



VAN PHAT HUNG

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 10 năm 2024

Số: 89 /2024/CV-VPH

V/v: Giải trình biến động kết quả kinh doanh trên

Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2024 so với cùng kỳ năm trước

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

Căn cứ thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Công ty cổ phần Vạn Phát Hưng (Mã chứng khoán: VPH) xin được giải trình biến động Kết quả kinh doanh trên Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2024 (“BCTC”) như sau:

ĐVT : VND

CHỈ TIÊU	Quý 3 năm 2023	Quý 3 năm 2024	Chênh lệch: tăng (+), giảm (-)	
			Số tiền	%
<i>I</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4=3-2</i>	<i>5=4/2</i>
<b>1. Lợi nhuận sau thuế TNDN (BCTC Riêng)</b>	<b>-13.161.623.370</b>	<b>182.636.320.780</b>	<b>195.797.944.150</b>	<b>1.487,6%</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	3.313.991.874	354.750.898.139	351.436.906.265	10.604,6%
Chi phí tài chính	10.408.763.355	88.263.174.881	77.854.411.526	748,0%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-948.240.099	37.493.013.425	38.441.253.524	4.054,0%
<b>2. Lợi nhuận sau thuế TNDN (BCTC hợp nhất)</b>	<b>-19.633.376.994</b>	<b>183.319.077.627</b>	<b>202.952.454.621</b>	<b>1.033,7%</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	7.485.034.750	355.728.075.329	348.243.040.579	4.652,5%
Chi phí tài chính	14.291.616.251	90.310.993.800	76.019.377.549	531,9%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-1.023.142.145	37.483.563.583	38.506.705.728	3.763,6%

Lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng & hợp nhất Quý 3 năm 2024 tăng đáng kể so với cùng kỳ năm trước (bị lỗ) nguyên nhân do trong kỳ Công ty đã hoàn thành pháp lý chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu Dân Cư Nhơn Đức Nhà Bè 16,7 ha. Từ đó, Công ty thực hiện chuyển nhượng 99% cổ phần tại Công ty con là Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Nhà Bè cho đối tác. Hiện tại, Công ty đang hoàn thiện những bước sau cùng để hoàn tất việc chuyển nhượng cũng như tập trung nguồn lực để triển khai những dự án mới tiếp theo.



Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng trân trọng báo cáo Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao Dịch Chứng Khoán TP. Hồ Chí Minh./.

Trân trọng.

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC**  
**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**



**VÕ NGUYỄN NHƯ NGUYỄN**



# CTY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

Mã số thuế: 0301822194

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3 /2024

### Hồ sơ gồm có

- Bảng cân đối kế toán
- Báo cáo kết quả kinh doanh
- Lưu chuyển tiền tệ
- Thuyết minh BCTC

B01a-DN

B02a-DN

B03a-DN

B09a-DN

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ ( (HỢP NHẤT) )

( Dạng đầy đủ )

Quý III năm 2024

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

(Đơn vị tính: đồng Việt Nam)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
<b>A. Tài sản ngắn hạn (100=110+120+130+150)</b>	<b>100</b>		<b>1,558,435,796,064</b>	<b>1,777,514,573,186</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.01</b>	<b>362,090,755,099</b>	<b>20,698,680,919</b>
1. Tiền	111	V.01	12,090,755,099	20,698,680,919
2. Các khoản tương đương tiền	112		350,000,000,000	
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.02</b>	<b>131,688,000</b>	<b>131,688,000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		1,440,800,000	1,440,800,000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(1,309,112,000)	(1,309,112,000)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123			
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>994,711,338,152</b>	<b>682,789,390,363</b>
1. Phải thu của khách hàng	131		19,372,196,765	25,015,127,815
2. Trả trước cho người bán	132		132,527,295,226	16,422,132,080
3. Phải thu nội bộ	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		132,730,946,000	214,976,987,812
6. Các khoản phải thu khác	136	V.03	710,205,165,161	426,499,407,656
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(124,265,000)	(124,265,000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.04</b>	<b>207,615,415,447</b>	<b>1,071,945,165,427</b>
1. Hàng tồn kho	141		207,615,415,447	1,071,945,165,427
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>309,303,741</b>	<b>1,949,648,477</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		159,250,778	160,335,840
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		71,030,424	1,789,312,637
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà Nước	153	V.05	79,022,539	
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
<b>B. Tài sản dài hạn (200=210+220+240+250+260)</b>	<b>200</b>		<b>573,823,183,559</b>	<b>588,816,513,116</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>229,690,922,927</b>	<b>229,690,922,927</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu dài hạn nội bộ	214	V.06		
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.07	97,399,638,411	97,399,638,411
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.07	132,291,284,516	132,291,284,516
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>14,210,559,644</b>	<b>15,078,670,019</b>
1. TSCĐ hữu hình	221	V.08	14,210,559,644	15,078,670,019

