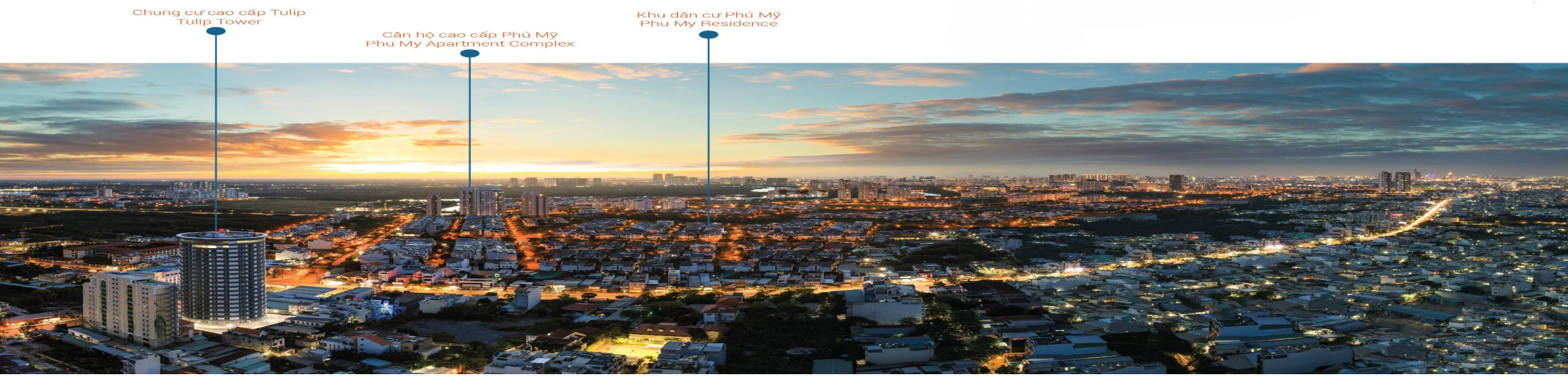
BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025



CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG



THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính thưa Quý Cổ đông và toàn thể nhân viên của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.

Nhìn lại năm 2025, đây là một giai đoạn đầy thử thách đối với nền kinh tế nói chung và ngành bất động sản nói riêng. Những khó khăn từ chính sách tài chính thắt chặt và sự chậm lại của các thủ tục pháp lý đã đặt ra không ít áp lực cho hoạt động của Công ty. Trong bối cảnh đó, chúng tôi luôn ý thức được rằng sự tồn tại và phát triển ổn định là ưu tiên hàng đầu.

Dù kết quả ghi nhận sự tăng trưởng không đạt so với kế hoạch, chúng tôi hiểu rằng đây mới chỉ là những bước đi khởi đầu trong quá trình hồi phục và củng cố năng lực nội tại. Bước sang năm tới, Ban Lãnh đạo tiếp tục duy trì thái độ thận trọng trước những diễn biến mới của thị trường.

Thay mặt Ban lãnh đạo Công ty, tôi xin trân trọng gửi lời cảm ơn sâu sắc tới Quý Cổ đông, Quý Đối tác và toàn thể Cán bộ Nhân viên đã luôn đồng hành, tin tưởng và hỗ trợ Công ty trong suốt thời gian qua. Chúng tôi cam kết sẽ tiếp tục nỗ lực nâng cao năng lực quản trị, tăng cường hiệu quả đầu tư, và theo đuổi các chiến lược phát triển bền vững nhằm tạo ra giá trị lâu dài cho cổ đông và các bên liên quan.

Tôi xin gửi lời cảm ơn đến Quý vị đã đồng hành cùng chúng tôi trong suốt thời gian qua và rất mong nhận được sự ủng hộ của Quý vị trong những kế hoạch và chiến lược phát triển của Công ty trong thời gian tới.

Trân trọng,

TM. Hội đồng quản trị
Chủ tịch

Võ Nguyễn Như Nguyện

NỘI DUNG

I

THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát 02
Quá trình phát triển 04
Ngành nghề kinh doanh chính và địa bàn kinh doanh 06
Mô hình quản trị và bộ máy quản lý 07
Định hướng phát triển 11
Các rủi ro của Công ty 13

II

BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2025

Tổ chức và nhân sự 15
Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án 20
Cơ cấu cổ đông và tình hình tăng vốn điều lệ 29

III

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Kết quả công việc năm 2025 33
Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh 34
Thực hiện việc chi trả cổ tức 35
Tình hình tài sản 36
Tình hình nguồn vốn 37
Tình hình tài chính 38
Kế hoạch kinh doanh và kế hoạch thực hiện công việc năm 2026 41

IV

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Báo cáo tình hình quản trị Công ty 43
Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động Công ty 43
Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Tổng Giám đốc 44
Hoạt động của tiểu ban thuộc Hội đồng Quản trị 44
Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị 44

V

QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

Thành viên và cơ cấu của Hội đồng Quản trị (tính đến ngày 31/03/2026) 46
Hoạt động của Hội đồng quản trị 47
Báo cáo của Thành viên HĐQT độc lập 49
Báo cáo của Ủy ban kiểm toán 50
Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BTGĐ 52
Tổng quan báo cáo phát triển bền vững 53

VI

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Báo cáo của Ban quản lý Công ty 58
Báo cáo Kiểm toán độc lập 60
Bảng cân đối Kế toán hợp nhất 62
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 65
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 66
Thuyết minh báo cáo tài chính 68



I. THÔNG TIN CHUNG

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Tên giao dịch :	CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG
Giấy chứng nhận ĐKDN số:	0301822194 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.
Vốn điều lệ:	953.578.000.000 đồng
Địa chỉ:	Tầng 2, Tòa nhà Tulip, Số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
Điện thoại:	(84-28) 3 785 0011
Email:	contact@vanphathung.com.vn
Wesite:	http://www.vanphathung.com

CÔNG TY KIỂM TOÁN: CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VACO

Địa chỉ:	159 Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, Tp. Hồ Chí Minh
Điện thoại:	(028) 3840 6618

THÔNG TIN NIÊM YẾT:

Mã cổ phiếu: VPH

Ngày niêm yết: 09/09/2009

Địa chỉ niêm yết: Sàn giao dịch Chứng khoán
Sở giao dịch Chứng khoán TP. HCM

Triết lý kinh doanh

**NÂNG CAO GIÁ TRỊ
PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG**

Tầm nhìn

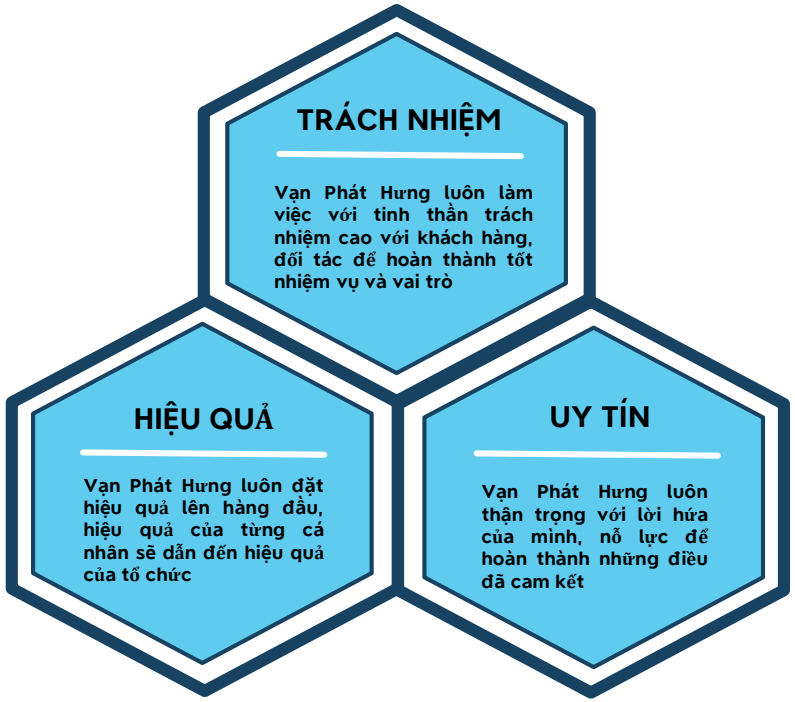
Trở thành một trong những công ty tiên phong trong lĩnh vực Bất động sản mang mang giá trị cao trong và ngoài nước

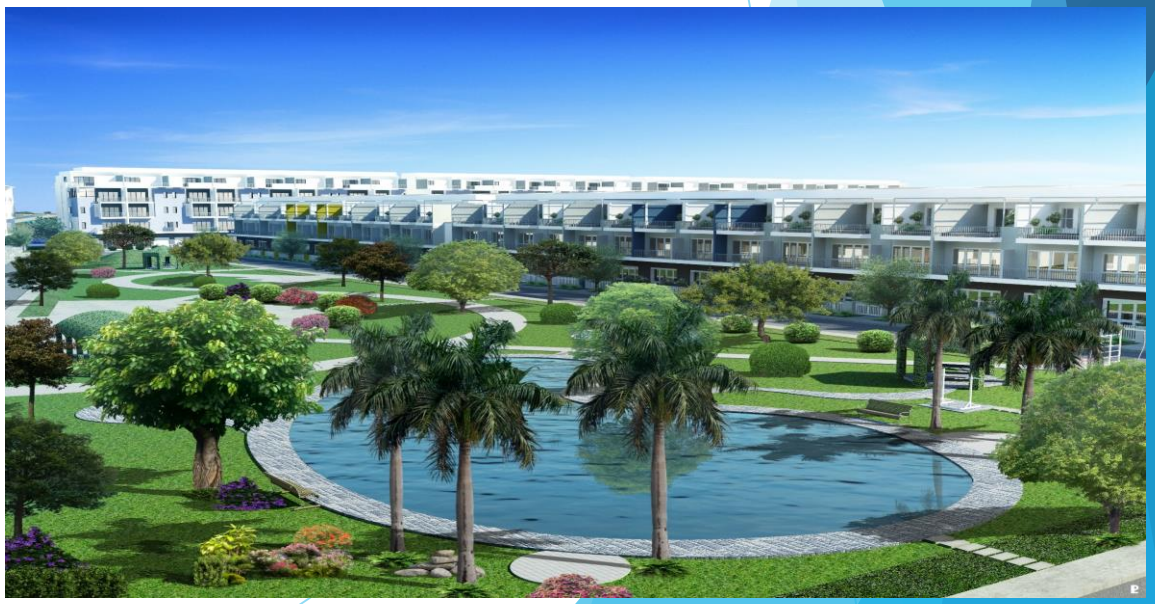
Sứ mệnh

Xây dựng không gian sống chất lượng vượt trội và trải nghiệm tốt. Mang tới giá trị gia tăng cho khách hàng, cổ đông, đối tác và cộng đồng



Giá trị cốt lõi





2. Quá trình phát triển

1999

- Công ty TNHH Vạn Phát Hưng thành lập với 02 sáng lập viên là Ông Võ Anh Tuấn và Ông Trần Văn Thành

2000 - 2002

- Thực hiện dự án khu dân cư Phú Thuận
- Thực hiện dự án khu dân cư Tân Kiểng

2003 - 2005

- Thực hiện dự án khu dân cư Phú Mỹ (22 ha)
- Thực hiện dự án khu dân cư Phú Xuân (36,4 ha)
- Thực hiện khu căn hộ Phú Mỹ (12,915 m^2)

2006

- Chuyển thành Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng vào tháng 10/2006

2007 - 2008

- Hợp tác đầu tư dự án Khu căn hộ Phú Mỹ Thuận với Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận
- Dự án Sài Gòn Mới do Công ty BĐS Sài Gòn Mới làm chủ đầu tư

2009

- Niêm yết cổ phiếu trên sàn HOSE ngày 09/09/2009 (Mã CK: VPH)
- Thực hiện dự án Khu dân cư Phú Xuân mở rộng với diện tích 2,8 ha

2010 -2016

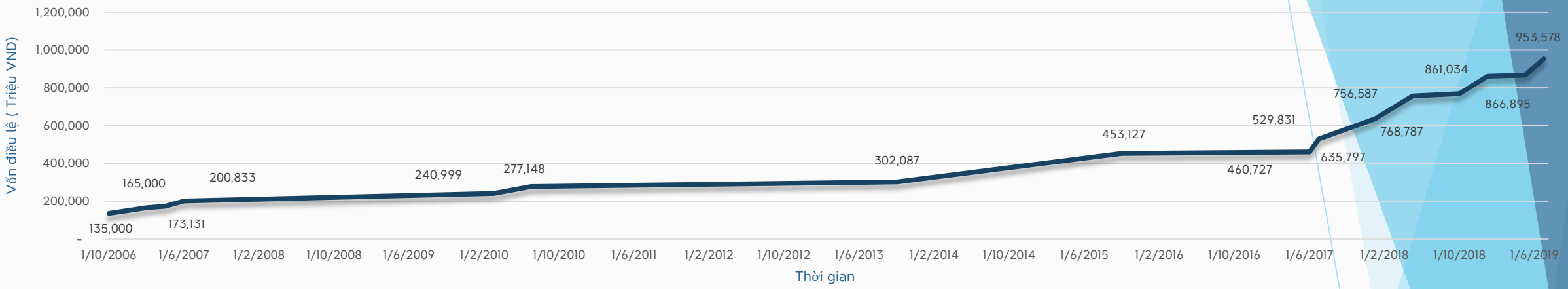
- Thực hiện khu phức hợp La Casa với diện tích 6,1 ha
- Thực hiện dự án Khu dân cư Nhơn Đức với diện tích 40 ha
- Thực hiện dự án căn hộ Hoàng Quốc Việt

2017 – Nay

- Thực hiện dự án khu dân cư C.T.C
- Thực hiện hợp tác dự án KDC An Hưng với Công ty TNHH Lotte Land
- Ký kết hợp đồng hợp tác dự án KDC Nhà Bè với Công ty TNHH Lotte Land
- Dừng hợp tác dự án KDC Nhà Bè với Công ty TNHH Lotte Land và chuyển nhượng dự án KDC Nhà Bè cho đối tác khác

Hành trình hơn 25 năm

QUÁ TRÌNH TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ



Số lần tăng vốn	Thời gian	Vốn Điều lệ (đồng)	Lý do tăng vốn
Lần đầu	04/10/2006	135.000.000.000	
Lần 1	26/02/2007	165.000.000.000	Phát hành 3.000.000 cp cho 2 cổ đông là Ông Võ Anh Tuấn và Ông Trần Văn Thành
Lần 2	23/04/2007	173.131.450.000	Phát hành 813.145 cổ phần thưởng cho cán bộ quản lý (49.365 cổ phiếu) và bán ưu đãi cho nhân viên (763.780 cổ phiếu)
Lần 3	13/06/2007	200.832.850.000	Bán ưu đãi cho cổ đông hiện hữu tỷ lệ 100:16 giá 10,000 đồng/cp
Lần 4	31/03/2010	240.999.420.000	Phát hành 4.016.657 cp riêng lẻ cho Cổ đông chiến lược (giá phát hành: 47.500 đồng/cp)
Lần 5	31/07/2010	277.148.160.000	Trả cổ tức đợt 2 năm 2009 bằng cổ phiếu tỷ lệ 100:5 và thưởng cổ phiếu 100:10
Lần 6	03/10/2013	302.086.840.000	Trả cổ tức cho Cổ đông hiện hữu bằng cổ phiếu tỷ lệ 100:9
Lần 7	12/10/2015	453.126.750.000	Thưởng cho cổ đông hiện hữu bằng cổ phiếu (thặng dư vốn) tỷ lệ 2:1
Lần 8	03/06/2017	460.726.750.000	Trả thù lao cho HĐQT và Trưởng BKS năm 2015 tỷ lệ 4% LNST
Lần 9	14/07/2017	529.830.840.000	Thưởng cho cổ đông hiện hữu bằng cổ phiếu tỷ lệ 100:15
Lần 10	23/01/2018	635.797.000.000	Bán ưu đãi cho cổ đông hiện hữu tỷ lệ 5:1 giá 10,000 đồng/cp
Lần 11	04/05/2018	756.587.220.000	Trả cổ tức năm 2016 cho Cổ đông hiện hữu tỷ lệ 100:15 và thưởng bằng cổ phiếu tỷ lệ 100:4
Lần 12	25/10/2018	768.787.220.000	Trả thù lao cho HĐQT và Trưởng BKS năm 2017 tỷ lệ 6% LNST và 4% lợi nhuận vượt kế hoạch năm 2017
Lần 13	28/01/2019	861.034.490.000	Trả cổ tức đợt 2 năm 2017 cho Cổ đông hiện hữu tỷ lệ 100:12

Vốn điều lệ vào thời điểm hiện tại:

953.578.000.000 đồng
(Chín trăm năm mươi ba tỷ, năm trăm bảy mươi tám triệu đồng)

3. Ngành nghề kinh doanh chính và địa bàn kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính:

6810 Mã ngành nghề (theo chương I điều 10 Luật Kinh Doanh Bất động sản)

- 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;



Địa bàn kinh doanh

- Trụ sở của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng tọa lạc tại: Phường Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Các dự án tập trung ở Phường Phú Thuận, Huyện Nhà Bè, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh….

4. Mô hình quản trị và bộ máy quản lý

Mô hình quản trị & cơ cấu bộ máy quản lý công ty:

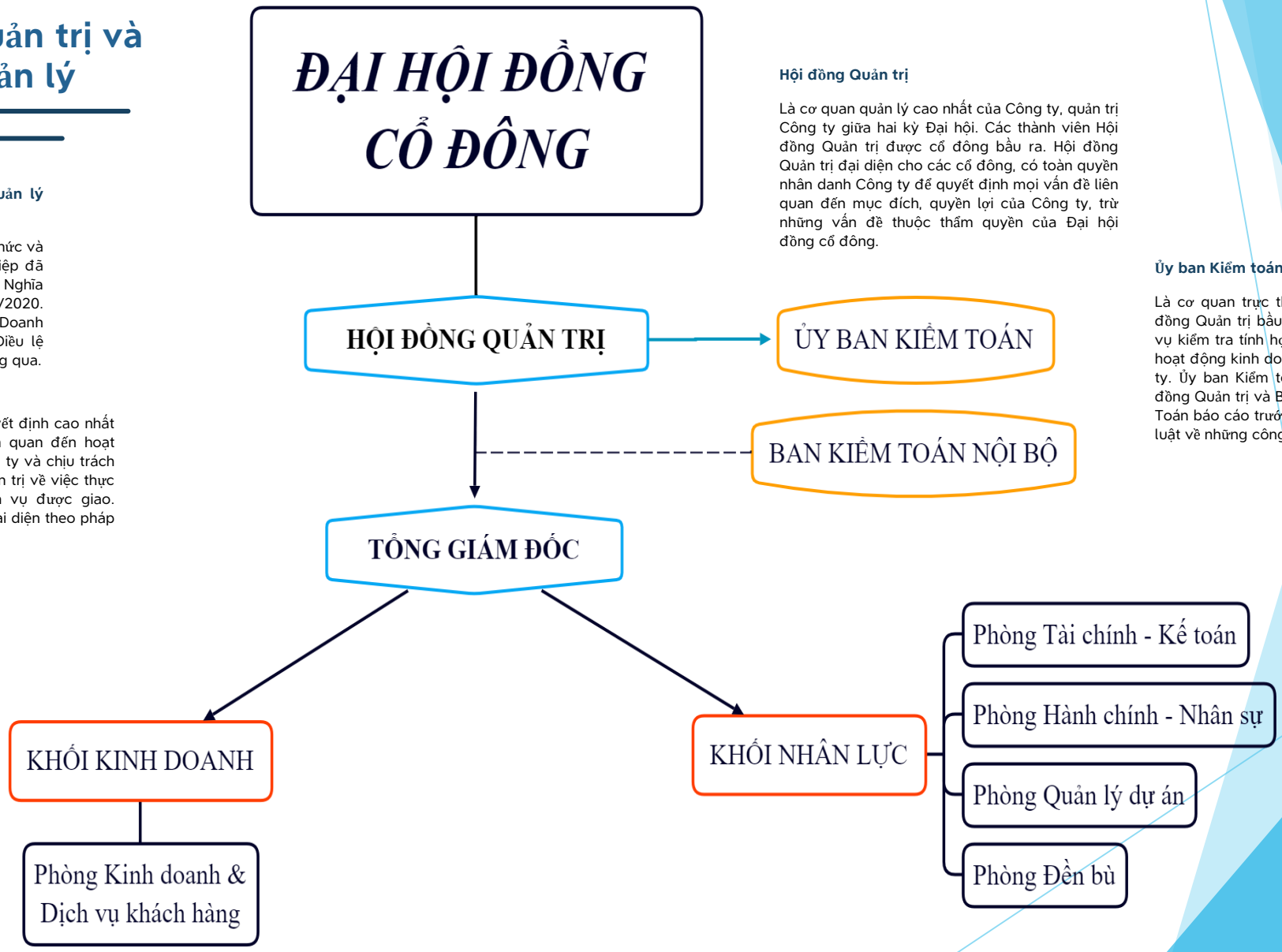
Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng được tổ chức và hoạt động tuân thủ theo Luật Doanh nghiệp đã được Quốc hội nước Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam khoá XIV thông qua ngày 28/06/2020. Các hoạt động của Công ty tuân thủ Luật Doanh nghiệp, các Luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty được Đại hội cổ đông nhất trí thông qua.

Tổng Giám đốc:

Là người điều hành và quyết định cao nhất về tất cả các vấn đề liên quan đến hoạt động hàng ngày của Công ty và chịu trách nhiệm trước Hội đồng Quản trị về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Tổng Giám đốc là người đại diện theo pháp luật của Công ty.

Phó Tổng Giám đốc:

Hỗ trợ công việc cho Tổng Giám đốc và chịu trách nhiệm về phần việc của mình trước Tổng Giám đốc.



Hội đồng Quản trị

Là cơ quan quản lý cao nhất của Công ty, quản trị Công ty giữa hai kỳ Đại hội. Các thành viên Hội đồng Quản trị được cổ đông bầu ra. Hội đồng Quản trị đại diện cho các cổ đông, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

Ủy ban Kiểm toán:

Là cơ quan trực thuộc Hội đồng Quản trị, do Hội đồng Quản trị bầu ra. Ủy ban Kiểm toán có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong điều hành hoạt động kinh doanh, báo cáo tài chính của Công ty. Ủy ban Kiểm toán hoạt động độc lập với Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc. Ủy ban Kiểm Toán báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông và pháp luật về những công việc thực hiện của Ủy ban.

Ban Kiểm toán nội bộ công ty

Có chức năng kiểm soát tài chính, kế toán thông qua việc kiểm tra, so sánh, đối chiếu, phân tích chứng từ, số liệu; xem xét, kiểm tra việc tuân thủ các quy trình, quy định, chính sách do Công ty ban hành trong hoạt động của các phòng ban; kiểm soát việc thực hiện các hợp đồng kinh tế, việc thu, chi, nhập, xuất tài sản Công ty; xây dựng và triển khai thực hiện chương trình phòng chống tiêu cực, lãng phí trong Công ty; phát hiện và đánh giá những rủi ro báo cáo cho HĐQT.

