75.000.000.000 | 42.500.000.000 | 117.500.000.000 | 117.500.000.000 |
| 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** | **221.340.000.000** | **175.082.267.236** | **336.793.000.000** | **336.793.000.000** |
| ***Vay ngắn hạn tổ chức là các bên liên quan*** | ***77.002.267.236*** | ***77.002.267.236*** | ***10.000.000.000*** | ***33.002.267.236*** | ***54.000.000.000*** | ***54.000.000.000*** |
| 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 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 | - | - |
| ***Vay ngắn hạn tổ chức là các đối tượng khác*** | ***213.533.000.000*** | ***213.533.000.000*** | ***211.340.000.000*** | ***142.080.000.000*** | ***282.793.000.000*** | ***282.793.000.000*** |
| 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 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 đoàn Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng | 420.000.000 | 420.000.000 | - | - | 420.000.000 | 420.000.000 |
| Công ty TNHH Del Sol | 40.860.000.000 | 40.860.000.000 | - | 40.860.000.000 | - | - |
| Công ty Cổ phần Casa Bonita | 3.000.000.000 | 3.000.000.000 | 3.000.000.000 | 6.000.000.000 | - | - |

## 23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN(TIẾP THEO)

| | 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 các cá nhân (iii)** | **7.409.000.000** | **7.409.000.000** | **6.000.000.000** | **1.929.000.000** | **11.480.000.000** | **11.480.000.000** |
| Bà Phan Tiết Hồng Hà | 6.480.000.000 | 6.480.000.000 | - | - | 6.480.000.000 | 6.480.000.000 |
| Bà Nguyễn Võ Huyền Trân | - | - | 6.000.000.000 | 1.000.000.000 | 5.000.000.000 | 5.000.000.000 |
| Bà Nguyễn Thị Thùy Dung | 929.000.000 | 929.000.000 | - | 929.000.000 | - | - |
| **Cộng** | **434.263.247.897** | **434.263.247.897** | **302.340.000.000** | **270.830.247.897** | **465.773.000.000** | **465.773.000.000** |

Ghi chú:

(i) Khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tân Bình bao gồm các Hợp đồng sau:

- Hợp đồng tín dụng số 6360-LAV-202501475 ngày 04 tháng 4 năm 2025 giữa Công ty Vạn Phát Hưng và Ngân hàng, 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.

- Hợp đồng tín dụng 6360-LAV-202501519 được ký ngày 26 tháng 3 năm 2025 giữa Công ty con Định An và Ngân hàng, hạn mức vay là 35 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 là quyền sử dụng đất theo các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất bao gồm:

  - Hợp đồng số 6360-LCL-202200183 ngày 02 tháng 4 năm 2022 và số 6360-LCL-202200225 ngày 21 tháng 4 năm 2022 của bà Nguyễn Thị Hương Thảo tại xã Hiệp Phước, Thành phố Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số 8);
  - Hợp đồng thế chấp số 6360-LCL-202200203 ngày 14 tháng 4 năm 2022, số 6360-LCL-202200224 ngày 21 tháng 4 năm 2022 và số 6360-LCL-202502002 ngày 23 tháng 4 năm 2025 của ông Võ Nguyễn Như Nguyện tại Phường Long Trường, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hợp đồng tín dụng Số 6360-LAV-202400649 ngày 27 tháng 12 năm 2024 giữa Công ty và Ngân hàng, hạn mức vay là 50 tỷ VND. Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh. Lãi suất cho vay là 6% 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 10 lô đất của bà Lý Yến Nhi và bà Võ Thị Thùy Trinh tại xã Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số 8).

## 23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN (TIẾP THEO)

Ghi chú (Tiếp theo):

(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<br>- 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<br>- Từ 01/3/2025 đến 31/3/2025 là 7,3%/năm<br>- 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 |
| 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 đoàn Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng | 03/01/PLHĐVV/2022 | 02/01/2025 | 500.000.000 | 12,0% | 02/01/2026 |

## 23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN (TIẾP THEO)

Ghi chú (Tiếp theo):

(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 |
| 2 | Bà Nguyễn Võ Huyền Trân | PL01-01/HĐVV/2024 | 24/05/2025 | 20.000.000.000 | 8,0% | 25/04/2026 |

## 24. THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI PHẢI TRẢ

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 20% | 20% |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế | 5.348.826.184 | 5.318.571.240 |
| **Thuế thu nhập hoãn lại phải trả** | **5.348.826.184** | **5.318.571.240** |

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến dự phòng tài chính công ty con, công ty liên kết và chênh lệch đánh giá giá trị hợp lý tài sản thuần của Công ty con Dĩ An tại thời điểm hợp nhất kinh doanh.