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
- Nguyên giá	222		60,004,214,015	59,033,658,452
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(45,793,654,371)	(43,954,988,433)
<b>2. TSCĐ thuê tài chính</b>	224	V.09		
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế	226			
<b>3. TSCĐ vô hình</b>	227	V.10		
- Nguyên giá	228		30,499,300	30,499,300
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(30,499,300)	(30,499,300)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.11</b>	<b>8,387,073,361</b>	<b>8,989,874,760</b>
- Nguyên giá	231		18,100,400,567	18,100,400,567
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(9,713,327,206)	(9,110,525,807)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.12</b>	<b>138,919,425,056</b>	<b>138,564,477,958</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		138,436,372,569	138,288,775,241
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		483,052,487	275,702,717
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.13</b>	<b>133,511,117,101</b>	<b>135,809,703,749</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		126,511,117,101	126,809,703,749
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253			
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254			
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		7,000,000,000	9,000,000,000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>49,104,085,470</b>	<b>60,682,863,703</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14	460,010,495	1,017,057,701
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.21	8,237,737,560	9,934,929,184
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268			
5. Lợi thế thương mại	269		40,406,337,415	49,730,876,818
<b>Tổng cộng tài sản (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>2,138,681,683,998</b>	<b>2,366,331,086,302</b>
<b>C. Nợ phải trả (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>983,149,578,965</b>	<b>1,345,915,325,690</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>981,992,744,465</b>	<b>1,344,608,491,190</b>
1. Phải trả cho người bán	311		2,904,826,169	2,944,623,938
2. Người mua trả tiền trước	312		132,676,369,972	130,014,445,621
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	V.16	40,517,831,156	4,245,411,411
4. Phải trả người lao động	314		435,546,250	
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	123,145,425,226	53,387,229,012
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	145,711,292,166	350,609,863,580
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15	526,049,247,897	792,802,211,999
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10,552,205,629	10,604,705,629
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1,156,834,500</b>	<b>1,306,834,500</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331			

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333			
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334	V.19		
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335	V.19		
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19		
7. Phải trả dài hạn khác	337			
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20	850,000,000	1,000,000,000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		306,834,500	306,834,500
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			
<b>D. Vốn chủ sở hữu (400=410+430)</b>	<b>400</b>		<b>1,155,532,105,033</b>	<b>1,020,415,760,612</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>1,155,532,105,033</b>	<b>1,020,415,760,612</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		953,578,000,000	953,578,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		953,578,000,000	953,578,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1,002,264,126	1,002,264,126
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ	415			
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418			
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		200,247,660,359	55,126,422,031
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		55,126,422,031	55,978,339,106
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		145,121,238,328	(851,917,075)
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		704 180 548	10 709 074 455
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>			
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
<b>Tổng cộng nguồn vốn ( 440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>2,138,681,683,998</b>	<b>2,366,331,086,302</b>

Người lập biểu



Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng



Lê Thị Kim Duyên

Ngày 14 tháng 10 năm 2024

Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị



VÕ NGUYỄN NHƯ NGUYỄN

## BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ (HỢP NHẤT)

( Dạng đầy đủ )  
Quý III năm 2024

(Đơn vị tính: đồng Việt Nam)

Chỉ tiêu	Mã	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	V.22	18,368,298,699	2,791,384,990	33,934,433,838	49,193,299,379
2. Các khoản giảm trừ	02					2,981,009,221
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		18,368,298,699	2,791,384,990	33,934,433,838	46,212,290,158
4. Giá vốn hàng bán	11	V.25	11,653,207,044	2,977,731,571	26,453,388,383	20,628,438,128
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		6,715,091,655	(186,346,581)	7,481,045,455	25,583,852,030
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	V.26	355,728,075,329	7,485,034,750	371,553,152,069	37,811,948,511
7. Chi phí tài chính	22	V.27	90,310,993,800	14,291,616,251	125,505,721,101	52,692,194,447
- Trong đó: Lãi vay phải trả	22a		14,310,993,800	14,291,616,251	49,505,721,101	52,314,407,231
8. Phần lãi hoặc lỗ trong cty LDLK	23		(138,638,037)	(50,018,232)	(298,586,648)	197,605,476
9. Chi phí bán hàng	24		40,175,962,200		40,175,962,200	2,347,845,266
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		10,192,056,262	13,931,610,915	30,125,402,443	41,539,248,469
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)]	30		221,625,516,685	(20,974,557,229)	182,928,525,132	(32,985,882,165)
12. Thu nhập khác	31		465,000,000	280,000,852	1,541,327,517	19,685,282,382
13. Chi phí khác	32		138,269	807,206	129,129,620	23,621,361
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		464,861,731	279,193,646	1,412,197,897	19,661,661,021
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		222,090,378,416	(20,695,363,583)	184,340,723,029	(13,324,221,144)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	V.28	37,483,563,583	(1,023,142,145)	37,601,371,207	5,269,175,988
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	V.29	1,287,737,206	(38,844,444)	1,619,869,402	(181,547,474)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		183,319,077,627	(19,633,376,994)	145,119,482,420	(18,411,849,658)
19. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	61		183,320,793,781	(19,631,795,329)	145,121,238,328	(18,441,744,693)
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(1,716,154)	(1,581,665)	(1,755,908)	29,895,035
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		1 922	(206)	1 522	(193)
22.Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		1,922	(206)	1 522	(193)