- ***Các phòng ban:*** Là những phòng ban trực tiếp điều hành công việc của Công ty theo chức năng chuyên môn, nhân sự chỉ đạo của Ban Tổng Giám đốc. Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng có các phòng ban được thiết lập với các chức năng, nhiệm vụ như sau:

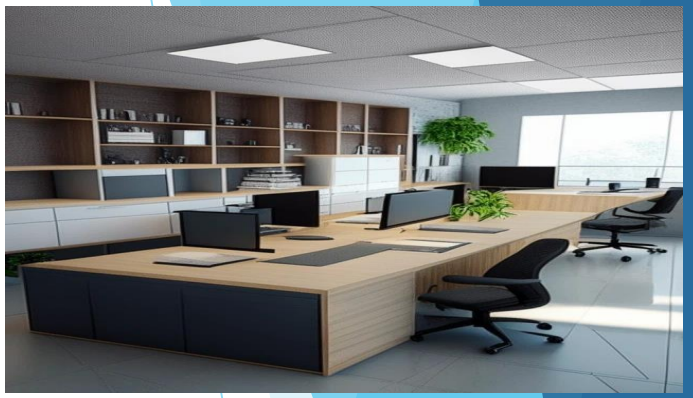


Phòng Hành Chính - Nhân sự

- Lập kế hoạch phát triển nguồn nhân lực và chi tiêu hành chính cho toàn Công ty.
- Tổ chức và thực hiện việc tuyển dụng nhân sự.
- Xây dựng cấu trúc lương, thưởng và các chế độ phúc lợi cho nhân viên.
- Xây dựng, ban hành, tổ chức thực hiện và kiểm tra việc thực hiện Nội quy lao động, Thoả ước lao động tập thể.
- Góp phần xây dựng hình ảnh và uy tín Công ty qua các hoạt động xã hội.
- Quản lý và theo dõi thủ tục giấy tờ hành chính pháp lý.
- Quản lý, bố trí, điều động đội bảo vệ đảm bảo an ninh cho toàn Công ty và phương tiện di chuyển tạo điều kiện thuận lợi cho CBCNV yên tâm công tác.
- Quản lý cơ sở vật chất và tài sản của toàn Công ty.

Phòng Kinh doanh & Dịch vụ khách hàng:

- Soạn thảo, kiểm tra và hiệu chỉnh tất cả các hợp đồng và các văn bản pháp lý khác có liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Trả lời các thắc mắc, khiếu nại của khách hàng về quy định, chính sách của Công ty và các vấn đề liên quan đến tính pháp lý của sản phẩm Công ty.
- Cập nhật các văn bản pháp luật và các thông tin mới có liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty để tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc. Tóm tắt và triển khai các văn bản đó đến các bộ phận có liên quan khi cần thiết hoặc khi có yêu cầu.
- Quản lý và cập nhật danh mục công nợ, danh mục hệ thống bán hàng bằng phần mềm quản lý bán hàng. Gửi thư nhắc nợ, thư mời, thông báo và cung cấp thông tin cho khách hàng. Theo dõi danh sách nợ.
- Quản lý và lưu trữ hồ sơ khách hàng (hợp đồng, biên nhận cọc, …), theo dõi, cập nhật và phân nhóm khách hàng, đề xuất cải tiến chăm sóc khách hàng.
- Thống kê và phản hồi các ý kiến thắc mắc, khiếu nại của khách hàng. Định kỳ tổ chức kế hoạch thu thập ý kiến khách hàng về chất lượng dịch vụ của Công ty.
- Phối hợp với phòng Tài chính – Kế toán thực hiện quy trình thanh toán, thu tiền từ khách hàng.
- Phối hợp với Ban Quản lý dự án trong việc nắm bắt tiến độ thi công và đề xuất giao nền kịp thời cho Khách hàng.
- Phối hợp với Luật sư, liên hệ các cơ quan chức năng để nắm bắt các văn bản pháp lý và thông tin về chính sách đất đai, quản lý xây dựng, tình hình thị trường địa ốc để cung cấp cho Giám đốc Kinh doanh và Ban Tổng Giám đốc.
- Chào bán các sản phẩm do Công ty đầu tư.
- Duy trì quan hệ và mở rộng nguồn khách hàng, phát triển nguồn khách hàng tiềm năng.
- Nghiên cứu chiến lược, chính sách bán hàng, cải tiến quy trình bán hàng.
- Nghiên cứu tình hình thị trường bất động sản để tham mưu cho Ban Tổng Giám Đốc về thiết kế sản phẩm, giá bán.
- Nắm bắt thông tin về chính sách đất đai, quản lý xây dựng.
- Phối hợp với các phòng ban liên quan trong việc lập quy hoạch, phân lô, phân nền, bản vẽ kỹ thuật, thực hiện các hợp đồng đã ký kết với khách hàng.
- Hoạch định chiến lược hoạt động Marketing cho Công ty.
- Phát triển thương hiệu Vạn Phát Hưng qua các kênh quảng cáo phù hợp với chiến lược đề ra.
- Thực hiện các hoạt động quan hệ cộng đồng.
- Phân tích và nghiên cứu nhu cầu khách hàng, thị trường, đối thủ cạnh tranh và dự đoán xu hướng của thị trường tiêu thụ. Xây dựng cơ sở dữ liệu quản lý thông tin khách hàng và khai thác khách hàng tiềm năng cho Công ty.
- Quản lý và phát triển website Vạn Phát Hưng, nghiên cứu phát triển bán hàng qua mạng Internet, tìm hiểu thêm phần mềm hỗ trợ quản lý và hoàn thiện hệ thống bán hàng.











Phòng Quản lý dự án:

- Thực hiện việc mua, đổi, đền bù và quản lý đất đã mua: tổ chức thực hiện phương án giải toả, đền bù tối ưu, thanh toán cho chủ đất, đo đạc đất, giữ đất, lưu giữ hồ sơ.
- Thực hiện các thủ tục pháp lý: lập các hợp đồng mua, đổi, đền bù và chuyển nhượng.
- Kết hợp với các phòng Tài chính – Kế toán, Phòng Kinh doanh, Ban Quản lý dự án để hoàn tất công tác đo đạc, bản vẽ kỹ thuật, chi phí đền bù, các hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao sơ đồ cho khách hàng.
- Quản lý và lập kế hoạch cung ứng vật tư, nguyên vật liệu cho các dự án với giá cả hợp lý nhất.
- Cung cấp vật tư, nguyên vật liệu kịp thời, đảm bảo yêu cầu kỹ thuật và chất lượng, đồng thời tìm kiếm nhà cung cấp uy tín, giá cả hợp lý, dịch vụ tốt theo tiêu chuẩn đánh giá nhà cung ứng để ký hợp đồng cung cấp lâu dài, ổn định nhằm phục vụ ngay cho công trường.
- Đánh giá tình hình vật tư trên thị trường để tham mưu cho ban TGĐ quyết định thời điểm và số lượng vật tư dự trữ cho công trình.

Phòng Tài chính - Kế toán:

- Thực hiện công tác hạch toán kế toán và lưu trữ hệ thống sổ sách kế toán, chứng từ kế toán, lập các báo cáo tài chính (tháng, quý, năm), các báo biểu kế toán thống kê.
- Phân tích tình hình tài chính từng thời kỳ, đề xuất các biện pháp nâng cao hiệu quả hoạt động.
- Tham gia xây dựng kế hoạch thu chi tài chính hàng quý, năm.
- Trực tiếp theo dõi việc thực hiện nghĩa vụ đối với nhà nước như thuế, các khoản trích nộp theo quy định.
- Xây dựng bộ máy nhân sự kế toán.
- Hoạch định chiến lược tài chính dài hạn, ngắn hạn.
- Kiểm soát, phân tích các loại chi phí để đánh giá hiệu quả hoạt động và tình hình tài chính của Công ty, các đơn vị thành viên.
- Lập báo cáo quản trị tài chính theo qui định.
- Tính toán hiệu quả đầu tư tại các dự án của Công ty.
- Tham mưu cho HĐQT và Tổng Giám đốc trong việc dự báo dòng tiền và đưa ra các giải pháp sử dụng tiền mặt hiệu quả.
- Thiết lập chiến lược đầu tư, chính sách đầu tư và mô hình tài chính để xây dựng và duy trì danh mục đầu tư hàng năm của Công ty.
- Thẩm định các dự án nhằm đưa ra các giải pháp đầu tư tài chính trên cơ sở phân tích và đánh giá dự án và thị trường, nguồn tài chính để lựa chọn phương án đầu tư hiệu quả nhất.



Các công ty con, công ty liên kết:

❖ Các Công ty con

STT	Tên Công ty/ Dự án	Địa chỉ	Lĩnh vực hoạt động	Vốn điều lệ đến 31/12/25 (tỷ đồng)	% góp vốn (biểu quyết)	Vốn thực góp của VPH đến 31/12/25 (tỷ đồng)
1	Công ty Cổ phần dịch vụ môi trường đô thị Hòa Bình	Ấp 1, Xã Đa Phước, TP. Hồ Chí Minh	Xử lý chất thải; Sản xuất phân bón hữu cơ; Kinh doanh dịch vụ và xây dựng nghĩa trang;....	20	99%	19,8
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Định An	Tầng Trệt, tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản, Y tế	300	99%	164,7
3	Công ty Cổ phần Casa Bonita	3.9 Tầng 3, Chung cư Hoàng Quốc Việt, 64 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản; dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan	310	99%	310

❖ Các Công ty liên kết:

STT	Tên Công ty/Dự án	Địa chỉ	Lĩnh vực hoạt động	Vốn điều lệ đến 31/12/25 (tỷ đồng)	% góp vốn(biểu quyết)	Vốn thực góp của VPH đến 31/12/25 (tỷ đồng)
1	Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng	Tầng Trệt, tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản; xây dựng công trình, nhà ở; dịch vụ chăm sóc & duy trì cảnh quan	290	44%	127,6



5. Định hướng phát triển

Đảm bảo tính minh bạch trong mọi thông tin liên quan đến công ty để tạo niềm tin với nhà đầu tư.

Công ty sẽ tập trung đầu tư các dự án trọng điểm tại Thành phố Hồ Chí Minh mà hiện nay công ty đang có sẵn quỹ đất, ưu tiên đầu tư các dự án có quy mô lớn có vị trí tốt, có lợi thế cạnh tranh và khả năng thu hồi vốn tốt.



Thanh lý các quỹ đất của các dự án nhỏ lẻ hiện có và các sản phẩm bất động sản do Công ty kinh doanh, đồng thời thương thảo với các đối tác để chuyển nhượng lại một số dự án tại Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức, ... Các dự án còn lại tiếp tục thực hiện đầy đủ các thủ tục pháp lý nhằm chuẩn bị sẵn sàng cho việc khởi công xây dựng trong một thời điểm thích hợp và thuận lợi nhất cho công ty.

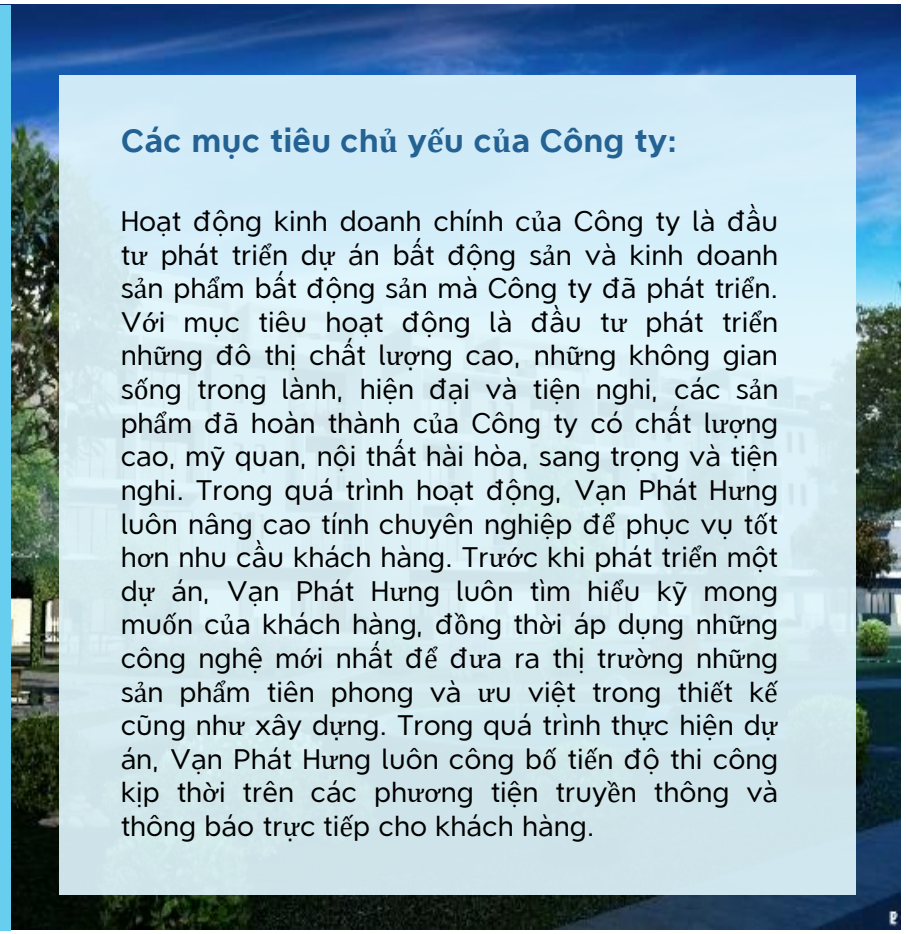
Tập trung vào việc đưa ra thị trường những sản phẩm có tính cạnh tranh và áp dụng các công nghệ mới từ các nước tiên tiến để đẩy nhanh tiến độ xây dựng, giảm chi phí.

Nâng cao chất lượng sản phẩm và đào tạo đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp trong hoạt động kinh doanh, dịch vụ để giữ vững uy tín và thương hiệu của Công ty. ...



Định hướng phát triển (tiếp theo)

Các mục tiêu của Công ty:



Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là đầu tư phát triển dự án bất động sản và kinh doanh sản phẩm bất động sản mà Công ty đã phát triển. Với mục tiêu hoạt động là đầu tư phát triển những đô thị chất lượng cao, những không gian sống trong lành, hiện đại và tiện nghi, các sản phẩm đã hoàn thành của Công ty có chất lượng cao, mỹ quan, nội thất hài hòa, sang trọng và tiện nghi. Trong quá trình hoạt động, Vạn Phát Hưng luôn nâng cao tính chuyên nghiệp để phục vụ tốt hơn nhu cầu khách hàng. Trước khi phát triển một dự án, Vạn Phát Hưng luôn tìm hiểu kỹ mong muốn của khách hàng, đồng thời áp dụng những công nghệ mới nhất để đưa ra thị trường những sản phẩm tiên phong và ưu việt trong thiết kế cũng như xây dựng. Trong quá trình thực hiện dự án, Vạn Phát Hưng luôn công bố tiến độ thi công kịp thời trên các phương tiện truyền thông và thông báo trực tiếp cho khách hàng.

Các mục tiêu của Công ty:



Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng của công ty

Công ty luôn mong muốn góp phần tạo thêm quỹ nhà ở cho cộng đồng và cho xã hội, tạo nên môi trường sống xanh, sạch, đẹp và văn minh.



6. Các rủi ro của Công ty

a. Rủi ro ngành

Khi tham gia thị trường Thị trường bất động sản hiện nay, có thể sẽ gặp phải một số rủi ro và khó khăn sau:

- Trình tự, thủ tục về đất đai, thỏa thuận quy hoạch, phê duyệt dự án quá phức tạp, kéo dài qua nhiều cấp, thông thường công tác chuẩn bị đầu tư thường kéo dài từ 2 đến 3 năm.
- Tính minh bạch của thị trường bất động sản Việt Nam chưa cao: Hầu hết các dự án bất động sản lớn vẫn phải theo cơ chế "xin – cho", điều chỉnh quy hoạch; chưa có cơ chế cung cấp thông tin thị trường bất động sản một cách hữu hiệu, do đó nhà đầu tư còn gặp nhiều trở ngại và không bình đẳng trong việc tiếp cận dự án phát triển nhà ở và khu đô thị mới, người dân cũng khó khăn khi tìm mua trực tiếp nhà ở.
- Chưa có cơ chế tài chính bất động sản phù hợp để thúc đẩy thị trường bất động sản Việt Nam phát triển. Hệ thống ngân hàng chưa sẵn sàng cho vay dài hạn, lãi suất vay trung hạn vẫn còn cao dẫn đến thiếu vốn cung cấp cho thị trường bất động sản, nhiều nhà đầu tư lâm vào tình trạng có thể phá sản do hụt vốn.
- Do việc đầu tư kinh doanh bất động sản trong thời gian qua đã đem lại lợi nhuận cao cho hầu hết các nhà đầu tư đã dẫn đến tình trạng nhiều công ty, ngân hàng, tập đoàn lớn tập trung đầu tư vào lĩnh vực bất động sản, thị trường bất động sản phát triển quá nóng nay thị trường lại rơi vào tình trạng đóng băng, thị trường đầu ra không có, hàng tồn kho tăng cao sẽ dễ dẫn doanh nghiệp đến rủi ro thiếu vốn để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh hoặc thanh toán các khoản nợ đến hạn.

b. Rủi ro về luật pháp

- Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chịu sự điều chỉnh của Luật Xây dựng, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các Luật khác. Hệ thống quy phạm pháp luật điều chỉnh hoạt động của thị trường bất động sản đã dần hoàn thiện, tạo điều kiện để thị trường bất động sản phát triển bền vững và lành mạnh, môi trường đầu tư thông thoáng và thuận lợi cho cả nhà đầu tư trong nước và nước ngoài. Tuy nhiên, Luật và các văn bản dưới Luật của Việt Nam đang trong quá trình hoàn thiện, sự thay đổi về mặt chính sách luôn có thể xảy ra và khi xảy ra thì sẽ ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh của doanh nghiệp.

c. Rủi ro khác

- Các rủi ro khác như thiên tai, địch họa, hoả hoạn .v.v... là những rủi ro bất khả kháng, nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty.



II. BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2025

1. Tổ chức và nhân sự (Hội đồng Quản trị)

Ông Võ Nguyễn Như Nguyện
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
kiêm người đại diện theo pháp luật

Trình độ học vấn:	**Đại học**
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Tài chính
Chức vụ đang đảm nhiệm:	Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm người đại diện theo pháp luật

Quá trình công tác:

- Tốt nghiệp trường Đại học California State, Northridge, USA tháng 05/2014.
- Từ tháng 7/2014 đến tháng 01/2015 là nhân viên kiểm định sản phẩm ở Công ty J.D Power and Associates, Westlake Village, USA.
- Từ tháng 02/2015 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty CP Vạn Phát Hưng
- Từ tháng 12/2018 đến 14/04/2022: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
- Từ tháng 04/2022 – 03/2023: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
- Từ tháng 03/2023 đên nay: Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Số cổ phần nắm giữ đến 31/03/2026 7.820.881 cổ phần
Trong đó + Sở hữu cá nhân: 7.820.881 cổ phần
+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
+ Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu đến 31/03/2026:

STT	Họ và tên	Quan hệ với người khai	Số cổ phần nắm giữ
1	Võ Anh Tuấn	Cha – Thành viên HĐQT	10.503.463
2	Võ Phan Khôi Nguyên	Em	7.780.656
3	Võ Gwenyth Ngọc	Em	7.780.656

Ông Võ Anh Tuấn
Thành viên Hội đồng Quản trị

Trình độ học vấn:	**Đại học**
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Kinh tế chuyên ngành Tài chính Kế toán
Chức vụ đang đảm nhiệm:	Thành viên Hội đồng Quản trị

Quá trình công tác:

- 1996 - 1998: Phó Giám đốc Công ty TNHH Thành Danh.
- 1999 - 2003: Phó Chủ tịch HĐTV kiêm Giám đốc Công ty TNHH Vạn Phát Hưng.
- 2004 - Tháng 10/2006: Chủ tịch HĐTV Công ty TNHH Vạn Phát Hưng.
- 10/2006 - 21/01/2018: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.
- 22/01/2018 - 25/03/2019: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.
- 26/03/2019 - 31/03/2020: Chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.
- 01/04/2020 đến 03/2023: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.
- 03/2023 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ Phần Vạn Phát Hưng

Số cổ phần nắm giữ đến 31/03/2026 10.503.463 cổ phần
Trong đó + Sở hữu cá nhân: 10.503.463 cổ phần
+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
+ Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu đến 31/03/2026:

STT	Họ và tên	Quan hệ với người khai	Số cổ phần nắm giữ
1	Phan Tiết Hồng Minh	Vợ	6.619.138
2	Võ Nguyễn Như Nguyện	Con	7.820.881
3	Võ Phan Khôi Nguyên	Con	7.780.656
4	Võ Gwenyth Ngọc	Con	7.780.656

Tổ chức và nhân sự (Hội đồng Quản trị kiêm Ủy ban kiểm toán)

Ông Trần Hải Phương
Thành viên Hội đồng quản trị độc lập kiêm Chủ tịch UBKT

Trình độ học vấn:	**Đại học**
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân
Chức vụ đang đảm nhiệm:	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch UBKT Công ty

Quá trình công tác:

- 2002-2007: Chuyên viên Phòng kế hoạch – Tổ trưởng xây dựng dự án điện – Thuộc Ban Quản lý dự án Cụm Khí Điện Đạm Cà Mau – Tập đoàn dầu khí quốc gia Việt Nam (Petro VietNam)
- 2007-2016: Giám đốc dự án Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

  Giám đốc Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng
- 2016-2023: Giám đốc Khối Phát triển dự án – Phó Tổng Giám đốc các công ty dự án thuộc Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản An Gia
- 06/2024 - nay: Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch UBKT Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.