## 25. 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 sau thuế chưa phân phối | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | Tổng cộng |
|---|---|---|---|---|---|
| | VND | VND | VND | VND | VND |
| **Số đầu năm trước** | **953.578.000.000** | **1.002.264.126** | **55.126.422.031** | **10.709.074.455** | **1.020.415.760.612** |
| Lãi/(lỗ) năm trước | - | - | 129.522.291.470 | (26.503.468) | 129.495.788.002 |
| Thoái vốn Công ty con | - | - | - | (10.006.267.535) | (10.006.267.535) |
| Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tăng do Công ty Định An mua Công ty con Dĩ An | - | - | - | 364.463.198 | 364.463.198 |
| Chia cổ tức | - | - | (47.678.900.000) | - | (47.678.900.000) |
| **Số đầu năm nay** | **953.578.000.000** | **1.002.264.126** | **136.969.813.501** | **1.040.766.650** | **1.092.590.844.277** |
| Lãi/(lỗ) kỳ này | - | - | (9.424.030.222) | (12.118.667) | (9.436.148.889) |
| Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tăng do Công ty mua Công ty con Casa Bonita | - | - | - | 300.788.308 | 300.788.308 |
| Chia cổ tức (i) | - | - | (47.678.900.000) | - | (47.678.900.000) |
| **Số cuối kỳ này** | **953.578.000.000** | **1.002.264.126** | **79.866.883.279** | **1.329.436.291** | **1.035.776.583.696** |

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).

## 25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)

### *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 phiếu | Tỷ lệ | Số cổ phiếu | Tỷ lệ |
| | | % | | |
| 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% |
| **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.

## 26. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | Kỳ này | Kỳ trước |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Doanh thu bán thành phẩm | 630.850.000 | 227.280.000 |
| Doanh thu bán bất động sản | 17.301.607.272 | - |
| Doanh thu hoạt động xây dựng | 18.304.500.006 | 9.751.427.609 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 6.640.343.872 | 5.587.427.530 |
| **Cộng** | **42.877.301.150** | **15.566.135.139** |

## 27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

| | Kỳ này | Kỳ trước |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Giá vốn bán thành phẩm | 847.294.291 | 186.380.233 |
| Giá vốn bán bất động sản | 8.345.129.592 | - |
| Giá vốn hoạt động xây dựng | 18.304.500.002 | 9.751.427.609 |
| Giá vốn dịch vụ cung cấp | 6.470.747.242 | 4.862.373.497 |
| **Cộng** | **33.967.671.127** | **14.800.181.339** |

## 28. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

| | Kỳ này | Kỳ trước |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Chi phí nguyên vật liệu | 290.377.398 | 206.898.028 |
| Chi phí nhân công | 8.964.174.136 | 9.093.592.297 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 1.349.252.730 | 1.685.411.480 |
| Chi phí thuê đất | 537.721.975 | - |
| Chi phí phân bổ lợi thế thương mại | 6.674.486.912 | 6.216.359.602 |
| Chi phí nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan | - | 857.847.585 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 26.335.165.529 | 15.086.568.858 |
| Chi phí khác bằng tiền | 1.424.762.562 | 3.068.698.941 |
| **Cộng** | **45.575.941.242** | **36.215.376.791** |

## 29. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Kỳ này | Kỳ trước |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Lãi tiền gửi, lãi cho vay | 13.123.255.575 | 15.479.705.506 |
| Lãi trái phiếu | 220.968.768 | 345.371.234 |
| **Cộng** | **13.344.224.343** | **15.825.076.740** |

## 30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Kỳ này | Kỳ trước |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Chi phí lãi vay | 12.831.020.736 | 35.194.727.301 |
| **Cộng** | **12.831.020.736** | **35.194.727.301** |

## 31. 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 phí dịch vụ triển khai bán hàng, môi giới | 130.000.000 | - |
| **Cộng** | **130.000.000** | **-** |
| **b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ** | | |
| Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng | 239.974.371 | 136.917.008 |
| Chi phí nhân viên | 7.666.557.555 | 7.903.311.792 |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | 558.767.400 | 612.211.270 |
| Chi phí thuê đất | 537.721.975 | - |
| Chi phí phân bổ lợi thế thương mại | 6.674.486.912 | 6.216.359.602 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 3.370.199.907 | 2.660.565.536 |
| Các khoản chi phí QLDN khác | 1.348.024.044 | 2.403.980.973 |
| **Cộng** | **20.395.732.164** | **19.933.346.181** |