Người lập biểu

Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng

Lê Thị Kim Duyên



## LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (HỢP NHẤT)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý III năm 2024

(ĐVT: đồng)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		184,340,723,029	(13,324,221,144)
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao tài sản cố định	02		2,494,739,520	2,988,998,522
- Các khoản dự phòng	03		1,623,370,449	
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04			
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(371,553,152,069)	(30,386,550,266)
- Chi phí lãi vay	06		50,871,107,748	44,817,288,013
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
<b>3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>(132,223,211,323)</b>	<b>4,095,515,125</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(8,948,507,499)	(121,844,286,878)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(2,818,954,618)	(152,224,586,111)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(98,636,420,738)	(57,076,539,624)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		558,132,268	5,237,848,688
- Tiền lãi vay đã trả	14		(121,481,478,880)	(50,120,478,653)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(685,105,445)	(11,804,143,035)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		2,468,530,142	15,544,452,753
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(361,767,016,093)</b>	<b>(368,192,217,735)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(1,020,555,563)	(2,788,821,065)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			87,749,091
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(289,986,130,631)	(10,000,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		352,521,672,443	61,705,362,800
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		990,000,000,000	8,000,000,000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		14,639,335,362	45,600,414,916
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>1,066,154,321,611</b>	<b>102,604,705,742</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		625,995,480,661	441,461,086,343
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(988,990,711,999)	(249,416,101,822)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			(72,000,000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(362,995,231,338)</b>	<b>191,972,984,521</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>341,392,074,180</b>	<b>(73,614,527,472)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>20,698,680,919</b>	<b>87,088,446,540</b>
ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			(160,760,355)
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>31</b>	<b>362,090,755,099</b>	<b>13,313,158,713</b>

Người Lập Biểu

Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế Toán Trưởng

Lê Thị Kim Luyện





## BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

### Quý III năm 2024

#### **I- Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp:**

1- **Hình thức sở hữu vốn:** Công ty cổ phần

2- **Lĩnh vực kinh doanh:** Xây dựng - Thương mại - Địa ốc

3- **Ngành nghề kinh doanh:** Xây dựng dân dụng. San lấp mặt bằng. Mua bán vật liệu xây dựng hàng trang trí nội thất. Kinh doanh nhà. Lắp đặt cống thoát nước. Xây dựng đường giao thông. Sản xuất ống cống bê tông cốt thép. Đo đạc địa chính. Xây lắp điện dưới 35 KV. Môi giới bất động sản. Dịch vụ nhà đất - tư vấn bất động sản. Cho thuê kho, bãi đỗ xe. Cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh. Dịch vụ quản lý bất động sản (cao ốc, chung cư). Xây dựng công trình công nghiệp, cầu cảng. Tư vấn quản lý dự án. Lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống cơ điện lạnh. Chế tạo, lắp ráp, mua bán máy móc thiết bị xử lý rác và xử lý môi trường. Trang trí nội thất Sản xuất bê tông - tấm bê tông đúc sẵn - ống - cột bê tông - cọc bê tông cốt thép - gôm sứ - vật liệu chịu lửa - gạch - bột ma tít (không sản xuất tại trụ sở). Trộn bê tông khô ướt. Trồng rừng... Dịch vụ phòng chống cháy rừng. Dịch vụ cung cấp giống cây trồng rừng (không hoạt động tại TP HCM). Khai Thác, sơ chế gỗ - thu lượm lâm sản (không hoạt động tại TP. HCM). Sản xuất đồ gỗ - đồ sơn mài - đồ chạm khắc trang trí (trừ tái chế phế thải, sản xuất gôm sứ thủy tinh - xi mạ điện). Lắp đặt, mua bán hệ thống báo cháy - báo trộm. Dịch vụ giới thiệu việc làm. Dịch vụ dọn dẹp, trang trí phong cảnh. Vệ sinh bên ngoài hồ bơi, cống rãnh. Xây dựng hạ tầng khu dân cư. Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản. Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan. Giáo dục mầm non. Giáo dục tiểu học. Giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông. Giáo dục nghề nghiệp. Đào tạo cao đẳng (không hoạt động tại trụ sở). Đào tạo đại học và sau đại học (không hoạt động tại trụ sở). Giáo dục thể thao và giải trí. Giáo dục văn hóa nghệ thuật, Giáo dục khác chưa phân đầu vào đầu: đào tạo kỹ năng nói trước công chúng; dạy máy tính; giáo dục dự bị; dạy ngoại ngữ và dạy kỹ năng đàm thoại. Dịch vụ hỗ trợ giáo dục./.