Số cổ phần nắm giữ đến 31/03/2026: 0 cổ phần

+ Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu đến 31/03/2026: Không

Ông Trương Thành Nhân
Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Thành viên UBKT

Trình độ học vấn:	**Đại học**
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Kinh tế ngành Tài chính – Tiền tệ - Tín dụng; Thạc sĩ Tài chính - Ngân hàng
Chức vụ đang đảm nhiệm:	Thành viên Hội đồng Quản trị

Quá trình công tác:

- 2002 - 2004: Trưởng nhóm bán hàng Công ty Cổ phần Dược Cà Mau.
- 01/04/2005 - 14/10/2005: Trợ lý Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH Vạn Phát Hưng.
- 15/10/2005 - 31/12/2006: Giám đốc xây dựng Công ty TNHH Vạn Phát Hưng.
- 01/01/2007 - 07/01/2007: Phó Tổng Giám đốc Đầu tư – Xây dựng Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
- 08/01/2007 – 30/04/2007: Phó Tổng Giám đốc Kinh doanh - Đầu tư - Tài chính Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.
- 01/05/2007 - 22/10/2007: Phó Tổng Giám đốc Kinh doanh – Đầu tư Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
- 18/10/2008 đến 21/01/2018: Thành viên HĐQT Công ty CP Vạn Phát Hưng
- 22/10/2007 đến 21/01/2018: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.
- 22/01/2018 đến 25/03/2019: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ Phần Vạn Phát Hưng
- 26/03/2019 đến 31/03/2020: Thành viên HĐQT Công ty Cổ Phần Vạn Phát Hưng
- 01/04/2020 đến 14/04/2022: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ Phần Vạn Phát Hưng
- 15/04/2022 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ Phần Vạn Phát Hưng kiêm Thành viên UBKT

Số cổ phần nắm giữ đến 31/03/2026 49 cổ phần

Trong đó + Sở hữu cá nhân: 49 cổ phần

+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần

+ Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu đến 31/03/2026:

STT	Họ và tên	Quan hệ với người khai	Số cổ phần nắm giữ
1	Trương Thanh Tâm	Cha	80

Tổ chức và nhân sự (Ban Tổng Giám đốc)

Ông Lê Minh Triều
Tổng Giám đốc kiêm
Người đại diện theo pháp luật

Trình độ học vấn:	Đại học
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Kinh tế
Chức vụ đang đảm nhiệm:	Tổng Giám đốc kiêm Người đại diện theo pháp luật

Quá trình công tác:

- Từ 12/2004 – 10/2010: Nhân viên Phòng Kinh doanh Công ty CP Vạn Phát Hưng
- Từ 11/2010 – 11/2011: Phó phòng Kinh doanh Công ty CP Vạn Phát Hưng
- Từ 01/2016 – 12/2018: : Phó phòng Kinh doanh Công ty CP Vạn Phát Hưng
- Từ 01/2019 – 03/2023: : Phó phòng DVKH Công ty CP Vạn Phát Hưng
- Từ 04/2023 – 12/03/2026: Trưởng phòng DVKH Công ty CP Vạn Phát Hưng
- Từ 13/03/2026 – 22/03/2026: Phó TGĐ Công ty CP Vạn Phát Hưng
- Từ 23/03/2026 đến nay: Tổng Giám đốc Công ty CP Vạn Phát Hưng

Số cổ phần nắm giữ đến 31/03/2026 Không

+ Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu đến 31/03/2026: Không

Ông Huỳnh Minh Long
Phó Tổng Giám đốc

Trình độ học vấn:	Đại học
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Tài chính
Chức vụ đang đảm nhiệm:	Phó Tổng Giám đốc Công ty kiêm Người phụ trách quản trị Công ty

Quá trình công tác:

- Từ 01/2022 – 06/01/2026: Chuyên viên đầu tư Công ty Vạn Phát Hưng
- Từ 07/01/2026 đến nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Vạn Phát Hưng.

Số cổ phần nắm giữ đến 31/03/2026 Không

+ Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu đến 31/03/2026: Không

Bà Lê Thị Kim Luyến
Kế toán trưởng

Trình độ học vấn:	Đại học
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Kinh tế chuyên ngành Kế toán – Kiểm toán
Chức vụ đang đảm nhiệm:	Kế toán trưởng

Quá trình công tác:

- 09/1998 – 05/1999: Kế toán viên Công ty TNHH TM XD Trị An
- 06/1999 – 03/2003: Kế toán trưởng Công ty TNHH SX TM Tân Nam Sơn
- 04/2003 – 03/2008: Kế toán tổng hợp Công ty TNHH TM DV Đỉnh Cao
- 04/2008 – 06/2010: Kế toán trưởng Công ty Cổ Phần Quản Lý Việt Hưng
- 07/2010 – 05/2019: Kế toán tổng hợp Công ty Cổ Phần Vạn Phát Hưng
- 06/2019 đến nay: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Số cổ phần nắm giữ đến 31/3/2026 Không

+ Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu đến 31/03/2026: Không

Các chính sách Đối với người lao động

a. Chế độ làm việc

Thời gian làm việc:

- Buổi sáng: từ 8 giờ đến 12 giờ.
- Buổi chiều: từ 13 giờ 30 đến 17 giờ.
- Ngày nghỉ hàng tuần: Chiều Thứ Bảy và Chủ Nhật.
- Thời gian làm việc hàng ngày được giảm 1 giờ cho phụ nữ nuôi con dưới 12 tháng tuổi, kể cả con nuôi hợp pháp, và giảm 2 giờ cho phụ nữ sinh đôi.

Nghỉ phép, nghỉ lễ, tết:

Người lao động được nghỉ phép 12 ngày/năm. Tùy theo thời gian công tác trong năm, người lao động được hưởng số ngày phép tương ứng, mỗi tháng công tác được hưởng 1 ngày phép. Số ngày nghỉ hàng năm được tăng theo thâm niên làm việc tại cơ quan, cứ đủ 5 năm được tăng thêm 1 ngày.

Người lao động được nghỉ lễ, tết 10 ngày theo quy định của Luật Lao động.

b. Chính sách tuyển dụng, đào tạo

Tuyển dụng:

Công ty chú trọng tuyển dụng những nhân viên phù hợp với yêu cầu của công việc. Công ty khuyến khích việc tuyển dụng nội bộ, cho phép nhân viên nộp đơn vào những vị trí mà Công ty đang có nhu cầu nếu thấy năng lực của họ phù hợp nhằm tạo điều kiện cho nhân viên có cơ hội phát triển và thăng tiến. Công ty đưa ra chính sách đào tạo phù hợp cho những nhân viên tiềm năng hoặc nâng cao hơn nữa năng lực của các nhân viên giỏi, xuất sắc.

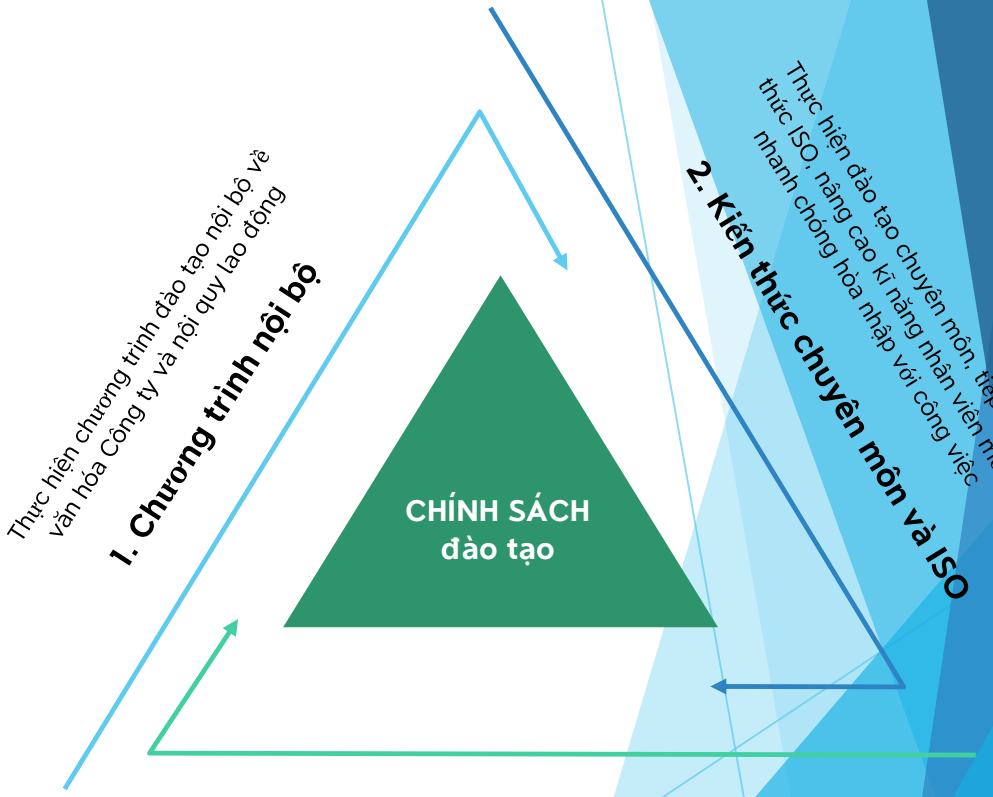
Nhân viên được Công ty tuyển dụng trực tiếp hoặc thông qua các Công ty Tư vấn, Môi giới nhân lực, thi tuyển, nguồn nội bộ hoặc sự giới thiệu của nhân viên Công ty.

Đào tạo:

Công ty chú trọng việc đẩy mạnh các hoạt động đào tạo, bồi dưỡng, kỹ năng về nghiệp vụ chuyên môn, khuyến khích người lao động học tập nâng cao trình độ công tác và đạo đức nghề nghiệp.

Đối với nhân viên mới, Công ty có chương trình đào tạo nội bộ về nội quy lao động, An toàn lao động, quy định, chính sách của Công ty, giới thiệu về các hoạt động kinh doanh, cơ cấu tổ chức của Công ty, đào tạo kiến thức ISO và đào tạo chuyên môn để nhân viên mới mau chóng hòa nhập vào công việc. Nhân viên nghiệp vụ đều được đào tạo chuyên môn và kỹ năng chung theo yêu cầu của từng phòng ban và từng giai đoạn phát triển của Công ty.

Ngoài ra, Công ty còn có chính sách khuyến khích nhân viên tự đào tạo nâng cao trình độ bằng cách hỗ trợ kinh phí hoặc thời gian cho cán bộ công nhân viên tham gia các đợt tập huấn, các khóa học.



Các chính sách Đối với người lao động (tiếp theo)



01

- Tăng giờ: 150% (ngày thường)
- Tăng giờ: 200%-300% (ngày lễ, chủ nhật)

02

- Thưởng tết Dương lịch, thưởng lễ 30/4, thưởng lễ 2/9
- Thưởng cuối năm và thành tích cá nhân cuối năm

03

- Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế đúng quy định
- Tổ chức tham quan du lịch trong và ngoài nước hằng năm

c. Chính sách lương, thưởng và phúc lợi

Chính sách lương:

Công ty tính và trả lương theo thời gian. Ngoài tiền lương theo hợp đồng, Công ty còn trả lương theo hiệu quả công việc và các khoản phụ cấp như phụ cấp cơm trưa, phụ cấp trách nhiệm, phụ cấp điện thoại và phụ cấp đi lại. Nếu làm việc tăng giờ, nhân viên được hưởng thêm lương tăng giờ. Tăng giờ cho ngày thường là 150% và tăng giờ cho ngày lễ, chủ nhật là 200%-300%.

Chính sách thưởng:

Công ty có chính sách thưởng tết Dương lịch, thưởng lễ 30/4, thưởng lễ 2/9, thưởng cuối năm và thưởng thành tích cá nhân cuối năm. Căn cứ tính thưởng là thâm niên làm việc, hệ số chức vụ và kết quả đánh giá công việc hàng tháng.

Bảo hiểm và phúc lợi:

Việc trích nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Công ty thực hiện các chế độ phúc lợi, các chế độ về thai sản, bảo hiểm tai nạn lao động, ... theo Luật lao động. Ngoài ra, hàng năm tùy theo tình hình kinh doanh, Công ty có thể tổ chức cho cán bộ công nhân viên đi nghỉ mát, tham quan du lịch trong và ngoài nước.

d. Số lượng cán bộ, nhân viên và chính sách đối với người lao động:

Số lượng nhân viên đến 31/12/2025: 61 nhân viên

2. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án:

Khu dân cư
Phú Thuận



Vị trí:	Đường Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. HCM, cách Trung tâm Quận 1, TP.HCM 8Km về hướng Nam
Tổng diện tích:	3,3 ha.
Quy mô:	119 nhà liền kề, diện tích 61,8 – 137,5 m^2 37 nhà biệt thự, diện tích 140 – 669 m^2
Tiến độ:	Dự án đã hoàn thành vào tháng 8 năm 2003. Công ty đã giao toàn bộ 156 Quyền sử dụng đất (sổ đỏ) cho Khách hàng. Khu dân cư mới Phú Thuận đã và đang phát triển thành Khu dân cư có nếp sống văn minh, hiện đại.

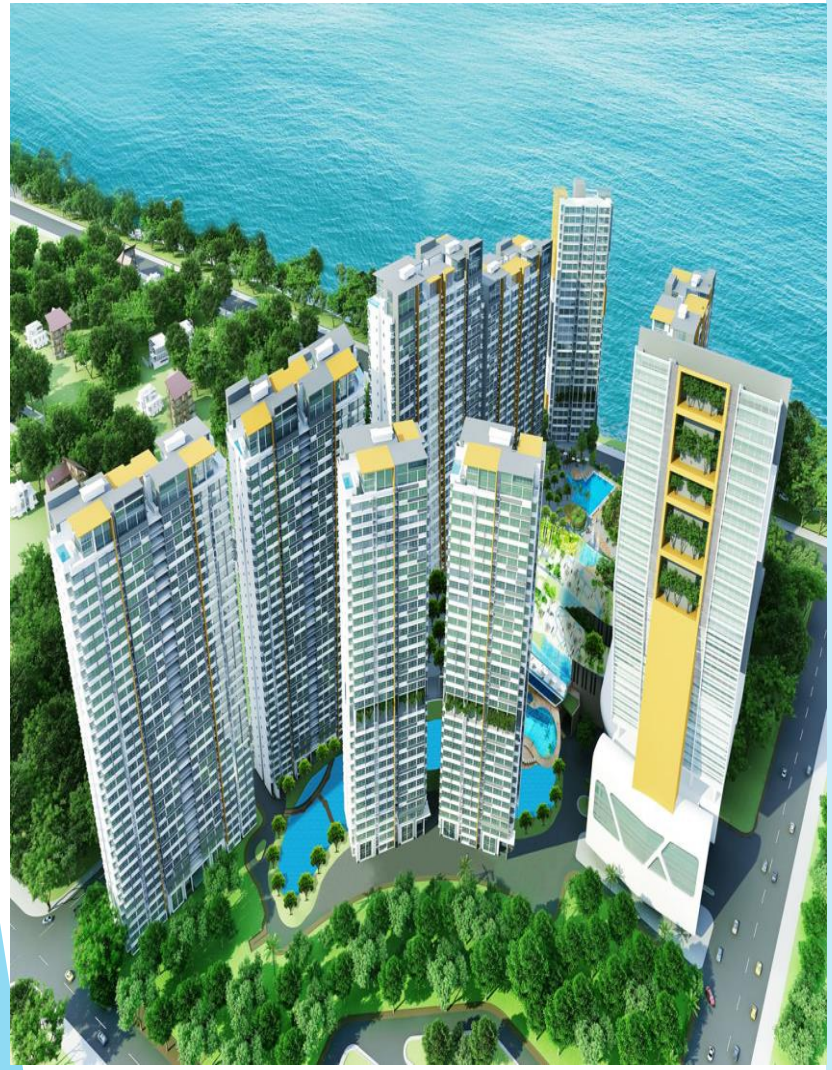
Công ty đã đầu tư thi công xây dựng hoàn thành cơ sở hạ tầng kỹ thuật cho dự án như: đường giao thông, điện, cây xanh công viên, cấp thoát nước, hệ thống phòng cháy chữa cháy ...



Khu dân cư
Tân Kiểng

Vị trí:	Phường Tân Kiểng, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh
Tổng diện tích:	3.222 m^2
Quy mô:	Diện tích đất ở 2.802 m^2, chiếm 86,89%. Dự án có tổng cộng 24 nền
Tiến độ:	Dự án đã hoàn tất và Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng đã giao toàn bộ 24 quyền sử dụng đất (sổ đỏ) cho khách hàng

Dự án Khu dân cư Tân Kiểng là một trong những dự án đầu tiên mà Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng đầu tư (Tiền thân là Công ty TNHH Vạn Phát Hưng).



Khu phức hợp
La Casa

Vị trí:	Đường Hoàng Quốc Việt – Đào Trí, P. Phú Thuận, Q.7, TP. HCM
Diện tích:	61.280 m^2
Quy mô:	• 6 khối cao 25 – 35 tầng • Khu nhà liên kế: 11.929 m^2, 66 căn. • Khu đất y tế: 5.100 m^2 • 1 khối thương mại Dịch vụ văn phòng có nhân viên lưu trú, nhà trẻ
Tiến độ dự án:	• Công ty đã hoàn thành và bàn giao Block 1A -1B và khu nền nhà liên kế trong năm 2015 • Năm 2016 chuyển nhượng Block 5 và Block 2A-2B cho Công ty TNHH đầu tư bất động sản An Gia Phú Thuận • Năm 2017 chuyển nhượng Block 3, Block 4 và Block 6 cho Công ty TNHH đầu tư bất động sản An Gia Phú Thịnh • Năm 2018 chuyển nhượng Block TMDV cho Công ty TNHH đầu tư bất động sản An Gia Phú Thịnh. • Năm 2019 chuyển nhượng Block Y tế cho Công ty TNHH đầu tư bất động sản An Gia Phú Thịnh (giai đoạn đặt cọc)











Khu dân cư

Phú Mỹ

Vị trí:	Nằm ở mặt tiền đường Hoàng Quốc Việt góc Nguyễn Lương Bằng thuộc Phường Phú Mỹ, Quận 7, giáp ranh Khu A dự án đô thị mới của Công ty Phú Mỹ Hưng qua rạch Ông Đội.
Diện tích	22 ha
Quy mô:	226 căn biệt thự, 240 khu nhà liên kế sân vườn (tổng cộng 466 căn).

Hạ tầng cơ sở được thiết kế hoàn thiện, đồng bộ. Xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo công nghệ của Anh, hệ thống đường giao thông trải bê tông nhựa nóng, điện ngầm.

Những dãy nhà biệt thự ven sông, những dãy nhà phố liên kế có sân vườn đa dạng tạo với cảnh quan hài hòa, các khu chung cư cao cấp được đạt yêu cầu mỹ thuật và chất lượng cao. Đặc biệt khu công viên trung tâm kết hợp dãy cây xanh ven rạch Ông Đội đã tạo nên một vẻ đẹp cho khu dân cư này.

Dự án đã hoàn thành xong cơ sở hạ tầng và đã bàn giao nền năm 2005 cho khách hàng (Trong đó có 9 nền tái định cư). Khách hàng đang tiến hành xây dựng nhà (mật độ xây dựng 85%)

Hiện nay công ty đang thực hiện thi công hạ tuyến cáp ngầm dự án Phú Mỹ và đầu tư chỉnh trang thêm hạ tầng dự án Phú Mỹ, để chuẩn bị mở rộng dự án, dự kiến sẽ xin Quy hoạch bổ sung thêm 6.000 m^2 đất ở đối với dự án này.







Vị trí:	Nằm ở góc đường Nguyễn Lương Bằng và Hoàng Quốc Việt thuộc Phường Phú Mỹ, Quận 7, giáp ranh Khu A dự án đô thị mới của Công ty Phú Mỹ Hưng
Năm hoàn thành :	2009
Tổng diện tích dự án:	12.915 m^2
Qui mô:	gồm 5 block, 482 căn hộ + 2 block cao 20 tầng + 2 block cao 25 tầng

Để kết nối với các tuyến giao thông quan trọng trong khu vực, gia tăng giá trị của dự án và các khoản đầu tư của khách hàng, Công ty đã đầu tư xây dựng Cầu Ông Đội.

Công trình hoàn thành:	tháng 07/2007



Chung cư cao cấp

Phú Mỹ







Khu dân cư
Phú Xuân



Quy mô:	+ 126 Nhà biệt thự đơn lập + 181 Nhà biệt thự song lập + 662 Nhà liên kế vườn
Mật độ xây dựng:	29,24%
Tiến độ:	Đã bàn giao nền năm 2005, khách hàng đang tiến hành xây dựng nhà với mật độ xây dựng khoảng 30 %.
Vị trí:	Đường Huỳnh Tấn Phát, Huyện Nhà Bè
Tổng diện tích:	39,2 ha

Căn hộ

Hoàng Quốc Việt

Vị trí:	Nằm trên đường Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Mỹ, Quận 7, TP. HCM, vị trí giao thông thuận lợi, view nhìn sông lớn thoáng mát
Diện tích:	1.292,5 m^2
Qui mô dự án:	Căn hộ gồm 1 block cao 18 tầng, một sàn gồm 9 căn hộ và 2 thang máy, diện tích căn hộ từ 50 đến 71 m^2
Năm khởi công:	2015
Tháng 09/2017	Đã hoàn thành và bàn giao nhà















Khu nhà ở

Nhơn Đức

Vị trí: Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè

Tổng diện tích: Khoảng 40 ha

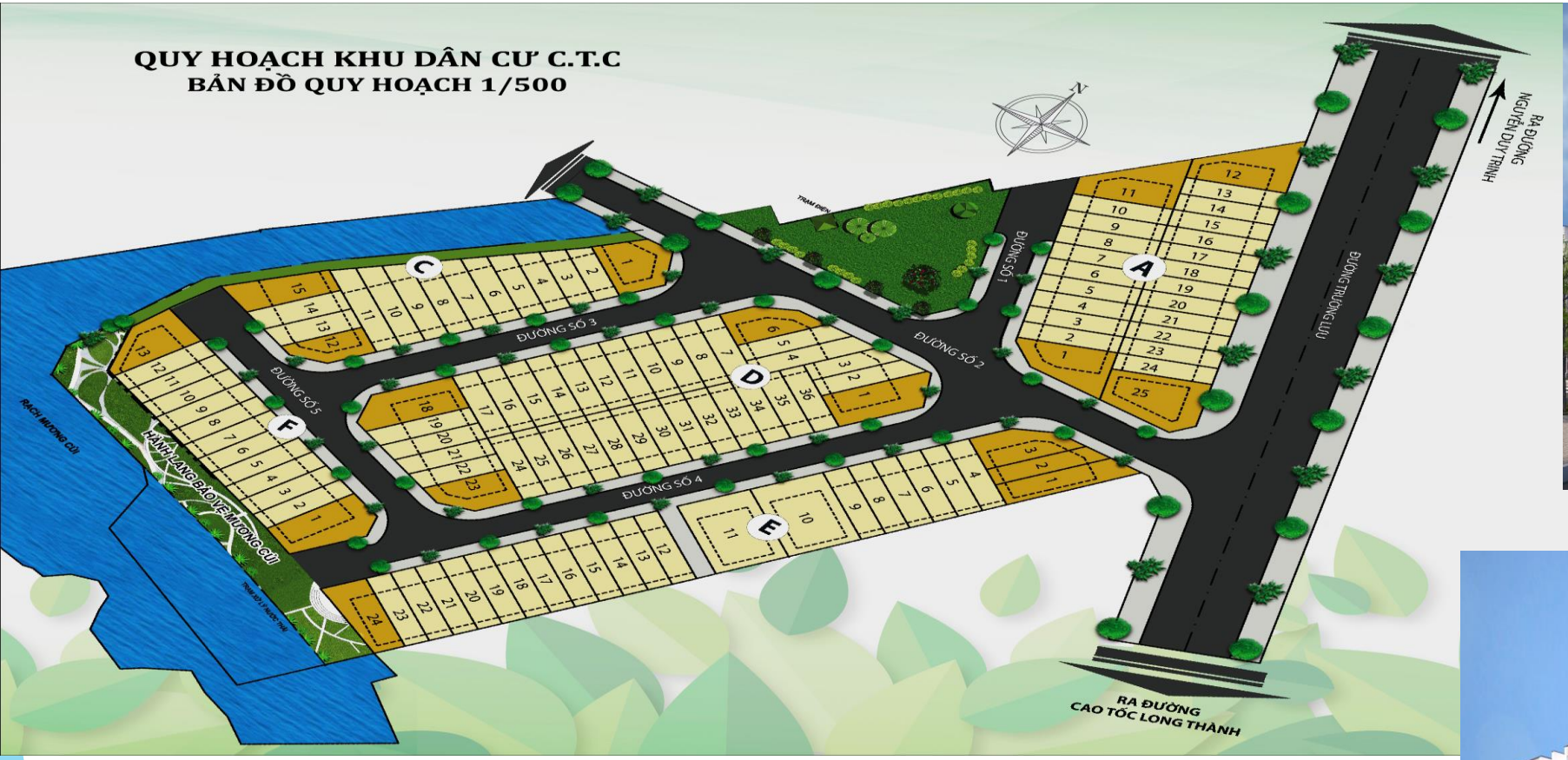
Trong đó:

- Khu Trường Đại học Sư phạm Thể dục thể thao TP.HCM: 22,62 ha
- Khu Trường Đại học tài nguyên & môi trường TP.HCM: 8,08 ha
- Khu dân cư: 9,33 ha (gồm 371 nhà liên kế)

Tiến độ dự án:

- Năm 2015, Công ty đã ký hợp đồng nhận bồi thường đối với khu đất của hai trường Đại học Sư phạm Thể dục thể thao TP. HCM và Đại học Tài nguyên & Môi trường TP. HCM
- Năm 2017 đang tiến hành xây dựng và hoàn chỉnh hạ tầng khu dân cư 9,33 ha
- Năm 2018 hoàn thành việc đầu tư hạ tầng và thi công móng cọc khu dân cư 9,33 ha









Dự án

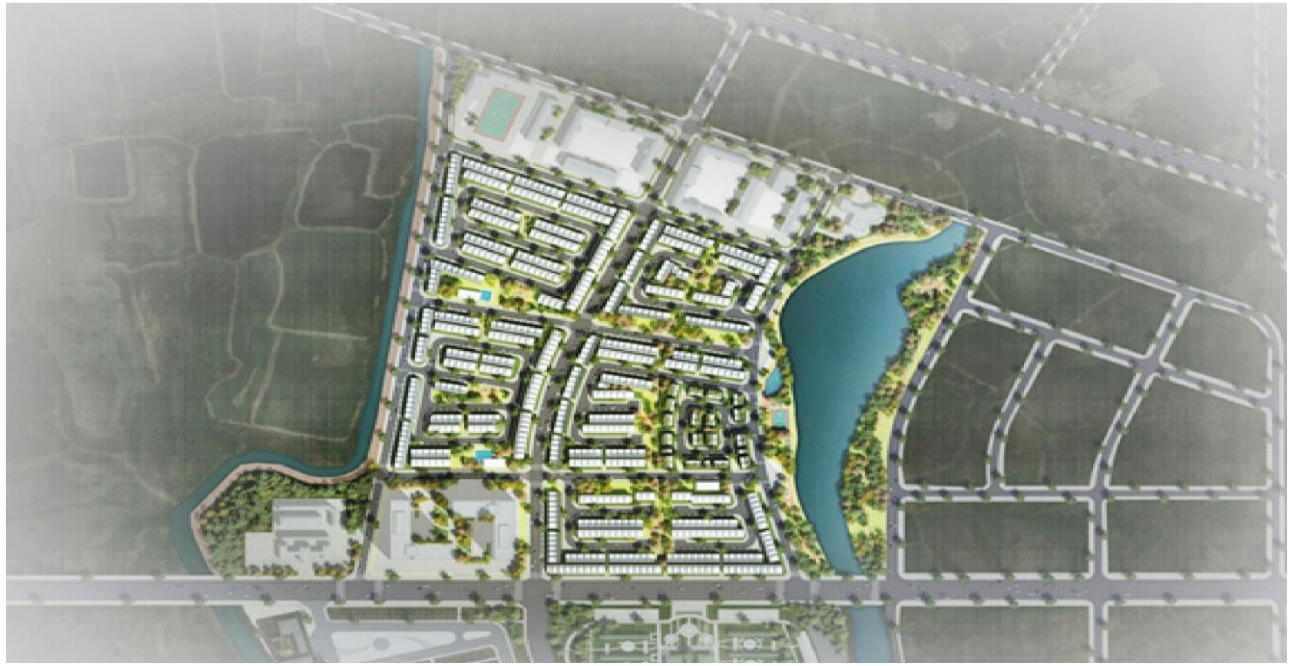
C.T.C – Long Trường

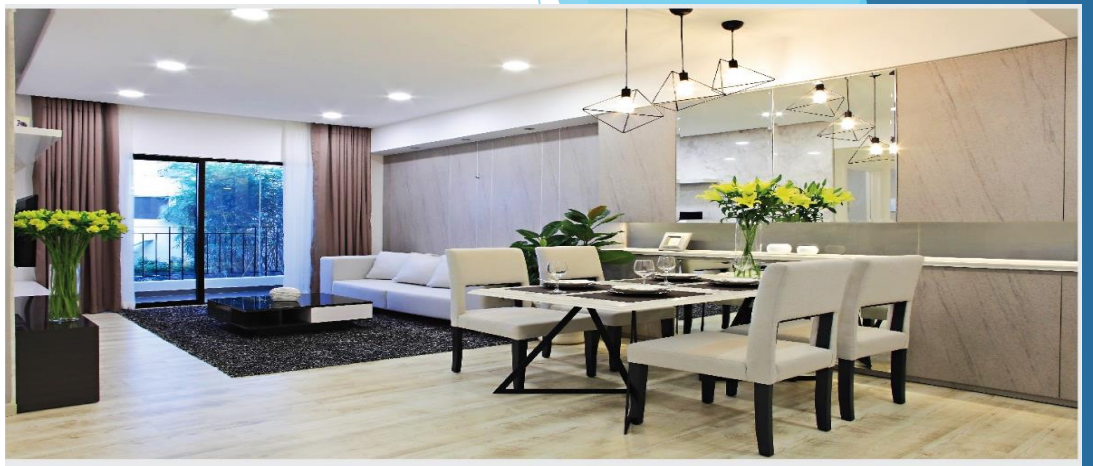
Vị trí:	Đường Trường Lưu, Phường Long Trường, Quận 9
Diện tích:	23.098 m^2
Quy mô:	• 113 căn nhà liên kế với diện tích từ 81,6m^2 đến 329,5m^2 • Tầng cao xây dựng: 1 trệt và 2 lầu + 1 mái
Tiến độ xây dựng:	Đã hoàn thiện việc đầu tư hạ tầng và thi công móng cọc

Dự án là sự kết hợp hoàn hảo giữa kiến trúc hiện đại và lối quy hoạch sáng tạo. Mỗi căn biệt thự, shophouse hoặc nhà phố tại đây có diện tích khoảng 126 – 240 m^2, được thiết kế với ban công nhìn thẳng ra công viên, bờ sông. Mật độ xây dựng thấp trong khi diện tích kênh rạch, cây xanh lại chiếm đến 13%, giúp tạo nên một không gian sống thoáng đãng, hài hòa với thiên nhiên

Bên cạnh các tiện ích nội khu đa dạng đang được xây dựng, trong khuôn viên dự án còn tọa lạc 2 trường đại học với quy mô sinh viên lên đến 20.000 người - Đại học Sư phạm Thể dục Thể thao và Đại học Tài Nguyên & Môi Trường.

Hội tụ hàng loạt ưu điểm, Khu dân cư Nhơn Đức hiện đang nổi lên là một dự án có sức hút lớn với các nhà đầu tư. Dự báo trong thời gian tới, khu dân cư này sẽ trở thành một trong những điểm sáng mới trên thị trường bất động sản, nhất là khu Nam TP.HCM.







Dự án khu dân cư

An Hưng – Nhơn Đức

Vị trí:	Xã Nhơn Đức huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh.
Diện tích	92,151 m^2
Qui mô dự án:	Bao gồm biệt thự, shophouse và nhà phố có diện tích khoảng 126 – 240 m^2.
Tiến độ	Đã hoàn thành Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án và phê duyệt Quy hoạch 1/500.

3. Cơ cấu cổ đông và tình hình tăng vốn điều lệ

Cơ cấu cổ đông tính đến ngày 18/03/2026

STT	Cổ đông	Số lượng Cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ	Giá trị theo mệnh giá
I	**Trong nước**	**3.443**	**94.998.317**	**99,63%**	**949.983.170.000**
1	Cá nhân	3.427	90.408.876	94,82%	904.088.760.000
2	Tổ chức	16	4.589.441	4,81%	45.894.410.000
II	**Nước ngoài**	**37**	**359.483**	**0,37%**	**3.594.830.000**
1	Cá nhân	25	173.622	0,18%	1.736.220.000
2	Tổ chức	12	185.861	0,19%	1.858.610.000
TỔNG CỘNG		**3.480**	**95.357.800**	**100,00%**	**953.578.000.000**

Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: Trong năm 2025 Công ty không có sự thay đổi vốn, vốn điều lệ là 953.578.000.000 đồng.

Cơ cấu cổ đông và tình hình tăng vốn điều lệ (tiếp theo)

Danh sách cổ đông nội bộ tính đến ngày 31/03/2026

Cổ đông	STT	Họ tên	Chức vụ	Số cổ phần	Tỷ lệ
HĐQT	1	Võ Nguyễn Như Nguyện	Chủ tịch HĐQT	7.820.881	8,20%
	2	Võ Anh Tuấn	Thành viên HĐQT	10.503.463	11,01%
	3	Trương Thành Nhân	Thành viên HĐQT	49	0,001%
	4	Trần Hải Phương	Thành viên HĐQT	-	-
BTGĐ	1	Lê Minh Triều	Tổng Giám đốc	-	-
	2	Huỳnh Minh Long	Phó TGĐ kiêm người phụ trách Quản trị công ty	-	-
KTT	1	Lê Thị Kim Luyến	Kế toán trưởng	-	-

Cơ cấu cổ đông và tình hình tăng vốn điều lệ (tiếp theo)

Danh sách cổ đông lớn tính đến ngày 31/03/2026

STT	Cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ	Giá trị theo mệnh giá
1	Võ Anh Tuấn	10.503.463	11,01%	105.034.630.000
2	Võ Nguyễn Như Nguyện	7.820.881	8,20%	78.208.810.000
3	Võ Phan Khôi Nguyên	7.780.656	8,16%	77.806.560.000
4	Võ Gwenyth Ngọc	7.780.656	8,16%	77.806.560.000
5	Phan Tiết Hồng Minh	6.619.138	6,94%	66.191.380.000
TỔNG CỘNG		40.504.794	42,48%	405.047.940.000

Cổ phiếu quỹ: Số lượng cổ phiếu quỹ tính đến 31/03/2026 là 0 cổ phiếu, trong năm 2025 Công ty không phát sinh giao dịch cổ phiếu quỹ.

Các loại chứng khoán khác: Trong năm 2025, Công ty không phát hành trái phiếu và không phát hành chứng khoán khác.



III. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

III. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Kết quả công việc năm 2025

- Triển khai việc bán các lô đất lẻ nhằm tinh gọn, tối ưu nguồn vốn đầu tư;
- Triển khai thực hiện xin phê duyệt Giấy phép xây dựng dự án KDC An Hưng;
- Triển khai thực hiện xin giấy phép đầu tư trường học tại xã Phú Xuân và xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè.
- Hoàn thành thủ tục xin Chấp thuận Chủ trương Đầu tư Viện Dưỡng lão tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè;

III. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

2. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Đvt: Triệu đồng

Chỉ tiêu (BCTC hợp nhất)	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	Thực hiện 2024	+/- so với cùng kỳ (%)	% thực hiện/ kế hoạch
Tổng doanh thu	157.893	160.110	427.341	-62,53%	101,4%
Doanh thu thuần	81.041	134.648	47.404	184,04%	166,15%
Doanh thu hoạt động tài chính	76.852	25.462	379.937	-93,3%	33,13%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30.665	-25.384	158.214	-116,04%	-182,78%
Lợi nhuận khác	2.200	5.390	1.438	274,83%	245%
Lợi nhuận trước thuế	32.865	-19.993	159.651	-112,52%	-160,83%
Lợi nhuận sau thuế	23.158	-20.610	129.496	-115,92%	-189%

Năm 2025, nền kinh tế Việt Nam tiếp tục đối mặt với nhiều biến động và thách thức, đặc biệt đối với các doanh nghiệp bất động sản trong bối cảnh chính sách tiền tệ vẫn thắt chặt và sức mua của khách hàng chưa phục hồi mạnh.

Tổng doanh thu trên BCTC hợp nhất năm 2025 ghi nhận 160,110 tỷ đồng giảm 62,53% so với cùng kỳ năm 2024 và đạt 101,4% so với kế hoạch năm. Doanh thu hoạt động tài chính tuy giảm 93,3% so với cùng kỳ năm 2024 do cơ cấu doanh thu thay đổi, nhưng doanh thu hoạt động thuần tăng trưởng tốt.

Doanh thu hoạt động tài chính năm 2025 giảm mạnh so với năm 2024, ghi nhận 25,462 tỷ đồng – tương đương mức giảm 93,3% so với cùng kỳ và không hoàn thành kế hoạch năm 2025, do trong năm Công ty không có hoạt động chuyển nhượng công ty con.

Mặc dù doanh thu đã đạt so với kế hoạch nhưng doanh thu trong năm 2025 chỉ ghi nhận một phần nhỏ doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản, còn lại là doanh thu hoạt động xây dựng. Hoạt động xây dựng của Công ty không phát sinh lợi nhuận do được thực hiện theo cơ chế trung gian nên không tạo ra chênh lệch doanh thu - chi phí.

3. Thực hiện việc chi trả cổ tức

Đvt: Triệu đồng

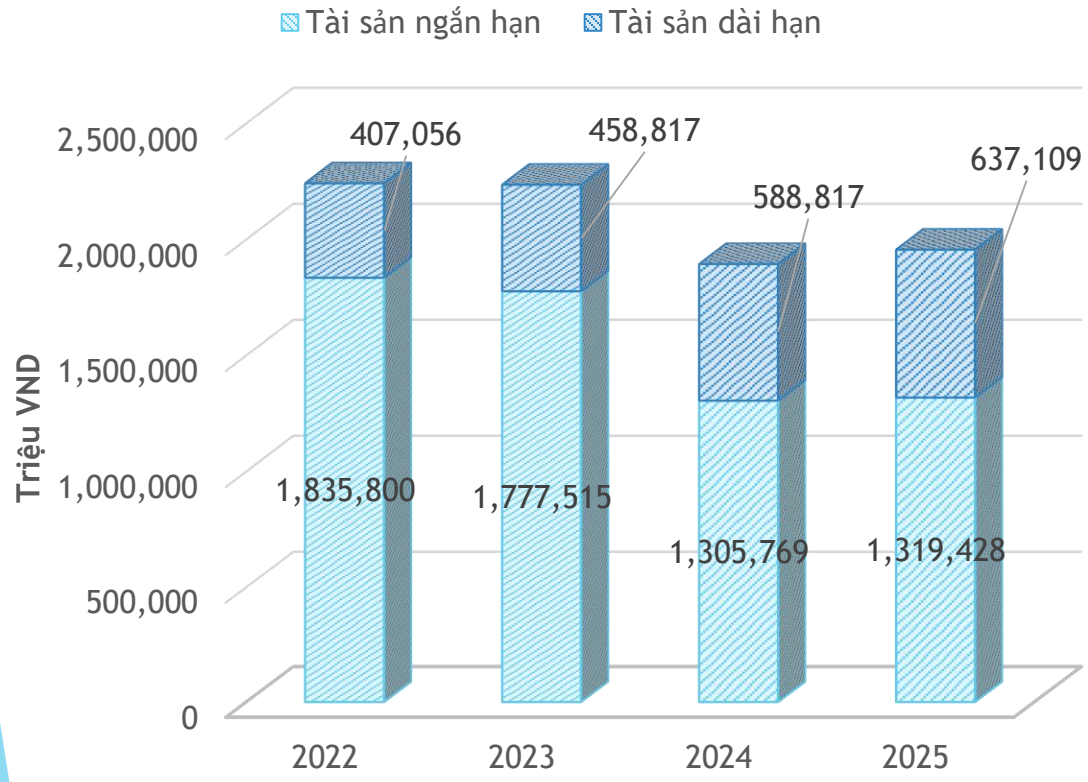
Chỉ tiêu	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	Thực hiện 2024	+/- so với cùng kỳ (%)	% thực hiện/ kế hoạch
Cổ tức	5%	Không thực hiện	Chưa thực hiện		

Lợi nhuận sau thuế TNDN trên BCTC hợp nhất năm 2025 ghi nhận -20,610 tỷ đồng, giảm so với cùng kỳ năm 2024 và không đạt kế hoạch mà Đại hội đồng Cổ đông năm 2025 đề ra. Với kết quả này Công ty sẽ không thực hiện chi trả cổ tức cho năm tài chính 2025 do không đạt kế hoạch lợi nhuận.

4. Tình hình tài sản

Đvt: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2022	2023	2024	2025	% +/- so với năm 2024
Tổng tài sản	**2.242.856**	**2.366.332**	**1.931.877**	**1.956.537**	**1.28%**
1. Tài sản ngắn hạn	1.835.800	1.777.515	1.305.769	1.319.428	1,04%
2. Tài sản dài hạn	407.056	588.817	626.108	637.109	1.76%



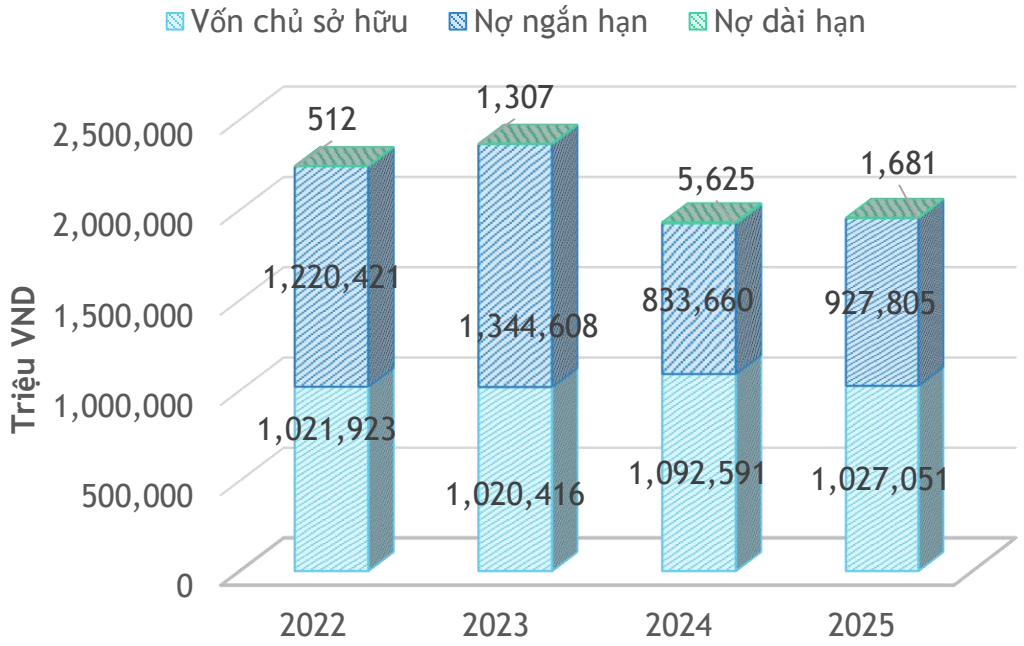
Tổng tài sản của VPH vào thời điểm 31/12/2025 đạt 1.956.537 triệu đồng, tăng 1,28% so với đầu năm 2025:

- **Tài sản ngắn hạn:** Đạt 1.319.428 triệu đồng, tăng 1.04% tương đương tăng 13.659 triệu đồng so với năm 2024.
- **Tài sản dài hạn:** Đạt 637.109 triệu đồng, tăng 1.76%, tương đương tăng 11.001 triệu đồng so với năm 2024.

5. Tình hình nguồn vốn

Đvt: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2022	2023	2024	2025	% +/- so với năm 2024
Tổng nguồn vốn	**2.242.856**	**2.366.331**	**1.931.877**	**1.956.538**	**1.28%**
1. Vốn chủ sở hữu	**1.021.923**	**1.020.416**	**1.092.591**	**1.027.051**	-6%
2. Nợ phải trả	**1.220.933**	**1.345.915**	**839.286**	**929.487**	10.75%
• Nợ ngắn hạn	1.220.421	1.344.608	833.661	927.805	11.29%
• Nợ dài hạn	512	1.307	5.625	1.681	-70,12%



Tổng nguồn vốn của VPH vào thời điểm 31/12/2025 đạt 1.956.538 triệu đồng, tăng 1,28% so với đầu năm 2025:

- **Vốn chủ sở hữu:** Đạt 1.027.051 triệu đồng, giảm hơn 6% tương đương giảm 65.540 triệu đồng so với năm 2024.
- **Nợ phải trả:** Đạt 929.487 triệu đồng, tăng 10,75%, tương đương tăng 90.201 triệu đồng so với năm 2024, chủ yếu giảm khoản mục nợ dài hạn.

6. Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	ĐVT	2022	2023	2024	2025
Nhóm chỉ số Định giá					
Thu nhập trên mỗi cổ phần của 4 quý gần nhất (EPS)	VNĐ	206,23	(8,93)	1.358,3	(216)
Giá trị sổ sách của cổ phiếu (BVPS)	VNĐ	10.717	10.701	11.457,8	10,770,50
Chỉ số giá thị trường trên thu nhập (P/E)	Lần	19,35	(950)	5,2	(21)
Chỉ số giá thị trường trên giá trị sổ sách (P/B)	Lần	0,37	0,79	0,6	0,42
Tỷ suất cổ tức	%	18,00	0,00	7,00	0
Nhóm chỉ số Sinh lợi					
Tỷ suất lợi nhuận gộp biên	%	61,47	59,64	7,51	14,32
Tỷ lệ lãi EBIT	%	42,29	100,50	459,39	6,92
Tỷ lệ lãi EBITDA	%	44,81	105,98	492,27	19,56
Tỷ suất sinh lợi trên doanh thu thuần	%	12,24	(1,12)	273,17	(15,31)
Nhóm chỉ số Tăng trưởng					
Tăng trưởng doanh thu thuần	%	(44,38)	(54,74)	(35,19)	184,04
Tăng trưởng lợi nhuận gộp	%	(34,55)	(56,09)	(91,83)	441,15
Tăng trưởng lợi nhuận trước thuế	%	(69,95)	(84,60)	3.054,71	(112,52)
Tăng trưởng lợi nhuận sau thuế của CĐ công ty mẹ	%	(76,37)	(104,33)	15.103,63	(115,89)
Tăng trưởng tổng tài sản	%	9,35	5,51	(18,36)	1,28

Chỉ tiêu

❖ Nhóm chỉ số Định giá

Năm 2025 Công ty ghi nhận lỗ dẫn đến EPS âm, giá trị sổ sách của cổ phiếu (BVPS) giảm, kéo theo chỉ số P/E không còn ý nghĩa. Công ty cũng không thực hiện chi trả cổ tức nhằm đảm bảo nguồn vốn hoạt động sản xuất kinh doanh.

❖ Nhóm chỉ số Sinh lợi

Dù tỷ suất lợi nhuận gộp tăng so với cùng kỳ năm trước. Công ty điều chỉnh được giá vốn hàng bán giảm kèm theo việc ghi nhận doanh thu bán hàng đã đẩy tỷ suất lợi nhuận gộp tăng nhẹ. EBIT giảm mạnh vì trong năm công ty gánh chi phí vận hành cao hơn so doanh thu. Thị trường kinh doanh của công ty đang có nhiều biến động, điều này góp phần để Ban điều hành quyết định tái cấu trúc nhằm thích nghi với xu hướng thị trường.