## 32. 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 |
| Lãi từ giao dịch mua rẻ Công ty Casa Bonita | 78.042.472 | - |
| Các khoản khác | 70.117.328 | 15.000.017 |
| **Cộng** | **1.955.466.800** | **1.076.327.517** |

## 33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

| | Kỳ này | Kỳ trước |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành của Công ty mẹ | - | - |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành của Công ty con trực tiếp - Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình | - | - |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành của Công ty con trực tiếp - Công ty Cổ phần Đầu tư Định An | - | 117.807.624 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành của Công ty con trực tiếp - Công ty Cổ phần Casa Bonita | - | - |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành của Công ty con gián tiếp - Công ty Cổ phần Phòng khám Đa khoa Dĩ An | - | - |
| **Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành** | **-** | **117.807.624** |

## 34. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

| | Kỳ này | Kỳ trước |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh trong kỳ (i) | 36.647.606 | 332.132.196 |
| **Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại** | **36.647.606** | **332.132.196** |

Ghi chú:

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

## 35. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

| | Kỳ này | Kỳ trước |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty mẹ | (9.424.030.222) | (38.199.555.453) |
| Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu | (9.424.030.222) | (38.199.555.453) |
| Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm | 95.357.800 | 95.357.800 |
| **Lãi cơ bản trên cổ phiếu** | **(99)** | **(401)** |

## 36. 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 | 465.773.000.000 | 434.263.247.897 |
| Trừ: Tiền và tương đương tiền | 45.056.100.896 | 183.487.194.154 |
| Nợ thuần | 420.716.899.104 | 250.776.053.743 |
| Vốn chủ sở hữu | 1.035.776.583.696 | 1.092.590.844.277 |
| **Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu** | **41%** | **23%** |

### Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số 3.

### Các loại công cụ tài chính

| | 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 | 45.056.100.896 | 183.487.194.154 | 45.056.100.896 | 183.487.194.154 |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 838.052.065.575 | 578.922.474.996 | 838.052.065.575 | 578.922.474.996 |
| Phải thu cho vay | 265.577.748.568 | 281.758.936.068 | 265.577.748.568 | 281.758.936.068 |
| 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** | **1.162.125.915.039** | **1.057.608.605.218** | **1.162.125.915.039** | **1.057.608.605.218** |
| **Công nợ tài chính** | | | | |
| Các khoản vay | 465.773.000.000 | 434.263.247.897 | 465.773.000.000 | 434.263.247.897 |
| Phải trả người bán và phải trả khác | 184.768.936.877 | 151.934.917.465 | 184.768.936.877 | 151.934.917.465 |
| Chi phí phải trả | 55.450.755.558 | 75.676.287.006 | 55.450.755.558 | 75.676.287.006 |
| **Tổng cộng** | **705.992.692.435** | **661.874.452.368** | **705.992.692.435** | **661.874.452.368** |

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.

## 36. 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.

## 36. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

| | Dưới 1 năm | Từ 1 - 5 năm | Tổng |
|---|---|---|---|
| **Số cuối kỳ** | VND | VND | VND |
| **Tài sản tài chính** | | | |
| Tiền | 45.056.100.896 | - | 45.056.100.896 |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 550.505.813.163 | 287.546.252.412 | 838.052.065.575 |
| Phải thu về cho vay | 168.178.110.157 | 97.399.638.411 | 265.577.748.568 |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 6.440.000.000 | 7.000.000.000 | 13.440.000.000 |
| **Tổng cộng** | **770.180.024.216** | **391.945.890.823** | **1.162.125.915.039** |
| **Công nợ tài chính** | | | |
| Các khoản vay | 465.773.000.000 | - | 465.773.000.000 |
| Phải trả người bán và phải trả khác | 184.768.936.877 | - | 184.768.936.877 |
| Chi phí phải trả | 55.450.755.558 | - | 55.450.755.558 |
| **Tổng cộng** | **705.992.692.435** | **-** | **705.992.692.435** |
| **Chênh lệch thanh khoản thuần** | **64.187.331.781** | **391.945.890.823** | **456.133.222.604** |