#### **4- Đặc điểm hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính.**

#### **II- Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:**

1- Kỳ kế toán năm: bắt đầu từ ngày 01/01/2024 kết thúc vào ngày 31/12/2024

2- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: đồng Việt Nam

#### **III- Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng:**

1- **Chế độ kế toán áp dụng:** Chế độ kế toán doanh nghiệp (theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính ).

2- **Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán:** Báo cáo tài chính được lập và trình bày phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt nam

3- **Hình thức kế toán áp dụng:** Chứng từ ghi sổ

#### **IV- Các chính sách kế toán áp dụng:**

1- **Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền:** Các nghiệp vụ kinh tế được ghi nhận và lập báo cáo theo tiền đồng Việt Nam

Phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán: tỷ giá thực tế

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ.  
Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá tại ngày cuối kỳ.

## **2- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:**

- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: theo giá gốc
- Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Bình quân gia quyền
- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên
- Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: theo thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng của Bộ tài chính.

## **3- Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư:**

- Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ (hữu hình, vô hình, thuê tài chính); theo nguyên giá, thể hiện trong bảng cân đối kế toán theo 3 chỉ tiêu: Nguyên giá, hao mòn lũy kế, giá trị còn lại.
- Phương pháp khấu hao TSCĐ (hữu hình, vô hình, thuê tài chính): đường thẳng

## **4- Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư**

- Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư: theo nguyên giá
- Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư: đường thẳng

## **5- Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính:**

- Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, vốn góp vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát;  
+ Các khoản đầu tư được gọi là đầu tư vào công ty con khi khoản đầu tư này chiếm hơn 50% vốn chủ sở hữu (hơn 50% quyền biểu quyết) và được phản ánh theo giá gốc.  
+ Các khoản đầu tư được gọi là đầu tư vào công ty liên kết khi khoản đầu tư này chiếm từ 20% đến 50% vốn điều lệ (20% đến 50% quyền biểu quyết) và được phản ánh theo giá gốc.
- Các khoản đầu tư chứng khoán ngắn hạn phản ánh tình hình mua bán chứng khoán có thời hạn thu hồi không quá 1 năm.
  - Các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác phản ánh tình hình đầu tư vào các đơn vị khác mà công ty chỉ nắm giữ dưới 20% vốn chủ sở hữu, và các khoản đầu tư khác có thời hạn trên 2 năm.
  - Phương pháp lập dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn, dài hạn: theo thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng của Bộ tài chính.

## **6- Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay:**

- Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay: chi phí đi vay được vốn hóa theo quy định của chuẩn mực kế toán 16 " Chi phí đi vay".

## **7- Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí khác:**

## **8- Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:**

- Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ sử dụng trong kỳ và theo kế hoạch phải thực hiện

## **9- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả:**

## **10- Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:**

- Nguyên tắc ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, vốn khác của chủ sở hữu: Vốn chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn (hoặc nhỏ hơn) giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung, hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.
- Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch đánh giá lại tài sản:

- Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá:

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được ghi nhận vào thu nhập hoặc chi phí trong kỳ.

- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

#### 11- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu:

- Doanh thu bán hàng: việc ghi nhận doanh thu tuân thủ đầy đủ 5 điều kiện ghi nhận doanh thu quy định tại chuẩn mực 14 "Doanh Thu và thu nhập khác".

Doanh thu được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với việc sở hữu hàng hóa đó được chuyển giao cho người mua và không còn tồn tại yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến khoản thanh toán tiền, chi phí kèm theo hoặc khả năng hàng bán trả lại.

Riêng đối với doanh thu Bất động Sản - Các khu dân cư, công ty thực hiện ký hợp đồng Hợp tác đầu tư với khách hàng chia làm 2 giai đoạn:

+ Giai đoạn 1: Sẽ bàn giao cho khách hàng quyền được quy định trong hợp đồng về việc sử dụng nền đất để xây nhà với giá thỏa thuận. Công ty cho phép khách hàng chuyển nhượng quyền được quy định trong hợp đồng phụ lục chuyển nhượng cho người khác để hưởng lợi và chịu rủi ro gắn liền với nền đất. Doanh thu trong giai đoạn này **có thể** được ghi nhận khi chuyển giao nền đất cho khách hàng thông qua "Biên bản giao nền".

+ Giai đoạn 2: Sẽ xây dựng nhà cho khách hàng: Khách hàng được quyền chọn nhà thầu phụ, giám sát quá trình xây dựng và giá trị xây dựng được thỏa thuận và quy định trong một hợp đồng riêng biệt. Doanh thu giai đoạn này được ghi nhận theo phương pháp tỷ lệ phần trăm hoàn thành.

#### 12- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính:

#### 13- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hoãn lại.

- Chi phí thuế thu nhập hiện hành được xác định trên cơ sở: Thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN

- Thuế suất thuế TNDN là 20%

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng cho những chênh lệch tạm thời khấu trừ này.

- Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại sử dụng

- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận trong Báo cáo kết quả kinh doanh trừ khi liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu khi đó thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

#### 14- Các nghiệp vụ dự phòng rủi ro hối đoái: không phát sinh

#### 15- Trích lập quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm:

Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, Công ty và các nhân viên phải đóng vào quỹ bảo hiểm thất nghiệp. Mức đóng bởi mỗi bên được tính bằng 1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của nhân viên và 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ quy định trong từng thời kỳ. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp, Công ty không phải lập dự phòng trợ cấp thôi việc cho thời gian làm việc của nhân viên sau ngày 1 tháng 1 năm 2009. Tuy nhiên, trợ cấp thôi việc phải trả cho các nhân viên đủ điều kiện hiện có tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2008 sẽ được xác định dựa trên số năm làm việc của nhân viên được tính đến 31 tháng 12 năm 2008 và mức lương bình quân của họ trong vòng sáu tháng trước thời điểm thôi việc.

#### 16- Các 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

#### V- Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

01- Tiền và các khoản tương đương tiền	Số cuối quý	Số đầu năm
- Tiền mặt	6,692,542,251	869,109,891
- Tiền gửi ngân hàng	5,398,212,848	19,829,571,028
- Tiền gửi tiết kiệm	350,000,000,000	
<b>Cộng</b>	<b>362,090,755,099</b>	<b>20,698,680,919</b>

02- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn:	Số cuối quý	Số đầu năm
- Chứng khoán đầu tư ngắn hạn	1,440,800,000	1,440,800,000
Cổ phiếu	1,440,800,000	1,440,800,000
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(1,309,112,000)	(1,309,112,000)
<b>Cộng</b>	<b>131,688,000</b>	<b>131,688,000</b>

03- Các khoản phải thu ngắn hạn khác	Số cuối quý	Số đầu năm
- Phải thu người lao động	190,853,393,098	154,582,630,803
- Các khoản chi hộ	12,443,056,548	15,810,773,548
- Phải thu khác	506,908,715,515	256,106,003,305
<b>Cộng</b>	<b>710,205,165,161</b>	<b>426,499,407,656</b>

04- Hàng tồn kho	Số cuối quý	Số đầu năm
- Chi phí SX, KD dở dang các dự án	198,307,791,117	1,063,080,790,686
- Thành phẩm	8,585,130,230	8,141,880,641
- Hàng hóa	722,494,100	722,494,100
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>207,615,415,447</b>	<b>1,071,945,165,427</b>

\* Các trường hợp hoặc sự kiện dẫn đến phải trích thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Không

\* Giá trị hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong năm: Không

\* Các trường hợp hoặc sự kiện dẫn đến phải trích thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Không

<b>05- Thuế và các khoản phải thu Nhà nước</b>	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	79.022.539	
<b>Cộng</b>	<b>79.022.539</b>	

**06- Phải thu dài hạn nội bộ:** không phát sinh

<b>07- Phải thu dài hạn</b>	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>- Phải thu về cho vay dài hạn</b>	<b>97.399.638.411</b>	<b>97.399.638.411</b>
+ Công ty liên kết	97.399.638.411	97.399.638.411
<b>- Phải thu dài hạn khác</b>	<b>132.291.284.516</b>	<b>132.291.284.516</b>
+ Tiền thuế TNDN phải thu	2.098.480.658	2.098.480.658
+ Tiền hợp tác đầu tư phải thu	130.000.000.000	130.000.000.000
+ Cầm cố, ký quỹ ký cược	145.032.104	145.032.104
+ Phải thu dài hạn khác	47.771.754	47.771.754
<b>Cộng</b>	<b>229.690.922.927</b>	<b>229.690.922.927</b>

**8 - Tăng giảm tài sản cố định hữu hình:**

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>						
Số dư đầu năm	14 947 740 813	27 862 594 530	13 762 807 022	1 560 952 888	1 838 626 944	59 972 722 197
- Mua trong kỳ				31 491 818		31 491 818
- Đầu tư XDCB hoàn thành						
- Tăng khác						
- Chuyển sang bất động sản đầu tư						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối quý	14 947 740 813	27 862 594 530	13 762 807 022	1 592 444 706	1 838 626 944	60 004 214 015
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số đầu năm	7 605 162 608	23 993 338 277	10 525 516 153	1 388 473 037	1 672 899 340	45 185 389 415
- Khấu hao phát sinh	200 011 676	124 743 533	244 749 448	25 103 867	13 656 432	608 264 956
- Tăng khác						
- Chuyển sang bất động sản đầu tư						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
Số cuối quý	7 805 174 284	24 118 081 810	10 770 265 601	1 413 576 904	1 686 555 772	45 793 654 371
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình</b>						
- Tại ngày đầu năm	7 342 578 205	3 869 256 253	3 237 290 869	172 479 851	165 727 604	14 787 332 782
- Tại ngày cuối quý	7 142 566 529	3 744 512 720	2 992 541 421	178 867 802	152 071 172	14 210 559 644
* Giá trị còn lại cuối quý của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo						
* Nguyên giá TSCĐ cuối quý đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:	1 313 317 956	22 244 606 977	5 077 250 498	1 087 849 251	1 550 347 008	31 273 371 690
* Nguyên giá TSCĐ cuối quý chờ thanh lý:						
* Các cam kết về việc mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai:						