❖ Nhóm chỉ số tăng trưởng

Năm 2025, doanh thu thuần có bước phát triển vượt bậc so với cùng kì năm trước, điều này cho thấy đây là một tín hiệu tốt đẹp. Lợi nhuận gộp tăng trưởng vì công ty đã kiểm soát được giá vốn hàng bán và việc công ty bắt đầu ghi nhận lợi nhuận từ những dự án thuộc công ty.Trong năm 2025, công ty đã phát sinh chi phí vận hành và chi phí nợ vay lớn điều này đã làm ảnh hưởng trực tiếp đến lợi nhuận gộp.

6. Tình hình tài chính (tiếp theo)

Chỉ tiêu	ĐVT	2022	2023	2024	2025
Nhóm chỉ số Thanh khoản					
Tỷ số thanh toán bằng tiền mặt	Lần	0,07	0,02	0,22	0,04
Tỷ số thanh toán nhanh	Lần	0,67	0,62	1,32	1,21
Tỷ số thanh toán nhanh (Đã loại trừ HTK, Phải thu ngắn hạn - Tham khảo)	Lần	0,07	0,02	0,23	0,04
Tỷ số thanh toán hiện hành (ngắn hạn)	Lần	1,50	1,42	1,57	1,42
Khả năng thanh toán lãi vay	Lần	1,93	1,07	3,75	0,32
Nhóm chỉ số Hiệu quả hoạt động					
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	0,09	0,03	0,07	0,58
Vòng quay tổng tài sản (Hiệu suất sử dụng toàn bộ tài sản)	Vòng	0,08	0,03	0,02	0,07
Vòng quay vốn chủ sở hữu	Vòng	0,15	0,07	0,04	0,13
Nhóm chỉ số Đòn bẩy tài chính					
Tỷ số Nợ vay trên Tổng tài sản	%	23,55	33,55	22,48	27,44
Tỷ số Nợ trên Tổng tài sản	%	54,44	56,88	43,44	47,51
Tỷ số Nợ vay trên Vốn chủ sở hữu	%	51,68	77,79	39,75	52,28
Tỷ số Nợ trên Vốn chủ sở hữu	%	119,47	131,90	76,82	90,50

Chỉ tiêu

❖ Nhóm chỉ số Thanh khoản

- Các chỉ số thanh toán năm 2025 đều giảm cho thấy khả năng thanh khoản yếu hơn năm 2024 do trong kỳ công ty tăng những khoản vay ngắn hạn, trong khi lượng tiền mặt giảm do thanh toán những khoản nợ đến hạn, đầu tư vào Công ty con và lỗ vận hành công ty..

❖ Nhóm chỉ số Hiệu quả hoạt động

Hệ số vòng quay hàng tồn kho đạt 0,58 vòng, (cùng kỳ đạt 0,07 vòng). Vòng quay đã được cải thiện nhưng vẫn ở mức tương đối thấp, nguyên nhân do trong năm 2025 thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn, vì vậy Công ty tập trung chủ yếu phát triển quỹ đất và đầu tư xây dựng các dự án dở dang. Các chỉ số hiệu quả hoạt động sẽ được cải thiện khi các dự án hoàn thành xây dựng và đưa vào mở bán, ghi nhận doanh thu.

❖ Nhóm chỉ số Đòn bẩy tài chính

Đòn bẩy tài chính năm 2025 có nhiều biến động so với cùng kỳ năm trước. Bởi vì, Công ty tăng cường sử dụng vốn vay để mở rộng thị trường, đẩy mạnh tiến độ phát triển những dự án trọng điểm của công ty. Tỷ số Nợ vay trên Vốn chủ sở hữu tăng từ 39,75% đến 52,28% mức tăng này vẫn nằm trong phạm vi cho phép, công ty tăng mức vay vốn nhưng tình hình cấu trúc tài chính vẫn được kiểm soát.

6. Tình hình tài chính (tiếp theo)

Chỉ tiêu	ĐVT	2022	2023	2024	2025
Nhóm chỉ số Dòng tiền					
Tỷ số dòng tiền HĐKD trên doanh thu thuần	%	13,23	(899,47)	(1.442,34)	(319,72)
Khả năng chi trả nợ ngắn hạn từ dòng tiền HĐKD	%	1,75	(48,93)	(82,02)	(46,40)
Dòng tiền từ HĐKD trên Tổng tài sản	%	0,95	(27,80)	(35,39)	(22,00)
Dòng tiền từ HĐKD trên Vốn chủ sở hữu	%	2,09	(64,47)	(62,58)	(41,92)
Dòng tiền từ HĐKD trên Lợi nhuận thuần từ HĐKD	%	126,55	4.957	(432,15)	(1,695,98)
Khả năng thanh toán nợ từ dòng tiền HĐKD	%	1,75	(48,88)	(81,47)	(46,32)
Cơ cấu Chi phí					
Giá vốn hàng bán/Doanh thu thuần	%	38,53	40,36	92,49	85,68
Chi phí bán hàng/Doanh thu thuần	%	6,36	3,21	0	0,24
Chi phí quản lý doanh nghiệp/Doanh thu thuần	%	33,02	81,31	96,43	29,69
Chi phí lãi vay/Doanh thu thuần	%	21,95	93,59	122,60	21,77
Cơ cấu Tài sản dài hạn					
Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	18,15	19,39	32,41	32,56
Tài sản cố định/Tổng tài sản	%	0,64	0,64	0,70	0,61

7. Kế hoạch kinh doanh và mục tiêu tài chính năm 2026

❖Đối với việc thi công xây dựng:

- Tiếp tục thực hiện việc bán các lô đất lẻ nhằm tinh gọn, tối ưu nguồn vốn đầu tư;
- Tiếp tục thực hiện xin phê duyệt Giấy phép xây dựng dự án KDC An Hưng;
- Tiếp tục thực hiện xin giấy phép đầu tư trường học tại xã Phú Xuân và xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè;
- Thực hiện xin phê duyệt 1/500 dự án Viện Dưỡng lão tại xã Nhơn Đức (nay là xã Hiệp Phước).

❖Đối với mục tiêu tài chính:

- Doanh thu bán hàng và doanh thu tài chính (Hợp nhất): **119.195 triệu đồng**
- Lợi nhuận trước thuế (Hợp nhất): **36.235 triệu đồng**
- Lợi nhuận sau thuế TNDN (Hợp nhất): **26.015 triệu đồng**



IV. BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1. Báo cáo tình hình quản trị Công ty

Trên tinh thần tuân thủ quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty. Trong năm 2025, Công ty đã thực hiện đầy đủ các quy định về quản trị doanh nghiệp, thực hiện báo cáo tình hình quản trị 06 tháng đầu năm và báo cáo cho cả năm 2025 theo đúng quy định. Nội dung này được công bố thông tin trên website của Công ty tại địa chỉ: www.vanphathung.com.vn và gửi cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo đúng quy định.

2. Đánh giá của Hội đồng Quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Trong năm 2025, dù bối cảnh kinh tế Việt Nam còn nhiều thách thức như chính sách tiền tệ thắt chặt, lãi suất ở mức cao, các kênh huy động vốn gặp khó khăn và sức mua nhà ở suy giảm, Công ty đã chủ động thích ứng, tối ưu hóa hoạt động kinh doanh và điều hành tài chính một cách linh hoạt.

3. Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Tổng Giám đốc:

Hội đồng Quản trị họp định kỳ hàng quý và đột xuất nhằm trao đổi thông tin về tình hình hoạt động của Công ty, triển khai Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông và giải quyết các nội dung thuộc thẩm quyền.

Căn cứ phân công nhiệm vụ, các thành viên HĐQT theo dõi, giám sát việc xây dựng kế hoạch và triển khai thực hiện nhiệm vụ của Ban Tổng Giám đốc.

Ban Tổng Giám đốc thường xuyên báo cáo, xin ý kiến chỉ đạo của HĐQT, đảm bảo công tác lãnh đạo, chỉ đạo mọi hoạt động của Công ty theo đúng quy định của Pháp luật, quy chế, quy định của Công ty.

4. Hoạt động của tiểu ban thuộc Hội đồng Quản trị:

Từ ngày 27/04/2021, Công ty bổ nhiệm thành viên Ủy ban Kiểm toán trực thuộc HĐQT nhiệm kỳ 2021 - 2026, có trách nhiệm thường xuyên đánh giá tình hình tài chính của Công ty và các Công ty con, thiết lập chức năng kiểm soát nội bộ để đảm bảo hợp lý việc thực hiện các mục tiêu của Công ty về hiệu lực, hiệu quả hoạt động, độ tin cậy trong báo cáo tài chính, tuân thủ pháp luật liên quan.

5. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị:

- Tiếp tục thực hiện việc bán các lô đất lẻ nhằm tinh gọn, tối ưu nguồn vốn đầu tư;
- Tiếp tục thực hiện xin phê duyệt Giấy phép xây dựng dự án KDC An Hưng;
- Tiếp tục thực hiện xin giấy phép đầu tư trường học tại xã Phú Xuân và xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè.
- Thực hiện xin phê duyệt 1/500 dự án Viện Dưỡng lão tại xã Nhơn Đức (nay là xã Hiệp Phước);



V. QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

1. THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (TÍNH ĐẾN NGÀY 31/03/2026):

STT	Thành viên HĐQT	Số cổ phần nắm giữ đến 31/03/2026	Tỷ lệ	Chức danh	Ghi chú
1	Võ Nguyễn Như Nguyện	7.820.881	8,20%	Chủ tịch HĐQT	
2	Võ Anh Tuấn	10.503.463	11,01%	Thành viên HĐQT	
3	Trương Thành Nhân	49	0,001%	Thành viên HĐQT	
4	Trần Hải Phương	0	0%	Thành viên HĐQT	
	Cộng	**18.324.393**	**19,22%**		

TỶ LỆ THAM DỰ CUỘC HỌP HĐQT NĂM 2025:

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự
1	Võ Nguyễn Như Nguyện	18/18	100%	
2	Võ Anh Tuấn	18/18	100%	
3	Trương Thành Nhân	18/18	100%	
4	Trần Hải Phương	18/18	100%	
5	Trần Thanh Phương Trang	12/18	66,67%	Miễn nhiệm ngày 23/07/2025

2. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong công tác quản trị doanh nghiệp năm 2025, HĐQT luôn theo sát tình hình hoạt động của Công ty, đồng thời có nhiều giải pháp phù hợp để duy trì hoạt động ổn định và an toàn cho Công ty. Theo đó, HĐQT đã tiến hành 18 cuộc họp và đã ban hành 18 Nghị quyết về các vấn đề mang tính chiến lược của Công ty, nội dung và kết quả các cuộc họp như sau:

STT	Số Biên bản họp	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua	Nghĩa vụ CBTT
1	01/2025/BB-VPH	25/02/2025	Thông qua kế hoạch tổ chức Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025	100%	CBTT ngày 26/02/2025
2	1A/2025/BB-VPH	07/03/2025	Thông qua việc hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Tấn Lực	100%	Không thuộc nội dung CBTT theo Thông tư 96/2020/TT-BTC
3	02/2025/BB-VPH	27/03/2025	Thông qua việc vay vốn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam ("Agribank")	100%	Không thuộc nội dung CBTT theo Thông tư 96/2020/TT-BTC
4	03/2025/BB-VPH	11/04/2025	Thông qua việc Công ty nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Casa Bonita	100%	CBTT ngày 11/04/2025
5	05/2025/BB-VPH	24/04/2025	Thông qua việc đồng ý sử dụng tài sản của Công ty tại xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè để thế chấp/ bảo lãnh cho Công ty CTC thực hiện khoản vay vốn tại Ngân hàng Agribank	100%	Không thuộc nội dung CBTT theo Thông tư 96/2020/TT-BTC
6	5A/2025/BB-VPH	28/04/2025	Thông qua chủ trương thay đổi chỉ định cá nhân đứng tên đất hộ Công ty từ Ông Lê Minh Triều sang cho Bà Nguyễn Võ Huyền Trân	100%	Không thuộc nội dung CBTT theo Thông tư 96/2020/TT-BTC
7	06/2025/BB-VPH	09/05/2025	Thông qua việc thôi nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc và thay đổi Người phụ trách quản trị Công ty	100%	CBTT ngày 09/05/2025
8	07/2025/BB-VPH	15/05/2025	Thông qua việc góp vốn mua cổ phần trong đợt phát hành thêm để tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Casa Bonita.	100%	CBTT ngày 15/05/2025
9	08/2025/BB-VPH	04/06/2025	Thông qua việc đồng ý sử dụng tài sản của Công ty tại xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè để thế chấp/bảo lãnh cho Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới thực hiện khoản vay vốn tại Ngân hàng Agribank	100%	Không thuộc nội dung CBTT theo Thông tư 96/2020/TT-BTC
10	09/2025/BB-VPH	04/06/2025	Thông qua việc chuyển nhượng 8 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại dự án La Casa, phường Phú Thuận, Quận 7	100%	Không thuộc nội dung CBTT theo Thông tư 96/2020/TT-BTC
11	10/2025/BB-VPH	11/06/2025	Thông qua việc chọn Công ty TNHH Kiểm toán Vaco - CN HCM là đơn vị soát xét Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất bán niên, kiểm toán Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2025	100%	CBTT ngày 12/06/2025
12	11/2025/BB-VPH	30/06/2025	Thông qua danh sách chi trả thù lao năm 2024 theo phương án phân phối lợi nhuận đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 thông qua	100%	Không thuộc nội dung CBTT theo Thông tư 96/2020/TT-BTC
13	12/2025/BB-VPH	02/07/2025	Thông qua việc thống nhất giá trị hợp lý tài sản thuần của Công ty cổ phần Casa Bonita tại ngày 30/04/2025	100%	Không thuộc nội dung CBTT theo Thông tư 96/2020/TT-BTC
14	12A/2025/BB-VPH	23/07/2025	Thông qua việc thôi nhiệm chức danh Thành viên HĐQT và thay đổi Thành viên Ủy ban kiểm toán Công ty	100%	CBTT ngày 24/07/2025
15	13/2025/BB-VPH	13/10/2025	Thông qua việc tạm hoãn chi trả cổ tức cho năm 2024/Approval of the deferral of the 2024 dividend payment.	100%	CBTT ngày 14/10/2025
16	14/2025/BB-VPH	07/11/2025	Thông qua việc bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng kể từ ngày 07/11/2025	100%	CBTT ngày 08/11/2025
17	15/2025/BB-VPH	04/12/2025	Thông qua việc thay đổi Tổng Giám đốc kiêm Người đại diện theo pháp luật của Công ty kể từ ngày 05/12/2025	100%	CBTT ngày 05/12/2025
18	16/2025/BB-VPH	31/12/2025	Thông qua việc thôi nhiệm chức vụ Giám đốc Tài chính Công ty kể từ ngày 31/12/2025.	100%	CBTT ngày 31/12/2025

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (TIẾP)

STT	Số Quyết định/Nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua	Nghĩa vụ CBTT
1	01/2025/NQ-VPH	25/02/2025	Thông qua kế hoạch tổ chức Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025	100%	CBTT ngày 26/02/2025
2	1A/2025/NQ-VPH	07/03/2025	Thông qua việc hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Tấn Lực	100%	Không thuộc nội dung CBTT theo Thông tư 96/2020/TT-BTC
3	02/2025/NQ-VPH	27/03/2025	Thông qua việc vay vốn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam ("Agribank")	100%	Không thuộc nội dung CBTT theo Thông tư 96/2020/TT-BTC
4	03/2025/NQ-VPH	11/04/2025	Thông qua việc Công ty nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Casa Bonita	100%	CBTT ngày 11/04/2025
5	05/2025/NQ-VPH	24/04/2025	Thông qua việc đồng ý sử dụng tài sản của Công ty tại xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè để thế chấp/ bảo lãnh cho Công ty CTC thực hiện khoản vay vốn tại Ngân hàng Agribank	100%	Không thuộc nội dung CBTT theo Thông tư 96/2020/TT-BTC
6	5A/2025/NQ-VPH	28/04/2025	Thông qua chủ trương thay đổi chỉ định cá nhân đứng tên đất hộ Công ty từ Ông Lê Minh Triều sang cho Bà Nguyễn Võ Huyền Trân	100%	Không thuộc nội dung CBTT theo Thông tư 96/2020/TT-BTC
7	06/2025/NQ-VPH	09/05/2025	Thông qua việc thôi nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc và thay đổi Người phụ trách quản trị Công ty	100%	CBTT ngày 09/05/2025
8	07/2025/NQ-VPH	15/05/2025	Thông qua việc góp vốn mua cổ phần trong đợt phát hành thêm để tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Casa Bonita.	100%	CBTT ngày 15/05/2025
9	08/2025/NQ-VPH	04/06/2025	Thông qua việc đồng ý sử dụng tài sản của Công ty tại xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè để thế chấp/bảo lãnh cho Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới thực hiện khoản vay vốn tại Ngân hàng Agribank	100%	Không thuộc nội dung CBTT theo Thông tư 96/2020/TT-BTC
10	09/2025/NQ-VPH	04/06/2025	Thông qua việc chuyển nhượng 8 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại dự án La Casa, phường Phú Thuận, Quận 7	100%	Không thuộc nội dung CBTT theo Thông tư 96/2020/TT-BTC
11	10/2025/NQ-VPH	11/06/2025	Thông qua việc chọn Công ty TNHH Kiểm toán Vaco - CN HCM là đơn vị soát xét Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất bán niên, kiểm toán Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2025	100%	CBTT ngày 12/06/2025
12	11/2025/NQ-VPH	30/06/2025	Thông qua danh sách chi trả thù lao năm 2024 theo phương án phân phối lợi nhuận đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 thông qua	100%	Không thuộc nội dung CBTT theo Thông tư 96/2020/TT-BTC
13	12/2025/NQ-VPH	02/07/2025	Thông qua việc thống nhất giá trị hợp lý tài sản thuần của Công ty cổ phần Casa Bonita tại ngày 30/04/2025	100%	Không thuộc nội dung CBTT theo Thông tư 96/2020/TT-BTC
14	12A/2025/NQ-VPH	23/07/2025	Thông qua việc thôi nhiệm chức danh Thành viên HĐQT và thay đổi Thành viên Ủy ban kiểm toán Công ty	100%	CBTT ngày 24/07/2025
15	13/2025/NQ-VPH	13/10/2025	Thông qua việc tạm hoãn chi trả cổ tức cho năm 2024/Approval of the deferral of the 2024 dividend payment.	100%	CBTT ngày 14/10/2025
16	14/2025/NQ-VPH	07/11/2025	Thông qua việc bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng kể từ ngày 07/11/2025	100%	CBTT ngày 08/11/2025
17	15/2025/NQ-VPH	04/12/2025	Thông qua việc thay đổi Tổng Giám đốc kiêm Người đại diện theo pháp luật của Công ty kể từ ngày 05/12/2025	100%	CBTT ngày 05/12/2025
18	16/2025/NQ-VPH	31/12/2025	Thông qua việc thôi nhiệm chức vụ Giám đốc Tài chính Công ty kể từ ngày 31/12/2025.	100%	CBTT ngày 31/12/2025

HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP VÀ ỦY BAN KIỂM TOÁN

3. BÁO CÁO CỦA THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP

Đánh giá về tình hình hoạt động kinh doanh năm 2025:

- Tổng doanh thu 160,110 tỷ đồng đạt 101% kế hoạch.
- Lợi nhuận sau thuế âm 20.579 triệu đồng, không đạt kế hoạch.
- Kết quả tài chính năm 2025 không đạt kế hoạch đã đề ra là do trong năm không có hoạt động chuyển nhượng vốn cổ phần công ty con và chỉ ghi nhận một phần nhỏ hoạt động bất động sản, phần lớn doanh thu còn lại là hoạt động xây dựng không mang lại lợi nhuận cho công ty.

Kết quả công việc theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 đã hoàn thành như sau:

- Triển khai việc bán các lô đất lẻ nhằm tinh gọn, tối ưu nguồn vốn đầu tư;
- Triển khai thực hiện xin phê duyệt Giấy phép xây dựng dự án KDC An Hưng;
- Triển khai thực hiện xin giấy phép đầu tư trường học tại xã Phú Xuân và xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè.
- Hoàn thành thủ tục xin Chấp thuận Chủ trương Đầu tư Viện Dưỡng lão tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè;

Báo cáo đánh giá về giao dịch giữa Công ty với các bên có liên quan

- Các giao dịch này đã được Công ty công bố trong Báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2025 lập ngày 29/01/2026. Không có ghi nhận bất thường nào đối với giao dịch với bên liên quan.

Giám sát về hoạt động của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc:

- Các hoạt động của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc phù hợp với nội dung tại Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định của Pháp luật hiện hành;
- Các cuộc họp Hội đồng Quản trị được báo cáo, thảo luận và đánh giá đầy đủ trên tinh thần công khai, minh bạch và cẩn trọng để đưa ra những định hướng và giải pháp tốt nhất;
- Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã tổ chức thực hiện tốt Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông và các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT. Công tác điều hành hoạt động kinh doanh đảm bảo phù hợp với các qui định của pháp luật và điều lệ Công ty.

HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP VÀ ỦY BAN KIỂM TOÁN

4. BÁO CÁO CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

a) Thành viên và cơ cấu của Ủy ban Kiểm toán:

- **Ông Trần Hải Phương**: Số cổ phần nắm giữ đến 31/03/2026: 0 phiếu
- **Bà Trần Thanh Phương Trang:** Số cổ phần nắm giữ đến 31/03/2026: 0 cổ phần
- **Ông Trương Thành Nhân:** Số cổ phần nắm giữ đến 31/03/2026: 49 cổ phần

b) Số lượng cuộc họp của Ủy ban Kiểm toán:

STT	Thành viên Ủy ban Kiểm toán	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tiểu lệ biểu quyết	Lý do không tham dự
1	Trần Hải Phương	4/4	100%	100%	
2	Trần Thanh Phương Trang	2/4	50%	100%	Miễn nhiễm ngày 23/07/2025
3	Trương Thành Nhân	2/4	50%	100%	Bổ nhiễm ngày 23/07/2025

Các cuộc họp của Ủy ban kiểm toán và các kết luận, kiến nghị của Ủy ban kiểm toán

- Trong năm, Ủy ban kiểm toán đã tiến hành 4 cuộc họp. Ủy ban đã có các đề xuất, kiến nghị đối với hoạt động công ty các nội dung sau:
- Tham mưu chiến lược và kế hoạch trung dài hạn;
- Đề xuất quản trị rủi ro trong quá trình triển khai dự án và quy trình thực hiện hồ sơ pháp lý dự án;
- Tham mưu một số quy định về công tác tiêu chuẩn cán bộ, chế độ tiền lương và phúc lợi cho người lao động;
- Kiểm tra tiến độ thực hiện các dự án.

HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP VÀ ỦY BAN KIỂM TOÁN

BÁO CÁO CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN (Tiếp theo)

Kết quả đánh giá về hệ thống kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro của Công ty

- Ủy ban kiểm toán giám sát hệ thống kiểm soát nội bộ và hệ thống quản lý rủi ro thông qua báo cáo và các cuộc tiếp xúc với kiểm toán độc lập và các bộ phận chức năng của Công ty, đảm bảo các nguyên tắc độc lập khách quan, các chuẩn mực đạo đức nghề nghiệp đối với Ủy ban kiểm toán được áp dụng và tuân thủ;
- Tiến hành đánh giá nội bộ đối với hoạt động của kiểm toán nội bộ để đảm bảo chất lượng hoạt động, quy trình và thủ tục kiểm toán nội bộ đã được phê duyệt.