| | Dưới 1 năm | Từ 1 - 5 năm | Tổng |
|---|---|---|---|
| **Số đầu năm** | VND | VND | VND |
| **Tài sản tài chính** | | | |
| Tiền | 183.487.194.154 | - | 183.487.194.154 |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 446.776.222.584 | 132.146.252.412 | 578.922.474.996 |
| Phải thu về cho vay | 184.359.297.657 | 97.399.638.411 | 281.758.936.068 |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 6.440.000.000 | 7.000.000.000 | 13.440.000.000 |
| **Tổng cộng** | **821.062.714.395** | **236.545.890.823** | **1.057.608.605.218** |
| **Công nợ tài chính** | | | |
| Các khoản vay | 434.263.247.897 | - | 434.263.247.897 |
| Phải trả người bán và phải trả khác | 151.934.917.465 | - | 151.934.917.465 |
| Chi phí phải trả | 75.676.287.006 | - | 75.676.287.006 |
| **Tổng cộng** | **661.874.452.368** | **-** | **661.874.452.368** |
| **Chênh lệch thanh khoản thuần** | **159.188.262.027** | **236.545.890.823** | **395.734.152.850** |

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

## 37. BÁO CÁO THEO BỘ PHẬN

| **Từ ngày 01/01/2025 đến 30/06/2025** | **Kinh doanh bất động sản** | **Hoạt động xây dựng** | **Hoạt động bán thành phẩm và cung cấp dịch vụ** | **Tổng** |
|---|---|---|---|---|
| | VND | VND | VND | VND |
| Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ | 17.301.607.272 | 18.304.500.006 | 7.271.193.872 | 42.877.301.150 |
| Giá vốn | 8.345.129.592 | 18.304.500.002 | 7.318.041.533 | 33.967.671.127 |
| **Kết quả kinh doanh bộ** | **8.956.477.680** | **4** | **(46.847.661)** | **8.909.630.023** |
| Chi phí không phân bổ | | | | 20.525.732.164 |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | | | | (11.616.102.141) |
| Doanh thu hoạt động tài chính | | | | 13.344.224.343 |
| Chi phí tài chính | | | | 12.831.020.736 |
| Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết | | | | (218.278.834) |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | | | (11.321.177.368) |
| Lợi nhuận khác | | | | 1.921.676.085 |
| Lợi nhuận kế toán trước thuế | | | | (9.399.501.283) |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | | | | - |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | | | | 36.647.606 |
| **Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp** | | | | **(9.436.148.889)** |
| | | | | |
| **Tổng Tài sản** | | | | **1.906.073.692.886** |
| **Tổng Nợ phải trả** | | | | **870.297.109.190** |
| ***Thông tin khác*** | | | | |
| Khấu hao | | | | 8.561.461.617 |

## 37. BÁO CÁO THEO BỘ PHẬN (TIẾP THEO)

| **Từ ngày 01/01/2024 đến 30/06/2024** | **Kinh doanh bất động sản** | **Hoạt động xây dựng** | **Hoạt động bán thành phẩm và cung cấp dịch vụ** | **Tổng** |
|---|---|---|---|---|
| | VND | VND | VND | VND |
| Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ | - | 9.751.427.609 | 5.814.707.530 | 15.566.135.139 |
| Giá vốn | - | 9.751.427.609 | 5.048.753.730 | 14.800.181.339 |
| **Kết quả kinh doanh bộ** | **-** | **-** | **765.953.800** | **765.953.800** |
| Chi phí không phân bổ | | | | 19.933.346.181 |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | | | | (19.167.392.381) |
| Doanh thu hoạt động tài chính | | | | 15.825.076.740 |
| Chi phí tài chính | | | | 35.194.727.301 |
| Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết | | | | (159.948.611) |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | | | (38.696.991.553) |
| Lợi nhuận khác | | | | 947.336.166 |
| Lợi nhuận kế toán trước thuế | | | | (37.749.655.387) |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | | | | 117.807.624 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | | | | 332.132.196 |
| **Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp** | | | | **(38.199.595.207)** |
| | | | | |
| **Tổng Tài sản** | | | | **2.384.911.349.589** |
| **Tổng Nợ phải trả** | | | | **1.402.695.184.184** |
| ***Thông tin khác*** | | | | |
| Khấu hao | | | | 7.901.771.082 |