**9 - Tăng giảm tài sản cố định thuê tài chính: không phát sinh**

10 - Tăng giảm tài sản cố định vô hình

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Bản quyền, bằng sáng chế	Nhãn hiệu hàng hóa	Phần mềm máy vi tính	Giấy phép và giấy phép nhượng quyền	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ vô hình</b>							
Số dư đầu năm				30,499,300			30,499,300
- Mua trong kỳ							
- Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp							
- Tăng do hợp nhất kinh doanh							
- Tăng khác							
- Thanh lý, nhượng bán							
- Giảm khác							
Số dư cuối quý				30,499,300			30,499,300
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>							
Số đầu năm				30,499,300			30,499,300
- Khấu hao phát sinh							
- Tăng khác							
- Thanh lý, nhượng bán							
- Giảm khác							
Số dư cuối quý				30,499,300			30,499,300
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình</b>							
- Tại ngày đầu năm							
- Tại ngày cuối quý							
* Thuyết minh số liệu và giải trình khác:							
Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối quý đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng				30,499,300			30,499,300

**11- Tăng giảm bất động sản đầu tư:**

Chỉ tiêu	Đầu kỳ	Tăng	Giảm	Cuối kỳ
<b>Nguyên giá bất động sản đầu tư</b>	<b>18,100,400,567</b>			<b>18,100,400,567</b>
- Quyền sử dụng đất	7,174,284,586			7,174,284,586
- Nhà	5,527,500,000			5,527,500,000
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng	5,398,615,981			5,398,615,981
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>9,565,536,305</b>	<b>147,790,901</b>		<b>9,713,327,206</b>
- Quyền sử dụng đất	7,134,427,523	39,857,063		7,174,284,586
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng	2,431,108,782	107,933,838		2,539,042,620
<b>Giá trị còn lại BĐS đầu tư</b>	<b>8,534,864,262</b>	<b>(147,790,901)</b>		<b>8,387,073,361</b>
- Quyền sử dụng đất	39,857,063	(39,857,063)		
- Nhà	5,527,500,000			5,527,500,000
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng	2,967,507,199	(107,933,838)		2,859,573,361

<b>12- Tài sản dở dang dài hạn :</b>	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn</b>	<b>138,436,372,569</b>	<b>138,288,775,241</b>
<i>Dự án khu dân cư Quận 2</i>	122,548,782,094	122,548,782,094
<i>Dự án khu nhà ở xã hội Nhơn Đức</i>	1,119,616,182	1,119,616,182
<i>Dự án khu trường học Phú Xuân</i>	145,174,264	145,174,264
<i>Dự án Quận 9</i>	7,325,900,105	7,325,900,105
<i>Dự án Nghĩa Trang</i>	7,296,899,924	7,149,302,596
<b>Cộng</b>	<b>138,436,372,569</b>	<b>138,288,775,241</b>





<b>13- Đầu tư tài chính dài hạn:</b>	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Đầu tư vào công ty liên kết	126,511,117,101	126,809,703,749
<i>Công ty Cổ phần Đầu Tư An Hưng (44% Vốn điều lệ)</i>	<i>126,511,117,101</i>	<i>126,809,703,749</i>
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	7,000,000,000	9,000,000,000
<b>Cộng</b>	<b>133,511,117,101</b>	<b>135,809,703,749</b>

<b>14- Chi phí trả trước</b>	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Chi phí trả trước dài hạn - Khác	460,010,495	1,017,057,701
<b>Cộng</b>	<b>460,010,495</b>	<b>1,017,057,701</b>

<b>15- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Vay ngắn hạn	526,049,247,897	792,802,211,999
+ Vay ngân hàng	151,543,980,661	227,889,711,999
<i>Ngân Hàng No &amp; PTNT - Chi nhánh Chợ Lớn</i>	<i>43,499,806,363</i>	<i>59,699,086,343</i>
<i>Ngân Hàng Vietcombank - Chi nhánh Nam Sài Gòn</i>	<i>8,044,174,298</i>	<i>18,190,625,656</i>
<i>Ngân Hàng No &amp; PTNT - Chi nhánh Tân Bình</i>	<i>100,000,000,000</i>	<i>150,000,000,000</i>
+ Vay cá nhân, công ty khác	374,505,267,236	564,912,500,000
<b>Cộng</b>	<b>526,049,247,897</b>	<b>792,802,211,999</b>