Kết quả đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ủy ban kiểm toán với Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các Cổ đông

- Ủy ban kiểm toán đã tham gia đầy đủ các cuộc họp HĐQT, cùng Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc rà soát các Nghị quyết và Biên bản họp của Hội đồng Quản trị để đảm bảo các Nghị quyết, Biên bản họp được ban hành phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành và đảm bảo lợi ích của Cổ đông;
- Giữa Ủy ban kiểm toán với Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các Cổ đông có sự phối hợp tốt. HĐQT và Ban TGĐ Công ty đã có nhiều hoạt động tích cực và có nhiều nỗ lực trong việc điều hành Công ty vượt qua khó khăn trong bối cảnh nền kinh tế hiện nay.

Thù lao, chi phí hoạt động, các lợi ích khác của Ủy ban kiểm toán và thành viên Ủy ban kiểm toán.

- Căn cứ Điều 7 Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng, thành viên của Ủy ban Kiểm toán đồng thời là TV.HĐQT thì được hưởng thù lao theo quy định.

Kế Hoạch Hoạt Động Năm 2026

- Tham gia xây dựng kế hoạch và ngân sách cho công tác KTNB, đảm bảo sự gắn kết hoạt động giữa KTNB với hoạt động kinh doanh của Công ty;
- Giám sát tính độc lập và chất lượng KTNB.
- Giám sát báo cáo tài chính và kết quả hoạt động của Công ty;
- Giám sát việc thực hiện nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên và Nghị quyết của HĐQT.

5. CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BTGĐ

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN

Trong năm, không có phát sinh giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người có liên quan.

HỢP ĐỒNG HOẶC GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

Trong năm, Công ty không có phát sinh hợp đồng cũng như giao dịch với người nội bộ.

ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Công ty đã thực hiện đúng các quy định pháp luật về quản trị Công ty. Bên cạnh việc xây dựng một cơ cấu quản trị vững mạnh trên cơ sở tuân thủ quy định của pháp luật Việt Nam, Công ty sẽ xây dựng và ban hành hệ thống các quy chế nội bộ nhằm tạo ra một cơ chế quản trị thống nhất và xuyên suốt để kiểm soát, giám sát hoạt động của Công ty một cách chuyên nghiệp, minh bạch, hiệu quả, góp phần đảm bảo lợi ích của cổ đông và của nhà đầu tư.

LƯƠNG, THƯỞNG, THÙ LAO, CÁC KHOẢN LỢI ÍCH KHÁC

Mức thù lao của Hội đồng Quản trị: Trong năm các thành viên HĐQT không nhận thù lao.

Mức thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban TGĐ, Ủy ban Kiểm toán, Kế toán trưởng: 2.548.327.458 đồng.

Tổng thù lao và khoản thưởng của từng thành viên HĐQT, Ban TGĐ, Ủy ban Kiểm toán, Kế toán trưởng được thể hiện trong phần Thuyết minh của Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán, trình bày ở Mục 36 – Nghiệp vụ và số dư bên liên quan.

6. TỔNG QUAN BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



PHẠM VI VÀ RANH GIỚI CỦA BÁO CÁO

Báo cáo được lập tại Việt Nam, về ngành phát triển và kinh doanh bất động sản. Thông tin trong báo cáo được cập nhật cho năm tài chính 2025, bắt đầu từ ngày 01/01/2025 và kết thúc ngày 31/12/2025.

Báo cáo này bao gồm hoạt động của Tổng Công ty và các đơn vị thành viên trực thuộc. Báo cáo phản ánh kết quả hoạt động trong năm 2025, đồng thời đề cập đến định hướng và mục tiêu trong năm tới với vấn đề phát triển bền vững của Tổng Công ty Vạn Phát Hưng.

Tiếp nối chặng đường hơn 25 năm hình thành và phát triển, Tổng Công ty luôn gắn liền tăng trưởng kinh tế với bảo vệ môi trường và trách nhiệm xã hội. Luôn cải thiện hệ thống quản lý, đào tạo để đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh hiệu quả, giảm thiểu các tác động lên môi trường xã hội và cộng đồng tại địa phương. Với định hướng phát triển vững mạnh, góp phần mang lại giá trị tích cực cho cộng đồng, Tổng Công ty quy hoạch và phát triển các dự án kinh doanh có hiệu quả, tuân thủ pháp luật và minh bạch trong quản trị doanh nghiệp; Duy trì, giám sát hoạt động thi công, xây dựng định kỳ và bất thường nhằm giảm thiểu phát thải ra môi trường; Đưa ra chính sách, chế độ lương thưởng thích hợp cho người lao động để giữ chân các nhân sự có chất lượng cao.

Cán bộ công nhân viên là một trong những yếu tố quyết định đến sự bền vững của một doanh nghiệp. Tất cả những điều trên đều hướng đến mục tiêu phát triển ổn định, bền vững và tránh các tác động tiêu cực. Nội dung của báo cáo phát triển bền vững 2025 là bức tranh tổng thể những hoạt động của Tổng Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng và các đơn vị thành viên trực thuộc, liên quan đến các vấn đề về phát triển bền vững trong năm. Chúng tôi xuất phát từ mục tiêu tăng trưởng kinh tế bền vững của Tổng Công ty nhưng không bỏ quên các mục tiêu phát triển xã hội và bảo vệ môi trường

THÔNG TIN LIÊN HỆ

Phát triển bền vững là chiến lược quan trọng của Tổng Công ty tác động đến các bên liên quan. Mọi ý kiến đóng góp, thắc mắc liên quan đến vấn đề phát triển bền vững, vui lòng gửi về địa chỉ:

Tổng Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng - Phòng Quan hệ nhà đầu tư

- Email: contact@vanphathung.com.vn
- Điện thoại: (028) 3785 0011
- Địa chỉ: Tầng 2, tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, TP. HCM

Tiêu chí	Mục tiêu	Nội dung
	Chấm dứt mọi hình thức nghèo ở mọi nơi.	• Mang nguồn nước sạch đến với đồng bào Ranglai tại xã Khánh Phú tỉnh Khánh Hòa • Hỗ trợ hoàn cảnh khó khăn tại xã Lương Hòa, tỉnh Trà Vinh • Tặng quà cho những người khiếm khuyết tại Thành phố Biên Hòa tỉnh Đồng Nai
	Xóa đói, bảo đảm an ninh lương thực, cải thiện dinh dưỡng và thúc đẩy phát triển nông nghiệp bền vững.	
	Bảo đảm cuộc sống khỏe mạnh và tăng cường phúc lợi cho mọi người ở mọi lứa tuổi	• Thực hiện khám sức khỏe định kỳ cho toàn thể nhân viên . • Ủng hộ thiết bị Y tế cho Bệnh viện huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.
	Đảm bảo nền giáo dục có chất lượng, công bằng, toàn diện và thúc đẩy các cơ hội học tập suốt đời cho tất cả mọi người	Ban hành quy chế về công tác đào tạo, quy định cụ thể đối tượng, chính sách và cơ chế liên quan đến công tác đào tạo để nâng cao trình độ cho người lao động; • Cử CBNV-LĐ tham gia các khóa bồi dưỡng nghiệp vụ, tập huấn chuyên ngành.
	Đạt được bình đẳng giới; tăng quyền và tạo cơ hội cho phụ nữ và trẻ em gái.	• Tổ chức hoạt động kỷ niệm ngày Quốc tế Phụ nữ 8/3, ngày Quốc tế Hạnh phúc 20/3. • Tổ chức hoạt động kỷ niệm ngày Phụ nữ Việt Nam 20/10. • 100% lao động nữ được đảm bảo quyền lợi, chế độ theo quy định • 100% lao đồng trở lại làm việc sau khi nghỉ thai sản

Tiêu chí	Mục tiêu	Nội dung
	Đảm bảo đầy đủ và quản lý bền vững tài nguyên nước và hệ thống vệ sinh cho tất cả mọi người.	• Sử dụng các thiết bị vệ sinh tiết kiệm nước, vòi rửa lưu lượng thấp. • Xây dựng các trạm xử lý nước thải tại các dự án theo qui định. • Các công trường đều có nhà vệ sinh lưu động cho mọi người. • Trước khi xây dựng công trình khai thác nước dưới đất, thực hiện thăm dò để đánh giá trữ lượng, chất lượng, khả năng khai thác. Nhằm đảm bảo nhu cầu cấp nước liên tục, áp lực cần thiết tại các điểm sử dụng nước, căn cứ và chỉ tiêu tính toán và diện tích đất dự kiến xây dựng công trình, xác định lưu lượng nước. • Mạng lưới thoát nước được tính toán thiết kế đảm bảo thu gom và vận chuyển nước mưa ra khỏi lưu vực một cách nhanh nhất, tránh ngập úng đường phố và các khu dân cư. • Nước thải được thu gom vào tuyến ống chính sau đó dẫn về trạm xử lý nước thải. • Chủ đầu tư xây dựng và vận hành trạm xử lý nước thải và thực hiện đúng theo quy định về Luật Bảo vệ Môi trường.
	Đảm bảo khả năng tiếp cận nguồn năng lượng bền vững, đáng tin cậy và có khả năng chi trả cho tất cả mọi ngườ	• Công ty VPH nỗ lực dần dần đưa phương án sử dụng năng lượng sạch từ điện gió và điện mặt trời, ... giảm sự phụ thuộc vào nguồn năng lượng không tái tạo. • Sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả, đưa các công nghệ tiết kiệm năng lượng vào công trình của Công ty Vạn Phát Hưng
	Đảm bảo tăng trưởng kinh tế bền vững, toàn diện, liên tục; tạo việc làm đầy đủ, năng suất và việc làm tốt cho tất cả mọi người	• Duy trì đà tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận trước thuế qua các năm ổn định. • Tạo cơ hội việc làm cho hàng ngàn lao động ở địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh thành có dự án của Công ty VPH • Đảm bảo cuộc sống của người lao động và gia đình.
	Xây dựng cơ sở hạ tầng có khả năng chống chịu cao, thúc đẩy công nghiệp hóa bao trùm và bền vững, tăng cường đổi mới	• Xây dựng cơ sở hạ tầng, phát triển đô thị hướng tới tăng trưởng xanh và ứng phó biến đổi khí hậu; ảnh hưởng của thiên tai, các giải pháp phòng chống thiên tai; phát triển đô thị bền vững trong bối cảnh biến đổi khí hậu; xây dựng khả năng chống chịu cho khu vực đô thị thông qua các giải pháp dựa vào thiên nhiên... • Tổ chức không gian xanh tận dụng, khai thác, lựa chọn đất đai thích hợp, phải kết hợp hài hòa với mặt nước, với môi trường xung quanh, tổ chức thành hệ thống với nhiều dạng phong phú: tuyến, điểm, diện. • Công trình xây dựng tuân thủ mọi quy định quy hoạch kiến trúc theo quy hoạch được duyệt

Tiêu chí	Mục tiêu	Nội dung
	Giảm bất bình đẳng trong xã hội.	• Duy trì hỗ trợ CBNV-LĐ nữ có hoàn cảnh khó khăn. • Tuyên dương, khen thưởng các CBNV –LĐ nữ tiêu biểuTạo cơ hội việc làm và chương trình đào tạo cho CBNV-LĐ nữ
	Phát triển đô thị, nông thôn bền vững, có khả năng chống chịu; đảm bảo môi trường sống và làm việc an toàn; phân bổ hợp lý dân cư và lao động theo vùng.	• Các Dự án của Công ty VPH làm Chủ đầu tư đều ưu tiên sử dụng vật liệu tạo sự thoáng mát, dễ chịu, gần gũi, gắn kết thiên nhiên, phù hợp với điều kiện khí hậu của khu vực, nâng cao chất lượng cuộc sống xanh cho dân cư tại dự án, đồng thời đảm bảo chất lượng cuộc sống ngày càng nâng cao của cư dân. • Lựa chọn giải pháp tối ưu về bố cục cây xanh tại công trình để hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió đối với điều kiện vi khí hậu trong công trình, hạn chế tối đa nhu cầu sử dụng năng lượng cho mục đích hạ nhiệt hoặc sưởi ấm trong công trình. • Xây dựng các khu dân cư tiện ích đầy đủ , hiện đại góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống.
	Đảm bảo sản xuất và tiêu dùng bền vững.	• Sử dụng công nghệ xây dựng mới đảm bảo chất lượng công trình và an toàn cho cư dân. • Sử dụng máy móc, thiết bị thi công đạt tiêu chuẩn kỹ thuật; che chắn xung quanh công trường. • Bố trí cây xanh hợp lý trong dự án. • Quản lý, phòng ngừa ứng phó các rủi ro của các dự án trong thi công và vận hành. • Minh bạch thông tin tới các bên liên quan.
	Ứng phó kịp thời, hiệu quả với biến đổi khí hậu và thiên tai.	• Tổ chức đánh giá hiệu quả để làm cơ sở triển khai tại các công trình khác. • Sử dụng các nguyên vật liệu thiết bị thân thiện với môi trường như kính Low-E (kính 2 lớp hút chân không), gạch không nung, đèn Led (tiết kiệm điện), đèn cảm ứng chuyển động, đèn dimmer, vòi rửa lưu lượng thấp, thiết bị vệ sinh hai chế độ xả, tường panel (vật liệu không nung)..., sử dụng công nghệ inverter tiết kiệm điện,... góp phần làm giảm ảnh hưởng đến biến đổi khí hậu.

Tiêu chí	Mục tiêu	Nội dung
	Bảo tồn và sử dụng bền vững đại dương, biển và nguồn lợi biển để phát triển bền vững.	• Với trách nhiệm của một Chủ đầu tư, Công ty VPH đặt trọng trách bảo vệ tài nguyên nước lên hàng đầu, gia cố không để sạt lở bờ kè, gây xói mòn, ảnh hưởng lưu lượng dòng chảy, ảnh hưởng môi trường của sinh vật dưới nước; luôn nạo vét lòng hồ, tạo môi trường xanh, sạch, đảm bảo mỹ quan; các bến du thuyền luôn đảm bảo không có rác thải, váng dầu, giảm mức độ gây ô nhiễm.
	Bảo vệ và phát triển rừng bền vững, bảo tồn đa dạng sinh học, phát triển dịch vụ hệ sinh thái, chống sa mạc hóa, ngăn chặn suy thoái và phục hồi tài nguyên đất	• Các dự án Công ty VPH đang triển khai đều tập trung chú trọng việc bảo vệ cảnh quan thiên nhiên, tuyệt đối không chặt phá rừng; Hệ thống cây xanh được che phủ hầu như toàn bộ diện tích khu vực, đảm bảo các chỉ tiêu mật độ rừng tự nhiên; Bảo tồn lại các vị trí và loại cây quý, đặc hữu hiện có, xen trồng mới các loại cây phù hợp với khí hậu và cảnh quan từng khu vực.
	Thúc đẩy xã hội hòa bình, dân chủ, công bằng, bình đẳng, văn minh vì sự phát triển bền vững, tạo khả năng tiếp cận công lý cho tất cả mọi người; xây dựng các thể chế hiệu quả, có trách nhiệm giải trình và có sự tham gia ở các cấp.	• Xây dựng quy chế công bố thông tin bình đẳng, minh bạch, nhanh chóng đến tất cả nhà đầu tư, khách hàng và cổ đông. • Xây dựng hệ thống quy chế văn bản theo pháp luật. • Tổ chức các buổi gặp gỡ chuyên gia phân tích, nhà đầu tư, buổi họ báo, buổi tham quan dự án cập nhật các bản tin nhà đầu tư định kỳ,... nhằm giải đáp thắc mắc, cung cấp thông tin đến nhà đầu tư, đối tác, khách hàng của Công ty VPH
	Tăng cường phương thức thực hiện và thúc đẩy đối tác toàn cầu vì sự phát triển bền vững.	• Tăng cường hợp tác với các doanh nghiệp thiết kế lớn, có kinh nghiệp trong việc thiết kế các dự án mang các yếu tố sinh thái, công nghệ thông minh vào các dự án của Công ty VPH tạo nên giá trị bền vững cho khách hàng và cư dân tại các dự án.



VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2025

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN QUẢN LÝ CÔNG TY	58 – 59
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	60 – 61
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	62 – 64
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	65
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	66 – 67
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	68 – 112

BÁO CÁO CỦA BAN QUẢN LÝ CÔNG TY

Ban Quản lý Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

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

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

Hội đồng Quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm/ miễn nhiệm
Ông Võ Nguyễn Như 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 Lê Minh Triều	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 3 năm 2026
Ông Châu Quang Đạt	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 05 tháng 12 năm 2025 và miễn nhiệm ngày 23 tháng 3 năm 2026
Ông Ngô Thanh Xuân	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 05 tháng 12 năm 2025
Ông Huỳnh Minh Long	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 1 năm 2026
Ông Lê Minh Triều	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 12 tháng 3 năm 2026 và miễn nhiệm ngày 23 tháng 3 năm 2026
Ông Châu Quang Đạt	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 11 năm 2025 và miễn nhiệm ngày 05 tháng 12 năm 2025
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 Lê Minh Triều	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 3 năm 2026
Ông Châu Quang Đạt	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 05 tháng 12 năm 2025 và miễn nhiệm ngày 23 tháng 3 năm 2026
Ông Ngô Thanh Xuân	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 05 tháng 12 năm 2025

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN QUẢN LÝ CÔNG TY

Ban Quản lý Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Quản lý Công ty được yêu cầu phải:

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

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

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

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

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

Theo ý kiến của Ban Quản lý Công ty, Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Quản lý Công ty,



Võ Nguyễn Như Nguyện
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2026

Số: 063/VACO/BCKit.HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 26 tháng 03 năm 2026, từ trang 62 đến trang 112, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (gọi chung là "Báo cáo tài chính hợp nhất").

Executive Board's Responsibility

The Executive Board is responsible for the true and fair preparation and presentation of these consolidated financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards, accounting regimes for enterprises and legal regulations relating to the preparation and presentation of the consolidated financial statements and for such internal control as the Executive Board determines as necessary to enable the preparation of the consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to frauds or errors.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến cần nhấn mạnh

Như trình bày tại Thuyết minh số 1 – Thông tin khái quát, phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, trong năm, Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ vốn tại Công ty con gián tiếp - Công ty Cổ phần Phòng khám Đa khoa Dĩ An, đồng thời hoàn tất giao dịch mua mới Công ty con trực tiếp - Công ty Cổ phần Casa Bonita. Do vậy, số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, chỉ mang tính tham khảo và không so sánh được. Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.



Nguyễn Ngọc Thạch
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số: 1822-2023-156-1
Thay mặt và đại diện cho
CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VACO
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2026

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1.319.428.895.805**	**1.777.514.573.186**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**4**	**33.676.527.932**	**183.487.194.154**
1. Tiền	111		8.676.527.932	33.064.786.354
2. Các khoản tương đương tiền	112		25.000.000.000	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
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	(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**		**1.085.914.918.295**	**907.207.269.848**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	45.031.702.624	177.308.284.490
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		2.579.303.924	2.355.648.717
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	204.691.474.148	184.539.297.657
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	833.736.702.599	543.308.303.984
5. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(124.265.000)	(124.265.000)
IV. Hàng tồn kho	**140**		**192.729.910.546**	**203.999.623.968**
1. Hàng tồn kho	141	9	192.729.910.546	206.526.688.561
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149	9	-	(2.527.064.593)
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**667.539.032**	**4.635.071.140**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		59.316.965	147.180.195
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		529.199.528	4.408.696.015
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	18	79.022.537	79.194.930

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyếtminh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**637.109.032.278**	**626.107.744.003**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**304.658.873.052**	**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	207.259.234.642	132.291.284.516
II. Tài sản cố định	**220**		**12.006.367.153**	**13.533.157.292**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	12.006.367.153	13.533.157.292
- Nguyên giá	*222*		*60.503.518.344*	*59.548.943.022*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(48.497.151.191)*	*(46.015.785.730)*
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	-	-
- 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**	**12**	**9.029.902.583**	**9.461.637.935**
- Nguyên giá	231		19.282.898.979	19.282.898.979
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(10.252.996.396)	(9.821.261.044)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**144.123.682.752**	**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	13	5.612.445.849	14.063.108.054
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**5**	**133.653.105.402**	**133.168.548.643**
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		125.653.105.402	126.168.548.643
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		8.000.000.000	7.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**33.637.101.335**	**87.679.132.249**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	14	225.232.930	32.659.213.119
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	15	8.546.429.995	8.559.215.319
3. Lợi thế thương mại	269		24.864.438.410	46.460.703.811
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**1.956.537.928.083**	**1.931.876.903.113**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**929.486.778.353**	**839.286.058.836**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**927.805.314.536**	**833.660.653.096**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	2.783.194.062	2.749.355.289
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	138.969.372.195	130.117.955.174
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	3.313.205.776	30.957.039.925
4. Phải trả người lao động	314		-	159.000.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	53.081.290.320	75.676.287.006
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	183.015.861.642	149.185.562.176
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	536.894.850.912	434.263.247.897
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		9.747.539.629	10.552.205.629
Nợ dài hạn	**330**		**1.681.463.817**	**5.625.405.740**
1. Thuê thu nhập hoãn lại phải trả	341		1.414.629.317	5.318.571.240
2. Dự phòng phải trả dài hạn	342	22	266.834.500	306.834.500
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**1.027.051.149.730**	**1.092.590.844.277**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**23**	**1.027.051.149.730**	**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		68.711.940.159	136.969.813.501
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*89.290.913.501*	*7.447.522.031*
- LNST chưa phân phối năm nay	*421b*		*(20.578.973.342)*	*129.522.291.470*
4. Lợi ích Cổ đông không kiểm soát	429		3.758.945.445	1.040.766.650
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**1.956.537.928.083**	**1.931.876.903.113**

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Võ Nguyễn Như Nguyện
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2026

Lê Thị Kim Luyến
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Mỹ Hoa
Người lập biểu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**24**	**134.647.748.303**	**47.404.125.649**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 – 02)	**10**		**134.647.748.303**	**47.404.125.649**
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	25	115.369.839.641	43.841.757.338
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 – 11)	**20**		**19.277.908.662**	**3.562.368.311**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	25.461.819.934	379.936.986.863
7. Chi phí tài chính	22	28	29.314.812.798	178.933.781.406
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*29.314.812.798*	*58.116.346.498*
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(515.443.241)	(641.155.106)
9. Chi phí bán hàng	25		320.000.000	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	39.973.043.720	45.710.632.541
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 -22) + 24 – (25 + 26)}	**30**		**(25.383.571.163)**	**(158.213.786.121)**
12. Thu nhập khác	31	30	5.466.153.874	2.189.327.517
13. Chi phí khác	32		76.073.705	751.570.423
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 – 32)	**40**		**5.390.080.169**	**1.437.757.094**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**(19.993.490.994)**	**159.651.543.215**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	296.781.081	27.921.260.324
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	32	320.079.040	2.234.494.889
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51)	**60**		**(20.610.351.115)**	**129.495.788.002**
18.1 Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	61		(20.578.973.342)	129.522.291.470
18.2 Lợi nhuận sau thuế cổ đông không kiểm soát	62		(31.377.773)	(26.503.468)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**33**	**(216)**	**(1.358)**

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Võ Nguyễn Như Nguyện
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2026

Lê Thị Kim Luyến
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Mỹ Hoa
Người lập biểu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**	***(19.993.490.994)***	**159.651.543.215**
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	17.020.009.233	15.587.555.648
- Các khoản dự phòng	03	(2.567.064.593)	2.658.752.593
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(24.936.376.693)	(258.075.213.878)
- Chi phí lãi vay	06	29.314.812.798	58.116.346.498
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***	***(1.172.110.249)***	***(22.061.015.924)***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	*(364.694.713.435)*	(426.073.493.901)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	13.796.778.015	(8.227.796.441)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(20.750.061.251)	(168.170.459.875)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	374.997.921	647.507.568
- Tiền lãi vay đã trả	14	(29.323.953.566)	(59.104.458.504)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(27.927.043.804)	(685.105.445)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(804.666.000)	(52.500.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***(430.500.772.369)***	***(683.727.322.522)***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và TSDH khác	21	(5.698.892.334)	(6.052.434.364)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	-	1.018.518.519
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(198.384.211.500)	(300.963.982.288)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	203.322.035.009	428.996.672.443
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(29.551.626.398)	(54.469.087.567)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	195.160.318.859	1.164.342.104.048
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	23.940.530.408	20.861.909.068
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***188.788.154.044***	***1.253.733.699.859***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31	2.800.000.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	607.450.000.000	703.339.980.661
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(518.348.047.897)	(1.062.878.944.763)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(47.678.900.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***91.901.952.103***	***(407.217.864.102)***
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	**50**	**(149.810.666.222)**	**162.788.513.235**
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 năm (70 = 50 + 60)	**70**	**33.676.527.932**	**183.487.194.154**

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 26 tháng 3 năm 2026

Lê Thị Kim Luyến
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Mỹ Hoa
Người lập biểu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty TNHH Vạn Phát Hưng được thành lập 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 36 ngày 12 tháng 12 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 70 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 dung hạ tầng khu dân cư;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan

Hoạt động chính của Công ty là Kinh doanh bất động sản, quyền sử dung đất thuộc chủ sở hữu; chủ sử dung 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 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

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

Đồng thời, Công ty cũng đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty con gián tiếp - Công ty Cổ phần Phòng khám Đa khoa Dĩ An ("Dĩ An"). Việc chuyển nhượng này đã hoàn tất trong năm nhằm tái cơ cấu lại các khoản đầu tư tài chính của Công ty.