## 38. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ BÊN LIÊN QUAN

Trong kỳ, ngoài các số dư với các bên liên quan tại các thuyết minh số 5, 6, 8, 9, 19, 24 và 26; Công ty còn có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

| | Kỳ này | Kỳ trước |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| **Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng** | | |
| Cho vay tiền | 7.298.812.500 | - |
| Lãi cho vay | 5.188.361.060 | 4.900.336.845 |
| Phí dịch vụ tư vấn | 607.500.000 | 607.500.000 |
| **Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng** | | |
| Cho vay tiền | 6.700.000.000 | 1.680.000.000 |
| Thu tiền cho vay | - | 7.930.000.000 |
| Lãi cho vay | 39.008.219 | 494.931.034 |
| Thu tiền lãi vay | 6.805.479 | 494.931.034 |
| Vay tiền | - | 30.610.000.000 |
| Trả tiền đi vay | 23.112.767.236 | - |
| Lãi tiền đi vay | 431.952.671 | 169.643.698 |
| Trả tiền lãi vay | 431.952.671 | 169.643.698 |
| Thu tiền chuyển nhượng Bất động sản | - | 6.660.000.000 |
| Mua dịch vụ | 948.000.000 | 684.000.000 |
| Trả tiền mua dịch vu | 1.037.520.000 | 1.154.000.000 |
| Chi hộ | 15.566.000 | - |
| **Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới** | | |
| Cho vay tiền | - | 350.000.000 |
| Thu tiền cho vay | - | 350.000.000 |
| Vay tiền | 10.000.000.000 | - |
| Trả tiền đi vay | 1.675.013.698 | 29.900.000.000 |
| Lãi tiền đi vay | 1.675.013.698 | 1.094.731.508 |
| Trả tiền lãi vay | - | 1.094.731.508 |
| Chi hộ | 3.842.000 | - |
| **Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận** | | |
| Chi hộ | 3.908.000 | - |
| **Công ty Cổ phần Tấn Lực** | | |
| Cho vay tiền | - | 50.000.000 |
| Thu tiền cho vay | - | 39.415.075.000 |
| Lãi cho vay | - | 938.516.884 |
| Thu tiền lãi vay | - | 938.516.884 |
| Trả tiền đi vay | 9.889.500.000 | 670.000.000 |
| Lãi tiền đi vay | 46.586.922 | 197.999.100 |
| Trả tiền lãi vay | 46.586.922 | 197.999.100 |
| Chuyển tiền hợp tác kinh doanh | 158.400.000.000 | - |
| Thu lại tiền hợp tác kinh doanh | 3.000.000.000 | - |

## 38. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)

Thu nhập của Hội đồng Quản trị ("HĐQT"), Ban Tổng Giám đốc, Uỷ ban Kiểm toán, và Kế toán trưởng trong kỳ:

| | Kỳ này | Kỳ trước (Trình bày lại) |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| **Hội đồng Quản trị** | **-** | **1.161.000.000** |
| Ông Võ Nguyễn Như Nguyện - Chủ tịch | - | 258.000.000 |
| Ông Võ Anh Tuấn - Thành viên | - | 258.000.000 |
| Ông Trương Thành Nhân - Thành viên | - | 516.000.000 |
| Bà Trần Thanh Phương Trang - Thành viên (miễn nhiệm ngày 23 tháng 7 năm 2025) | - | 129.000.000 |
| **Ủy ban Kiểm toán** | **312.933.330** | **312.933.330** |
| Bà Trần Thanh Phương Trang - Thành viên (miễn nhiệm ngày 23 tháng 7 năm 2025) | 312.933.330 | 312.933.330 |
| **Ban Tổng Giám đốc** | **767.867.347** | **865.200.000** |
| Ông Ngô Thanh Xuân - Tổng Giám đốc | 472.600.000 | 492.600.000 |
| Ông Phùng Điền Trọng - Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 09 tháng 5 năm 2025) | 295.267.347 | 372.600.000 |
| **Kế toán trưởng** | **339.600.000** | **339.600.000** |
| Bà Lê Thị Kim Luyến - Kế toán trưởng | 339.600.000 | 339.600.000 |
| **Cộng** | **1.420.400.677** | **2.678.733.330** |

## 39. 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 hợp nhất 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** |

## 40. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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 36.531.675.898 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 32.401.260.290 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 337.375.003 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 kỳ 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".

"Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và TSDH khác" trong kỳ bao gồm 91.800.000 VND là số tiền ứng trước mua sắm tài sản cố định và chưa bao gồm 147.972.000 VND là số tiền mua sắm tài sản cố định trong kỳ nhưng chưa thanh toán. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần phần "Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)".

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

"Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác" trong kỳ bao gồm 29.551.626.398 VND là tiền chi mua Công ty Cổ phần Casa Bonita trừ đi số tiền công ty con tại ngày mua.

| | | |
|---|---|---|
| **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*