<b>16- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước</b>	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Thuế giá trị gia tăng	38,778,040	487,028,619
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	37,601,371,207	683,405,128
- Thuế thu nhập cá nhân	74,200,470	271,496,225
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2,803,481,439	2,803,481,439
<b>Cộng</b>	<b>40,517,831,156</b>	<b>4,245,411,411</b>

<b>17- Chi phí phải trả</b>	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Trích trước chi phí của dự án	52,217,619,599	52,781,994,789
- Trích trước chi phí khác	70,175,962,200	127,500,000
- Trích trước chi phí lãi vay	751,843,427	477,734,223
<b>Cộng</b>	<b>123,145,425,226</b>	<b>53,387,229,012</b>

<b>18- Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác</b>	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Kinh phí công đoàn	91,717,000	57,538,500
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	143,602,151,097	151,623,986,097

- Các khoản phải trả, phải nộp khác	2,017,424,069	198,928,338,983
+ Cổ tức còn phải trả cho cổ đông	219,040,600	219,040,600
+ Phí bảo trì phải trả	611,133,000	611,133,000
+ Các khoản phải trả phải nộp khác	1,187,250,469	198,098,165,383
<b>Cộng</b>	<b>145,711,292,166</b>	<b>350,609,863,580</b>

19- Phải trả dài hạn nội bộ	Số cuối quý	Số đầu năm
- Vay dài hạn nội bộ		
- Phải trả dài hạn nội bộ khác		
<b>Cộng</b>		

20- Vay và nợ dài hạn	Số cuối quý	Số đầu năm
a - Vay dài hạn	850,000,000	1,000,000,000
<i>Ngân Hàng Vietcombank - Chi nhánh Nam Sài Gòn</i>	850,000,000	1,000,000,000
b - Nợ dài hạn		
<b>Cộng</b>	<b>850,000,000</b>	<b>1,000,000,000</b>

**21- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

a - Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:	Số cuối quý	Số đầu năm
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng	8,424,969,415	8,424,969,415
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh trong hợp nhất báo cáo tài chính	(187,231,855)	1,509,959,769
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>8,237,737,560</b>	<b>9,934,929,184</b>
<b>b - Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>		

**VI-Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**

	<b>Quý III/2024</b>	<b>Quý III/2023</b>
<b>22 - Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số 01)</b>	<b>18,368,298,699</b>	<b>2,791,384,990</b>
Trong đó:		
- Doanh thu dịch vụ xử lý chất thải	1,297,453,124	
- Doanh thu thành phẩm ( phân bón + bùn vi sinh )	39,190,000	1,335,630,264
- Doanh thu dịch vụ, môi giới, khác	7,253,923,758	861,357,453
- Doanh thu của hợp đồng xây dựng	9,777,731,817	594,397,273
+ Doanh thu dự án Phú Mỹ xây dựng	3,268,640,909	
+ Doanh thu dự án Phú Xuân xây dựng	6,190,909,090	
+ Doanh thu dự án đất nền La Casa xây dựng		594,397,273
+ Doanh thu dự án Nhơn Đức- xây dựng	318,181,818	
<b>23 - Các khoản giảm trừ doanh thu (Mã số 02)</b>		
<b>24 - Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số 10)</b>	<b>18,368,298,699</b>	<b>2,791,384,990</b>
Trong đó:		
- Doanh thu dịch vụ xử lý chất thải	1,297,453,124	
- Doanh thu thành phẩm ( phân bón + bùn vi sinh )	39,190,000	1,335,630,264
- Doanh thu dịch vụ, môi giới, khác	7,253,923,758	861,357,453
- Doanh thu của hợp đồng xây dựng	9,777,731,817	594,397,273
+ Doanh thu dự án Phú Mỹ xây dựng	3,268,640,909	
+ Doanh thu dự án Phú Xuân xây dựng	6,190,909,090	
+ Doanh thu dự án Nhơn Đức xây dựng	318,181,818	
<b>25 - Giá vốn hàng bán (Mã số 11)</b>	<b>Quý III/2024</b>	<b>Quý III/2023</b>
- Giá vốn dịch vụ xử lý chất thải	1,051,455,820	
- Giá vốn thành phẩm (phân bón + bùn vi sinh )	34,316,587	1,001,443,615
- Giá vốn của hợp đồng xây dựng	9,777,731,817	594,397,273
+ Giá vốn sản phẩm dự án Phú Mỹ- xây dựng	3,268,640,909	
+ Giá vốn sản phẩm dự án Phú Xuân- xây dựng	318,181,818	
+ Giá vốn sản phẩm dự án đất nền La Casa - xây dựng		594,397,273
+ Giá vốn sản phẩm dự án Nhơn Đức- xây dựng	6,190,909,090	
- Giá vốn khác	789,702,820	1,381,890,683
<b>Cộng</b>	<b>11,653,207,044</b>	<b>2,977,731,571</b>