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

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (TIẾP THEO)

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty con sở hữu trực tiếp

Tên công ty	Nơi đăng ký và hoạt động	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %	Hoạt động chính
Công ty CP DV Môi trường Đô thị Hòa Bình ("Hòa Bình")	Ấp 1, Xã Đa Phước, H.Bình Chánh, TP.HCM	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, Phương 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 năm, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng Casa Bonita. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Casa Bonita là công ty con của Công ty.

Công ty con sở hữu gián tiếp

Công ty có quyền biểu quyết gián tiếp thông qua quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Đầu tư Định An trong Công ty Cổ phần Phòng khám Đa khoa Dĩ An ("Dĩ An"). Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị 04/2025/NQ-ĐA ngày 03 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Định An ("Định An") về việc thông qua chủ trương chuyển nhượng cổ phần Dĩ An. Trong năm, Định An đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ vốn khỏi Dĩ An. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty Cổ phần Phòng khám Đa khoa Dĩ An không còn là công ty con sở hữu gián tiếp của Công ty.

Công ty con sở hữu trực tiếp

Tên công ty	Nơi đăng ký và hoạt động	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %	Hoạt động chính
Công ty 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

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

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (TIẾP THEO)

Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Trong năm, Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ vốn tại Công ty con gián tiếp - Công ty Cổ phần Phòng khám Đa khoa Dĩ An, đồng thời hoàn tất giao dịch mua mới Công ty con trực tiếp - Công ty Cổ phần Casa Bonita. Do vậy, số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, chỉ mang tính tham khảo và không so sánh được.

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

Năm tài chính

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

Chế độ Kế toán áp dụng

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

Hướng dẫn kế toán mới đã được ban hành nhưng chưa áp dụng

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp. Thông tư này sẽ có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư này thay thế cho các Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung Điều 128 Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 về sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính. Ban Quản lý Công ty đang đánh giá mức độ ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư 99 đến các Báo cáo tài chính trong tương lai của Công ty.

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

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

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

Ước tính kế toán

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

Đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý

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

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

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

Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

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

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

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh

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

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

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

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 02 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
	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 trị 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 mua	**(29.551.626.398)**

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

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

Lợi thế thương mại

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

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

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

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 kinh doanh. Bất lợi kinh doanh được hạch toán ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tại thời điểm phát sinh

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

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

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

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 03 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.

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

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

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

Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

Chứng khoán kinh doanh (Tiếp theo)

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

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

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

Các khoản cho vay

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

Nợ phải thu

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

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

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.

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

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

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

Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

Chi phí trả trước

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

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

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

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

Tài sản thuê hoạt động

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong 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.

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

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

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

	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

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.

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.

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.

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

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

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

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

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

Vốn chủ sở hữu

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

Phân phối lợi nhuận

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

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

Ghi nhận doanh thu

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

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

(a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;

(b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

(c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

(d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và

(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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

Ghi nhận doanh thu (Tiếp theo)

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

(a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

(b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

(c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và

(d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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.

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.

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

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

Các khoản chi phí

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

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

Chi phí đi vay

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

Thuế

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

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

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

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

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

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.

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

Báo liên quan (Tiếp theo)

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 của Công ty.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	3.347.937.019	2.283.452.933
Tiền gửi ngân hàng	5.328.590.913	30.781.333.421
Các khoản tương đương tiền (i)	25.000.000.000	150.422.407.800
Cộng	**33.676.527.932**	**183.487.194.154**

Ghi chú:

(i) Khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng tại ngân hàng, lãi suất tiền gửi là 4,75%/năm.

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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

	Số cuối năm			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 ngắn hạn						
- Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	**127.600.000.000**	**125.653.105.402**		**127.600.000.000**	**126.168.548.643**	
Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng (ii)	127.600.000.000	125.653.105.402	(*)	127.600.000.000	126.168.548.643	(*)

	Số cuối năm		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	**8.000.000.000**	**8.000.000.000**	**7.000.000.000**	**7.000.000.000**
Trái phiếu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn (iii)	8.000.000.000	8.000.000.000	7.000.000.000	7.000.000.000

Ghi chú:

(*) Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty liên kết này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính hợp nhất do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty con này có thể khác so với giá trị ghi 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) Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn: Tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng, lãi suất tiền gửi 4,5%/năm.

(ii) Công ty Cổ phần 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 2025, Công ty sở hữu 12.760.000 cổ phần của An Hưng, tương đương 44,00% vốn điều lệ thực góp tại ngày 31 tháng 12 năm 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 31 tháng 12 năm 2025, An Hưng có lỗ lũy kế. Biến động của khoản đầu tư vào Công ty liên kết An Hưng trong năm như sau:

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

	Số cuối năm
	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	(515.443.241)
Số dư cuối năm	**125.653.105.402**

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

Mã trái phiếu	Mệnh giá trái phiếu (VND)	Số lượng	Ngày phát hành	Kỳ hạn	Lãi suất/năm
AGRIBANK202703	1.000.000	2.000	24/12/2020	7 năm	Lãi suất tham chiếu + biên độ: - 5 năm đầu tiên: +1,3%/năm - 2 năm cuối: +1,5%/năm
AGRIBANK243401	100.000	30.000	14/08/2024	10 năm	Lãi suất tham chiếu + 2%/năm
AGRIBANK2535501	100.000	30.000	29/07/2025	10 năm	Lãi suất tham chiếu + biên độ: - 5 năm đầu tiên: + 1,8%/năm - 5 năm cuối: + 3%/năm

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a) Phải thu ngắn hạn là bên liên quan	**5 .042.250.000**	**3.730.050.000**
Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng	5.042.250.000	3.730.050.000
b) Phải thu ngắn hạn các đối tượng khác	**39.989.452.624**	**173.578.234.490**
Công ty TNHH Học Viện Khủng Long	7.751.120.000	-
Khách mua căn hộ chung cư và lô nền	13.141.006.364	13.497.561.000
Bà Võ Bùi Thảo Vy (i)	14.354.288.000	-
Ông Võ Quang Vinh (i)	4.720.538.000	-
Ông Đăng Thanh Măng	-	160.000.000.000
Các khách hàng khác	22.500.260	80.673.490
Cộng	**45.031.702.624**	**177.308.284.490**

Ghi chú:

(i) Khoản phải thu về chuyển nhượng cổ phần của Công ty con gián tiếp Công ty Cổ Phần Phòng Khám Đa Khoa Dĩ An.

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	**204.691.474.148**	**-**	**184.359.297.657**	**-**
Các bên liên quan	**56.848.812.500**	**-**	**-**	**-**
Công ty Cổ phần Tấn Lực (i)	42.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng (ii)	7.550.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng (iii)	7.298.812.500	-	-	-
Các đối tượng khác	**147.842.661.648**	**-**	**184.359.297.657**	**-**
Bà Võ Thúy Anh (iv)	95.537.262.648	-	81.679.297.657	-
Công ty Cổ phần TM DV Giáo dục Nhân An (v)	35.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận (vi)	9.805.399.000	-	-	-
Bà Lý Yến Nhi (vii)	7.500.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	-	-	85.000.000.000	-
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 (viii)	97.399.638.411	-	97.399.638.411	-

Ghi chú:

(i) Khoản cho vay Công ty Cổ phần Tấn Lực theo Hợp đồng vay vốn số 02/2025/HB-TL ngày 26 tháng 11 năm 2025, 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 03/2025/HDXD/HB-TL ngày 22 tháng 9 năm 2025 sang cho vay trong thời gian tạm ngừng thi công giữa Công ty và Công ty Tấn Lực. Khoản cho vay được đảm bảo bằng với số tiền 42 tỷ VND Công ty đang vay Công ty Cổ phần Tấn Lực (xem thuyết minh số 21).

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY (TIẾP THEO)

Ghi chú (Tiếp Theo)

(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 31 tháng 12 năm 2025 là 7.550.000.000 VND.

Khoản phải thu về cho vay này được bảo lãnh bằng các khoản vay mà Công ty phải trả cho bên thứ ba là Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Nguyệt An với số tiền là 7.550.000.000 VND theo Biên bản thỏa thuận ba bên số 05/BBTT/NGA-TH-VPH ngày 31 tháng 01 năm 2026 (Xem thuyết minh số 21).

(iii) 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 31 tháng 12 năm 2025 là 7.298.812.500 VND. Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo.

(iv) 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 và phụ lục, hạn mức cho vay là 12.787.000.000 VND, lãi suất 8%/năm, thời hạn cho vay 12 tháng, dư nợ cho vay đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 4.087.000.000 VND;
- Hợp đồng số 03/HĐCV/2024 ngày 6 tháng 9 năm 2024 và phụ lục, hạn mức cho vay là 110.000.000.000 VND, lãi suất 8%/năm, thời hạn cho vay 12 tháng, dư nợ cho vay đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 91.450.262.648 VND.

Khoản phải thu về cho vay này được bảo lãnh bằng các khoản vay mà Công ty phải trả cho bên thứ ba là Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C với số tiền là 95.537.262.648 VND theo Biên bản thỏa thuận ba bên số 04/BBTT/CTC-VTA-VPH ngày 31 tháng 01 năm 2026 (Xem thuyết minh số 21).

(v) Khoản cho vay Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ Giáo Dục Nhân An theo Hợp đồng vay vốn số 01/2025/DA-NA ngày 1 tháng 5 năm 2025, lãi suất cho vay là 7%/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 01/2025/ĐA-NA ngày 12 tháng 4 năm 2025 sang cho vay trong thời gian tạm ngừng thi công giữa Công ty và Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ Giáo Dục Nhân. Khoản cho vay được đảm bảo bằng với số tiền 35 tỷ VND Công ty đang vay Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ Giáo Dục Nhân An (xem thuyết minh số 21).

(vi) Khoản cho vay Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận theo Hợp đồng số 02/HĐCV/2025 ngày 03 tháng 9 năm 2025, hạn mức cho vay là 9.805.399.000 VND, lãi suất 3 tháng đầu tiên là 0%/năm và từ 01 tháng 12 năm 2025 là 7%/năm, thời hạn cho vay 12 tháng, dư nợ cho vay đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 9.805.399.000 VND. Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo.

(vii) 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 31 tháng 12 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 là Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Nguyệt An với số tiền là 7.500.000.000 VND theo Biên bản thỏa thuận ba bên số 06/BBTT/NGA-LYN-VPH ngày 31 tháng 01 năm 2026 (Xem thuyết minh số 21).

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

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY (TIẾP THEO)

Ghi chú (Tiếp theo):

(viii) 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 31 tháng 12 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 31 tháng 12 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 31 tháng 12 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 31 tháng 12 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

8. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	**833.736.702.599**	**(124.265.000)**	**543.308.303.984**	**(124.265.000)**
Tạm ứng	***161.192.111.242***	***(124.265.000)***	***273.840.365.890***	***(124.265.000)***
Ông Lê Minh Triều (i)	58.507.331.313	-	153.407.894.888	-
Bà Võ Thúy Anh (i)	101.907.376.092	-	119.506.972.792	-
Các đối tượng khác	777.403.837	(124.265.000)	742.109.710	(124.265.000)
Phải thu lãi cho vay, lãi tiền gửi	***2.554.427.193***	-	***32.401.260.290***	
Lãi dự thu trái phiếu, lãi tiền gửi	162.573.151	-	190.413.942	-
Lãi cho vay	2.391.854.042	-	32.210.846.348	-
Lãi cho vay – Công ty CP Đầu tư TM DV An Hưng – Bên liên quan	646.094.884	-	30.403.770.124	-
- Các Đối tượng khác	1.745.759.158	-	1.807.076.224	-
Phải thu khác	***257.656.562.451***	-	***134.684.427.091***	-
Bà Võ Thị Thúy Trình và ông Nguyễn Kế Toàn (ii)	130.000.000.000	-		-
Bà Nguyễn Võ Huyền Trân (i)	87.891.723.575	-	-	-
Bà Lý Yến Nhi (iii)	27.085.292.784	-	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 TP.HCM (iv)	1.772.300.000	-	1.772.300.000	-
Các đối tượng khác	824.546.092	-	829.800.974	-
Cầm cố, ký cược, ký cược ngắn hạn	***412.333.601.713***	-	***102.382.250.713***	-
Bà Lý Yến Nhi (v)	225.730.288.500	-	24.937.053.500	
Bà Võ Thúy Anh (vi)	109.158.116.000	-	-	-
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 Thùy Trinh (ix)	9.900.900.000	-	9.900.900.000	-
Các đối tượng khác	35.842.213	-	35.842.213	-
b) Dài hạn	**207.259.234.642**	-	**132.291.284.516**	-
Công ty Cổ phần Tấn Lực (x)	164.736.581.000	-	-	-
Bà Võ Thị Thùy Trình và ông Nguyễn Kế Toàn	-	-	130.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV An Hưng – Bên liên quan Lãi cho vay	40.231.369.126	-	-	-
Các khoản đặt cọc	192.803.858	-	145.032.104	-
Các khoản phải thu khác	2.098.480.658	-	2.146.252.412	-

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

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

8. PHẢI THU KHÁC (TIẾP THEO)

Ghi chú (Tiếp theo):

(i) Khoản phải thu về tạm ứng cho nhân viên để thực hiện mua quyền sử dụng đất theo phê duyệt của Ban Quản lý Công ty. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các nhân viên liên quan đã thực hiện mua các lô đất và sẽ thực hiện các thủ tục pháp lý để chuyển quyền sở hữu các lô đất này sang công ty khi đủ điều kiện . Các hồ sơ giấy tờ pháp lý bản chính của các lô đất này đều được Công ty lưu giữ, và Công ty cũng thực hiện xem xét đánh giá giá trị của các lô đất này không có rủi ro bị suy giảm giá trị tại ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, ông Lê Minh Triều đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sang tên 7/8 lô đất 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 31 tháng 12 năm 2025 và xác định không có dấu hiệu suy giảm giá trị.

(ii) 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 về 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 31 tháng 12 năm 2025. Ngoài ra, Công ty đánh giá việc đầu tư này chưa hiệu quả ở thời điểm hiện tại nên sẽ thu hồi vốn trong năm 2026.

(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 31 tháng 12 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 phát sinh từ các hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty con Định An và công ty con Casa Bonita. Tại thời điểm ký kết, một số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đang được bà Lý Yến Nhi cho các bên thứ ba mượn để thế chấp cho các khoản vay tại ngân hàng . 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 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã nhận bàn giao các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn lại chưa thế chấp và đang thực hiện thủ tục pháp lý liên quan.

8. PHẢI THU KHÁC (TIẾP THEO)

Ghi chú (Tiếp theo):

(vi) Khoản đặt cọc cho bà Võ Thúy Anh phát sinh từ các hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với công ty con Casa Bonita. Tại thời điểm ký kết, một số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đang được bà Võ Thúy Anh cho các bên thứ ba mượn để thế chấp cho các khoản vay tại ngân hàng . 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 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã nhận bàn giao các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn lại chưa thế chấp và đang thực hiện thủ tục pháp lý liên quan.

(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 31 tháng 12 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. Đến ngày 31 tháng 12 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.

(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 m2 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 21).

(x) 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 31 tháng 12 năm 2025.

10. HÀNG TỒN KHO (TIẾP THEO)

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí SXKD dở dang	**187.698.713.229**	**-**	**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)	*10.763.334.917*	*-*	*12.213.551.895*	*-*
Dự án khu dân cư Phú Mỹ (iii)	*66.064.452.244*	*-*	*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	*375.162.182*	*-*	*790.549.337*	*-*
Thành phẩm	**5.031.197.317**	**-**	**8.861.007.593**	**(2.527.064.593)**
Cộng	**192.729.910.546**	**-**	**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 tiếp tục hoàn thiện thủ tục triển khai thực hiện tiếp phần dự án trường học của Khu Dân cư Nhơn Đức (tương đương 6.007m2 đất).

(iii) Công ty đang thực hiện chuyển nhượng các lô nền còn lại thuộc Khu dân cư Phú Mỹ (tương đương 1.440m2), đồng thời Công ty đang hoàn thiện thủ tục pháp lý để tiếp tục thực hiện phần dự án trên khu đất 6000m2 đã được ngầm hóa đường dây 110 kV đi ngang qua diện tích khu đất.

(iv) Đây là phần chi phí liên quan đến phần Dự án nhà trẻ trong Khu dân cư Phú Xuân, có diện tích 9.722 m2. Cho đến hiện tại, Công ty vẫn đang tiếp tục hoàn thiện thủ tục pháp lý để tiếp tục triển khai thực hiện dự án.

(v) Bao gồm các chi phí đền bù đất và một số chi phí thiết kế liên quan đến dự án Khu dân cư tại xã Nhơn Đức, Nhà Bè, diện tích dự án do Công ty thực hiện khoản 1.007 m2. Hiện tại, Công ty đang thực hiện tiếp các thủ tục để chuyển nhượng phần diện tích còn lại này của dự án.

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

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

11. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DÀI HẠN

	Số cuối năm		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 khu nhà 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 02 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.

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

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

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 năm	-	-	49.174.667	37.271.818	-	-	86.446.485
- Đầu tư XDCB hoàn thành	905.400.655	-	-	-	-		905.400.655
- Giamr khác	-	-	-	(37.271.818)	-	-	(37.271.818)
Số dư cuối năm	**15.853.141.468**	**27.862.594.530**	**13.256.174.060**	**1.693.008.342**	**201.461.754**	**1.637.165.190**	**60.503.518.344**
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 năm	875.073.823	498.973.996	967.801.600	98.677.298	25.346.177	21.704.535	2.487.577.429
- Giảm khác	-	-	-	(6.211.968)	-	-	(6.211.968)
Số dư cuối năm	**8.800.259.766**	**24.741.799.341**	**11.597.423.650**	**1.532.299.271**	**108.203.973**	**1.637.165.190**	**48.497.151.191**
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 năm	**6.972.881.702**	**3.120.795.189**	**1.658.723.410**	**160.709.071**	**93.257.781**	**-**	**12.006.367.153**

Ghi chú:

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình bao gồm các TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 với giá trị là 37.687.000.158 VND (tại ngày 01 tháng 1 năm 2025: 37.381.043.794 VND).

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Bất động sản đầu tư cho thuê	Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tang 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 năm	**12.572.900.567**	**6.709.998.412**	**19.282.898.979**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ			
Số dư đầu năm	**9.821.261.044**	**-**	**9.821.261.044**
- Khấu hao trong năm	431.735.352	-	431.735.352
Số dư cuối năm	**10.252.996.396**	**-**	**10.252.996.396**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	**2.751.639.523**	**6.709.998.412**	**9.461.637.935**
Tại ngày cuối năm	**2.319.904.171**	**6.709.998.412**	**9.029.902.583**

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 31 tháng 12 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.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025.

STT	Danh mục bất động sản đầu tư	Nguyên giá	Hao mòn luỹ 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	808.060.770	1.346.767.967
3	Hồ bơi block 1A – 1B chung cư Phú Thuận (La Casa)	3.243.787.244	2.270.651.040	973.136.204
4	Căn nhà Cà Mau	6.709.998.412	-	6.709.998.412
Cộng		**19.282.898.979**	**10.252.996.396**	**9.029.902.583**

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 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 31 tháng 12 năm 2025 chưa được trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

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

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Văn phòng Phú Xuân	5.317.491.849	-
Đất Long Thành	-	14.063.108.054
Khác	294.954.000	-
Cộng	**5.612.445.849**	**14.063.108.054**

14. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế TNDN hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế TNDN hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	8.546.429.995	8.559.215.319
Cộng	**8.546.429.995**	**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 năm	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	121.460.580	134.245.904
Cộng	**8.546.429.995**	**8.559.215.319**

15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Số đầu năm	**46.460.703.811**	**49.730.876.818**
Phân bổ lợi thế thương mại	(13.322.577.147)	(12.432.719.204)
Tăng do mua lại Công ty con	-	9.162.546.197
Điều chỉnh do thoái vốn Công ty con	(8.272.688.254)	-
Số cuối năm	**24.865.438.410**	**46.460.703.811**

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm		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 các bên liên quan	**75.178.000**	**75.178.000**	**17.938.000**	**17.938.000**
Công ty Cổ phần Xây dung Thuận Hưng	57.240.000	57.240.000	-	-
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	**2.708.016.062**	**2.708.016.062**	**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	709.863.734	709.863.734	733.264.961	733.264.961
Cộng	**2.783.194.062**	**2.783.194.062**	**2.749.355.289**	**2.749.355.289**

Ghi chú:

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

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Khách hàng mua nền Nhơn Đức	4.754.805.181	1.103.876.426
Khách hàng mua nền Phú Mỹ	7.183.533.670	6.375.993.272
Khách hàng mua nền Phú Thuận	6.454.545.461	5.636.363.642
Khách hàng mua nền Phú Xuân	109.500.000.107	105.797.727.377
Khách hàng mua nền Phú Xuân 2	10.636.363.647	10.727.272.738
Các khách hàng khác	440.124.129	476.721.719
Cộng	**138.969.372.195**	**130.117.955.174**

18. 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	1.192.049.944	(1.154.238.355)	105.586.924
Thuế thu nhập doanh nghiệp	27.921.260.324	296.781.081	(27.927.043.804)	290.997.601
Thuế thu nhập cá nhân	149.133.830	838.522.625	(874.515.843)	113.139.812
Các loại thuế khác	15.389.797	29.108.927	(44.498.724)	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2.803.481.439	-	-	2.803.481.439
Cộng	**30.957.039.925**	**2.356.462.577**	**(30.000.296.726)**	**3.313.205.776**

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí dự án trích trước (i)	52.217.619.599	52.217.619.599
- Chi phí trích trước dự án Phú Xuân 2	*25.321.810.128*	*25.321.810.128*
- Chi phí trích trước dự án Nhơn Đức	*14.620.684.746*	*14.620.684.746*
- Chi phí trích trước dự án Phú Xuân	*6.522.507.182*	*6.522.507.182*
- Chi phí trích trước dự án Phú Mỹ	*5.288.520.108*	*5.288.520.108*
- Chi phí trích trước các dự án khác	*464.097.435*	*464.097.435*
Chi phí chuyển nhượng công ty con	256.200.000	20.589.670.000
Thù lao của Hội đồng Quản trị	-	2.580.000.000
Chi phí lãi vay, lãi phạt chậm thanh toán	-	8.997.407
Chi phí phải trả khác	607.470.721	280.000.000
Cộng	**53.081.290.320**	**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.

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

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
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	2.478.252.765	4.990.247.908
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	132.377.503.097	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..100.500.000*	*1.156.457.391*
Cộng	**183.015.861.642**	**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.

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

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

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Số đầu năm		Phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	(VND)	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn ngân hàng	**136.318.980.661**	**136.318.980.661**	**130.529.650.912**	**181.138.980.661**	**85.709.650.912**	**85.709.650.912**
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Tân Bình (i)	85.000.000.000	85.000.000.000	117.000.000.000	125.000.000.000	77.000.000.000	77.000.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn (ii)	7.819.174.298	7.819.174.298	13.529.650.912	12.639.174.298	8.709.650.912	8.709.650.912
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Chợ Lớn	43.499.806.363	43.499.806.363	-	43.499.806.363	-	-
Vay ngắn hạn tổ chức (iii)	**290.535.267.236**	**290.535.267.236**	**429.340.000.000**	**339.962.267.236**	**379.913.000.000**	**379.913.000.000**
Vay ngắn hạn tổ chức là các bên liên quan	***77.002.267.236***	***77.002.267.236***	***52.500.000.000***	***87.002.267.236***	***42.500.000.000***	***42.500.000.000***
Công ty Cổ Phần Tấn Lực	9.889.500.000	9.989.500.000	42.500.000.000	9.889.500.000	42.500.000.000	42.500.000.000
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	-	-
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***	***376.840.000.000***	***252.960.000.000***	***337.413.000.000***	***337.413.000.000***
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C	-	-	132.640.000.000	1.280.000.000	131.360.000.000	131.360.000.000
Công ty cổ phần Quản lý Việt Hưng	37.253.000.000	37.253.000.000	72.900.000.000	42.600.000.000	67.553.000.000	67.553.000.000
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	84.000.000.000	66.300.000.000	64.700.000.000	64.700.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Nguyệt An	85.000.000.000	85.000.000.000	50.100.000.000	95.000.000.000	40.100.000.000	40.100.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Môi giới Bất động sản Phú Hưng	-	-	30.000.000.000	-	30.000.000.000	30.000.000.000
Công ty Cổ phần Phòng khám Đa khoa Dĩ An	-	-	3.700.000.000	-	3.700.000.000	3.700.000.000
Công ty TNHH Del Sol	40.860.000.000	40.860.000.000	-	40.860.000.000	-	-
Công đoàn Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng	420.000.000	420.000.000	-	420.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Casa Bonita	3.000.000.000	3.000.000.000	3.500.000.000	6.500.000.000	-	-

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

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

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

	Số đầu năm		Phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn của cá nhân (iv)	**7.409.000.000**	**7.409.000.000**	**67.610.000.000**	**3.746.800.000**	**71.272.200.000**	**71.272.200.000**
Bà Nguyễn Thị Thùy Dung	929.000.000	929.000.000	61.590.000.000	1.996.800.000	60.522.200.000	60.522.200.000
Bà Phan Tiết Hồng Hà	6.480.000.000	6.480.000.000	20.000.000	750.000.000	5.750.000.000	5.750.000.000
Bà Nguyễn Võ Huyền Trân	-	-	6.000.000.000	1.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
Cộng	**434.263.247.897**	**434.263.247.897**	**627.479.650.912**	**524.848.047.897**	**536.894.850.912**	**536.894.850.912**

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 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).

(ii) Khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương - Chi nhánh Nam Sài Gòn theo Hợp đồng cho vay theo hạn mức 018/020/24/0000127-CV ngày 14 tháng 10 năm 2024 và các phụ lục, hạn mức vay là 25 tỷ VND. Mục đích vay: Tài trợ các nhu cầu tín dụng ngắn hạn hợp pháp, hợp lệ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất cho vay theo thông báo của Ngân hàng. Thời hạn duy trì hạn mức: 12 tháng. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là Quyền sử dụng đất (xem thuyết minh số 9) và tài sản, quyền đòi nợ, khoản phải thu của các bên thứ ba.

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

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

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

Ghi chú (Tiếp theo):

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 07). Thông tin chi tiết các khoản vay như sau:

STT	Bên cho vay (tổ chức)	Số hợp đồng/ Phụ lục	Ngày hợp đồng/ phụ lục	Hạn mức cho vay	Lãi suất (%)/ năm	Ngày đến hạn
1	Công ty Cổ phần Tấn Lực	01/2025/TL-VPH	30/10/2025	42.500.000.000	6,7%	30/10/2026
2	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
		03/2025/CTC-VPH	06/10/2025	47.000.000.000	6,3%	06/10/2026
3	Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	14/08 PLHĐVV/2019	19/11/2025	102.000.000.000	-Từ gày 01/1/2025 là 8.2%/năm -Từ ngày 01/10/2025 là 9%/năm -Từ ngày 01/1/2026 là 7%/năm	19/11/2026
		02/HĐVV/2025	02/06/2025	30.000.000.000	6,5%	02/06/2026
4	Công ty TNHH TM DV Giáo dục Nhân An (tên cũ: Công ty TNHH TM DV Du lịch Nhân An)	04/HĐVV/2025	07/08/2025	40.000.000.000	6,5%	07/08/2026
		06/HĐVV/2025	17/112025	44.000.000.000	7,1%	17/11/2026
5	Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Nguyệt An	07-10/HĐVV/2023	01/10/2025	40.100.000.000	-Từ ngày 01/1/2025 là 6,5%/năm -Từ ngày 01/3/2025 là 7,2%/năm -Từ ngày 01/7/2025 là 8,8%/năm -Từ ngày 01/10/2025 là 10,5%/năm	20/10/2026
6	Công ty TNHH Tư Vấn Môi giới Bất Động Sản Phú Hưng	03/HĐVV/2025	07/07/2025	30.000.000.000	7,0%	07/07/2026
7	Công ty Cổ phần Phòng Khám Đa khoa Dĩ An	01/01/PLHĐCV/2025	01/04/2025	3.700.000.000	- Từ 18/02/2025 là 5,0%/năm - Từ 01/04/2025 là 10%/năm	18/02/2026

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

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

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

Ghi chú (Tiếp theo):

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

STT	Bên cho vay (cá nhân)	Số hợp đồng/ Phụ lục	Ngày hợp đồng/ phụ lục	Hạn mức cho vay	Lãi suất (%)/ năm	Ngày đến hạn
1	Bà Nguyễn Thị Thủy Dung	05/HĐVV/2025	24/09/2025	61.590.000.000	6,3%	24/09/2026
2	Bà Phan Tiết Hồng Hà	05/11/PLHĐVV/2020	07/12/2025	3.500.000.000	12,0%	07/12/2026
		01/05/HĐVV/2024	05/11/2025	3.000.000.000	12,0%	04/11/2026
3	Bà Nguyễn Võ Huyền Trân	PL01-01/HĐVV/2024	24/05/2025	20.000.000.000	7,8%	24/05/2026

25. THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định lại 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	1.414.629.317	5.318.571.240
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	**1.414.629.317**	**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

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

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

23. 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**
Lỗ trong năm	-	-	(20.578.973.342)	(31.377.773)	(20.610.351.115)
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tăng do Công ty mua Công ty con Casa Bonita	-	-	-	300.788.308	300.788.308
Lợi ích cổ đông không kiểm soát tăng do góp thêm vốn vào Công ty con Casa Bonita	-	-	-	2.800.000.000	2.800.000.000
Điều chỉnh liên quan đến hợp nhất Công ty Dĩ An	-	-	-	544.995.000	544.995.000
Giảm do thoái vốn Công ty Dĩ An (ii)	-	-	-	(896.226.740)	(896.226.740)
Chia cổ tức (i)	-	-	(47.678.900.000)	-	(47.678.900.000)
Số cuối năm nay	**953.578.000.000**	**1.002.264.126**	**68.711.940.159**	**3.758.945.445**	**1.027.051.149.730**

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 năm nay là 0 VND (năm trước là 47.678.900.000 VND).

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

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)

Ghi chú (Tiếp theo):

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

	Công ty Cổ phần Phòng khám Đa khoa Dĩ An
	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	264.355.141
Các khoản phải thu ngắn hạn	3.720.000.000
Tài sản ngắn hạn khác	15.341.330
Tài sản dở dang dài hạn khác	14.063.108.054
Tài sản dài hạn khác	31.290.683.721
Nợ ngắn hạn	(85.498.647)
Cộng	**49.267.989.599**
Tổng tài sản thuần, trong đó	**49.267.989.599**
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	896.226.740
Tài sản thuần thuộc sở hữu nhà đầu tư	48.371.762.859
Giá trị phần tài sản thuần của công ty con bị thoái vốn (a)	48.371.762.859
Lợi thế thương mại chưa phân bổ hết (b)	8.817.683.254
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả chưa phân bổ (c)	(4.211.235.639)
Thu nhập từ chuyển nhượng (d)	54.499.500.000
Lãi chuyển nhượng ghi nhận vào hợp nhất (d – a – b – c)	**1.521.289.526**

Vốn điều lệ

Theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0301822194 sửa đổi lần 36 ngày 12 tháng 12 năm 2025, Vốn điều lệ của Công ty là 953.578.000.000 VND, tương ứng với 95.357.800 cổ phần. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, chi tiết Vốn điều lệ đã được góp đủ như sau:

	Số cuối năm		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%**

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)

Cổ phiếu

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

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

24. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Doanh thu bán thành phẩm	821.193.275	366.160.000
Doanh thu bán bất động sản	29.604.695.626	6.422.704.375
Doanh thu hoạt động xây dựng	90.551.639.323	30.449.654.679
Doanh thu cung cấp dịch vụ	13.670.220.079	10.165.606.595
Cộng	**134.647.748.303**	**47.404.125.649**

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Giá vốn bán thành phẩm	903.620.059	303.771.281
Giá vốn bán bất động sản	9.812.372.517	-
Giá vốn hoạt động xây dựng	90.551.639.323	30.449.654.679
Giá vốn dịch vụ cung cấp	12.875.255.457	10.561.266.785
Chênh lệch kiểm kê hàng tồn kho	3.754.016.878	-
Dự phòng/(hoàn nhập) giảm giá hàng tồn kho	(2.527.064.593)	2.527.064.593
Cộng	**115.369.839.641**	**43.841.757.338**

26. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nguyên vật liệu	418.778.638	914.527.176
Chi phí nhân công	17.640.122.355	23.149.017.064
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.841.270.309	3.224.788.200
Chi phí thuê đất	856.161.777	-
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	13.322.577.147	12.432.719.204
Chi phí dự phòng hang tồn kho	(2.527.064.593)	2.527.064.593
Chi phí dịch vụ mua ngoài	105.101.979.861	43.427.828.655
Chi phí khác bằng tiền	4.110.699.036	4.677.832.196
Cộng	**141.764.524.530**	**90.353.777.088**

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	23.412.532.599	30.777.754.688
Lãi hoạt động chuyển nhượng vốn cổ phần	1.521.289.526	348.578.254.093
Lãi trái phiếu	527.997.809	580.978.082
Cộng	**25.461.819.934**	**379.936.986.863**

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí lãi vay	29.314.812.798	58.116.346.498
Chi phí dự phòng chứng khoán kinh doanh	-	131.688.000
Chi phí chuyển nhượng Công ty con	-	74.685.746.908
Chi phí phạt vi phạm hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	46.000.000.000
Cộng	**29.314.812.798**	**178.933.781.406**

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	280.449.138	753.333.303
Chi phí nhân viên	14.870.648.483	20.690.415.902
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.112.494.283	1.175.307.388
Chi phí thuê đất	856.161.777	-
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	13.322.577.147	12.432.719.204
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.216.409.797	7.272.249.660
Các khoản chi phí QLDN khác	2.314.303.095	3.386.607.084
Cộng	**39.973.043.720**	**45.710.632.541**

30. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thu nhập từ tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng	5.320.111.402	1.886.000.000
Lãi từ giao dịch mua rẻ Công ty Casa Bonita	78.042.472	-
Các khoản khác	68.000.000	303.327.517
Cộng	**5.466.153.874**	**2.189.327.517**

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành của Công ty mẹ	280.749.854	27.794.717.262
Chi phí thuế TNDN hiện hành của Công ty con trực tiếp – Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hoà Bình	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành của Công ty con trực tiếp - Công ty Cổ phần Đầu tư Định An	10.247.747	126.543.062
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	5.783.480	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**296.781.081**	**27.921.260.324**

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh trong năm (i)	320.079.040	2.234.494.889
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	**320.079.040**	**2.234.494.889**

Ghi chú:

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

33. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm trước	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty mẹ	(20.578.973.342)	129.522.291.470
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	(20.578.973.342)	129.522.291.470
Số lượng bình quân gia truyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	95.357.800	95.357.800
Lãi trên cơ bản cổ phiếu	**(216)**	**1.358**

34. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro vốn

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

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

Hệ số đòn bẩy tài chính

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Các khoản vay	536.894.850.912	434.263.247.897
Trừ: tiền và tương đương tiền	33.676.527.932	183.487.194.154
Nợ thuần	503.218.322.980	250.776.053.743
Vốn chủ sở hữu	1.027.051.149.730	1.092.590.844.277
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	**49%**	**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 năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	33.676.527.932	183.487.194.154	33.676.527.932	183.487.194.154
Phải thu khách hàng và phải thu khác	924.642.724.765	578.922.474.996	924.642.724.765	578.922.474.996
Phải thu cho vay	302.091.112.559	281.758.936.068	302.091.112.559	281.758.936.068
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	14.440.000.000	13.440.000.000	14.440.000.000	13.440.000.000
Tổng cộng	**1.274.850.365.256**	**1.057.608.605.218**	**1.274.850.365.256**	**1.057.608.605.218**
Công nợ tài chính				
Các khoản vay	536.894.850.912	434.263.247.897	536.894.850.912	434.263.247.897
Phải trả người bán và phải trả khác	185.799.055.704	151.934.917.465	185.799.055.704	151.934.917.465
Chi phí phải trả	53.081.290.320	75.676.287.006	53.081.290.320	75.676.287.006
Tổng cộng	**775.775.196.936**	**661.874.452.368**	**775.775.196.936**	**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.

34 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.

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

34. 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 năm	VND	VND	VND
Tài sản tài chính			
Tiền	33.676.527.932	-	33.676.527.932
Phải thu khách hang và phải thu khác	717.576.293.981	207.066.430.784	924.642.724.765
Phải thu về cho vay	204.691.474.148	97.399.638.411	302.091.112.559
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.440.000.000	8.000.000.000	14.440.000.000
Tổng cộng	**962.384.296.061**	**312.466.069.195**	**1.274.850.365.256**
Công nợ tài chính			
Các khoản vay	536.894.850.912	-	536.894.850.912
Phải trả người bán và phải trả khác	185.799.055.704	-	185.799.055.704
Chi phí phải trả	53.081.290.320	-	53.081.290.320
Tổng cộng	**775.775.196.936**	**-**	**775.775.196.936**
Chênh lệch thanh khoản thuần	**186.609.099.125**	**312.466.069.195**	**499.075.168.320**

	Dưới 1 năm	Từ 1 – 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND
Số đầu năm			
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	13.440.000.00
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.

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

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

35. BÁO CÁO THEO BỘ PHẬN

Năm nay	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	29.604.695.626	90.551.639.323	14.491.413.354	134.647.748.303
Giá vốn	9.812.372.517	90.551.639.323	15.005.827.801	115.369.839.641
Kết quả kinh doanh bộ	**19.792.323.109**	**-**	**(514.414.447)**	**19.277.908.662**
Chi phí không phân bổ				40.293.043.720
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				(21.015.135.058)
Doanh thu hoạt động tài chính				25.461.819.934
Chi phí tài chính				29.314.812.798
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				(515.443.241)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh				(25.383.571.163)
Lợi nhuận khác				5.390.080.169
Lợi nhuận kế toán trước thuế				(19.993.490.994)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				296.781.081
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				320.079.040
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				**(20.610.351.115)**
Tổng Tài sản				**1.956.537.928.083**
Tổng Nợ phải trả				**929.486.778.353**
Thông tin khác				
Khấu hao				17.020.009.233

35. BÁO CÁO THEO BỘ PHẬN (TIẾP THEO)

Năm trước	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	6.422.704.375	30.449.654.679	10.531.766.595	47.404.125.649
Giá vốn	-	30.449.654.679	13.392.102.659	43.841.757.338
Kết quả kinh doanh bộ	**6.422.704.375**	**-**	**(2.860.336.064)**	**3.562.368.311**
Chi phí không phân bổ				**45.710.632.541**
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				(42.148.264.230)
Doanh thu hoạt động tài chính				379.936.986.863
Chi phí tài chính				178.933.781.406
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				(641.155.106)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh				158.213.786.121
Lợi nhuận khác				1.437.757.094
Lợi nhuận kế toán trước thuế				159.651.543.215
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				27.921.260.324
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				2.234.494.889
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				**129.495.788.002**
Tổng Tài sản				**1.931.876.903.113**
Tổng Nợ phải trả				**839.286.058.836**
Thông tin khác				
Khấu hao				15.587.555.648

36. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ BÊN LIÊN QUAN

Trong năm, ngoài các số dư với các bên liên quan tại các thuyết minh số 5, 6, 7, 8, 16, 21 và 23; Công ty còn có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư TN DV An Hưng		
Cho vay tiền	7.298.812.500	-
Lãi cho vay	10.473.693.886	9.854.523.164
Phí dịch vụ tư vấn	1.215.000.000	1.215.000.000
Chi hộ	369.000	-
Thu tiền chi hộ	398.520	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng		
Cho vay tiền	7.550.000.000	1.680.000.000
Thu tiền cho vay	-	7.930.000.000
Lãi cho vay	246.353.425	-
Thu tiền lãi vay	193.610.959	494.931.034
Vay tiền	-	37.510.000.000
Trả tiền đi vay	23.112.767.236	7.500.000.000
Lãi tiền đi vay	431.952.671	1.163.288.848
Trả tiền lãi vay	431.952.671	1.163.288.848
Thu tiền chuyển nhượng Bất động sản	-	6.660.000.000
Mua dịch vụ	2.198.000.000	2.804.716.482
Trả tiền mua dịch vụ	2.320.560.000	2.847.462.000
Chi hộ	15.566.000	-
Thu tiền chi hộ	15.566.000	-
Bù trừ công nợ	-	6.897.232.764
Đặt cọc	-	20.000.000.000
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	44.000.000.000
Trả tiền đi vay	54.000.000.000	56.900.000.000
Lãi tiền đi vay	3.072.712.328	2.115.115.071
Trả tiền lãi vay	3.072.712.328	2.115.115.071
Chi hộ	3.842.000	3.998.250
Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận		
Chi hộ	3.908.000	4.072.500
Cho vay tiền	9.805.399.000	-
Lãi cho vay	58.295.112	-

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

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tấn Lực		
Cho vay tiền	42.000.000.000	50.000.000
Thu tiền cho vay	-	39.415.075.000
Lãi cho vay	456.246.576	938.516.884
Thu tiền lãi vay	456.246.576	938.516.884
Vay tiền	42.500.000.000	-
Trả tiền đi vay	9.889.500.000	670.000.000
Lãi tiền đi vay	528.252.675	378.009.904
Trả tiền lãi vay	528.252.675	378.009.904
Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	167.736.581.000	-
Thu lại tiền hợp tác kinh doanh	3.000.000.000	-
Ông Võ Nguyễn Như Nguyện		
Thu tiền bán hàng	-	1.765.267.000

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

	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
	VND	VND
Hội đồng Quản trị	**557.898.000**	**3.250.866.660**
Ông Võ Nguyễn Như Nguyện – Chủ tịch	-	516.000.000
Ông Võ Anh Tuấn – Thành viên	-	516.000.000
Ông Trương Thành Nhân – Thành viên	-	1.032.000.000
Ông Trần Hải Phương – Thành viên độc lập	-	258.000.000
Bà Trần Thanh Phương Trang – Thành viên (Miễn nhiệm ngày 23 tháng 7 năm 2025)	557.898.000	928.866.660
Ban Tổng Giám đốc	**1.256.229.458**	**1.882.400.000**
Ông Châu Quang Đạt– Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 05 tháng 12 năm 2025 và miễn nhiệm ngày 23 tháng 3 năm 2026)	71.362.111	-
Ông Ngô Thanh Xuân – Tổng Giám Đốc (Miễn nhiệm ngày 05 tháng 12 năm 2025)	889.600.000	1.065.200.000
Ông Phùng Điền Trọng – Phó Tổng Giams Độc (Miễn nhiệm ngày 09 tháng 5 năm 2025)	295.267.347	817.200.000
Kế toán trưởng	**734.200.000**	**734.200.000**
Bà Lê Kim Luyến – Kế toán trưởng	734.200.000	734.200.000
Cộng	**2.548.327.458**	**5.867.466.660**

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

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

37. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ

"Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia" trong năm không bao gồm số tiền lãi dự thu tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 42.785.796.319 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 năm không bao gồm số tiền lãi dự trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 0 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)".

Lợi thế thương mại đã phân bổ vào chi phí trong năm năm 13.322.577.147 VND (năm trước là 12.432.719.204 VND) là khoản chi phí không bằng tiền đã được điều chỉnh vào chỉ tiêu "Khấu hao tài sản cố định" để điều chỉnh cho "Lợi nhuận trước thuế".

"Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác" trong năm 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; và không bao gồm 19.074.826.000 VND là số tiền chưa thu được từ việc chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ Phần Phòng Khám Đa Khoa Dĩ An ngày 31 tháng 12 năm 2025. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần phần "Tăng, giảm các khoản phải thu".

Thông tin bổ sung cho các khoản tiền tệ

"Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác" trong năm bao gồm 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.

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 26 tháng 3 năm 2026

Lê Thị Kim Luyến
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Mỹ Hoa
Người lập biểu

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Tầng 2, Tòa nhà Tulip, Số 15 Hoàng Quốc Việt,
Phường Phú Thuận, TP. HCM
http://www.vanphathung.com/