26 - Doanh thu hoạt động tài chính (Mã số 21)	Quý III/2024	Quý III/2023
- Lãi tiền gửi	515,052,933	4,512,198
- Lãi cho vay vốn	6,467,923,867	7,251,344,470
- Lãi chuyển nhượng cổ phần	348,575,124,557	
- Lãi trái phiếu	169,973,972	229,178,082
<b>Cộng</b>	<b>355,728,075,329</b>	<b>7,485,034,750</b>

27 - Chi phí tài chính (Mã số 22)	Quý III/2024	Quý III/2023
- Lãi tiền vay	14,310,993,800	14,291,616,251
- Chi phí hoạt động đầu tư tài chính khác	76,000,000,000	
<b>Cộng</b>	<b>90,310,993,800</b>	<b>14,291,616,251</b>

28 - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Mã số 51)	Quý III/2024	Quý III/2023
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế phát sinh	37,483,563,583	(1,023,142,145)
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>37,483,563,583</b>	<b>(1,023,142,145)</b>

29 - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (Mã số 52)		

30 - Chi phí sản xuất, kinh doanh	Quý III/2024	Quý III/2023
- Chi phí bán hàng	40,175,962,200	
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	10,192,056,262	13,931,610,915
<b>Cộng</b>	<b>50,368,018,462</b>	<b>13,931,610,915</b>

**VII- Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ:**

31- Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	Số cuối quý	Số đầu năm
+ Tiền mặt	6,692,542,251	869,109,891
+ Tiền gửi ngân hàng	5,398,212,848	19,829,571,028
+ Tiền gửi tiết kiệm	350,000,000,000	
<b>Cộng</b>	<b>362,090,755,099</b>	<b>20,698,680,919</b>

**VIII- Những thông tin khác:**

**32. Thuyết minh về giao dịch các bên liên quan:**

**a. Số dư các bên liên quan:**

Nội dung	Quý III/2024	Quý III/2023
<b>Phải thu của khách hàng</b>		
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn - Chủ tịch HĐQT	1,765,267,000	1,765,267,000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư TM DV An Hưng - Công ty liên kết	3,402,000,000	2,089,800,000

<b>Các khoản phải thu khác</b>		
Công ty Cổ Phần BĐS Sài Gòn Mới - Công ty liên quan	15,794,250	11,796,000
Công ty Cổ phần TM DV DL CTC- Công ty liên quan	150,409,756	
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Thuận Hưng - Công ty liên quan	12,321,450	
Công ty Cổ Phần Đầu Tư TM DV An Hưng - Công ty liên kết	27,926,677,156	18,072,153,609
Công ty Cổ Phần Phú Mỹ Thuận - Công ty liên quan	27,756,322	
<b>Các khoản cho vay ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần TM DV DL CTC- Công ty liên quan	20,740,000,000	
<b>Các khoản cho vay dài hạn</b>		
Công ty Cổ Phần Đầu Tư TM DV An Hưng - Công ty liên kết	97,399,638,411	97,399,638,411
<b>Phải trả cho người bán</b>		
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Thuận Hưng - Công ty liên quan	159,842,620	125,400,000
Công ty CP BĐS Sài Gòn Mới - Công ty liên quan	17,938,000	17,938,000
<b>Đầu tư vào Công ty liên kết</b>		
Công ty Cổ Phần Đầu Tư TM DV An Hưng	127,600,000,000	127,600,000,000
<b>Các khoản đi vay</b>		
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Thuận Hưng - Công ty liên quan	22,532,767,236	1,900,000,000
Công ty Cổ phần TM DV DL CTC- Công ty liên quan		88,300,000,000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Định An - Công ty con		48,854,500,000
Công ty CP BĐS Sài Gòn Mới - Công ty liên quan	27,000,000,000	29,900,000,000
<b>Phải trả dài hạn khác</b>		
Công ty Cổ phần TM DV DL CTC- Công ty liên quan		11,700,000,000

**b. Các giao dịch phát sinh của các bên liên quan trong kỳ:**

Các bên liên quan	Tính chất giao dịch	Quý III/2024	Quý III/2023
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Thuận Hưng - Công ty liên quan	Công ty trả tiền vay	1,180,000,000	
	Tiền thi công Công ty phải trả	44,000,000	
	Công ty chi trả tiền thi công	44,000,000	
	Công ty thu tiền các khoản chi hộ		22,809,500
	Các khoản chi hộ phải thu		12,732,000
	Tiền lãi vay Công ty phải trả	499,533,259	1,254,476,713
	Công ty trả tiền lãi vay	339,690,639	38,312,329
	Tiền thuê văn phòng Công ty phải trả	250,800,000	125,400,000
	Công ty trả tiền thuê văn phòng	250,800,000	376,200,000

Cty CP TM DV DL CTC - Công ty liên quan	Tiền lãi vay Công ty phải trả	358,075,891	2,375,180,136
	Công ty trả tiền lãi vay	358,075,891	2,375,180,136
	Công ty thu tiền lãi cho vay	99,643,562	
	Tiền lãi vay Công ty phải thu	246,055,068	
	Cho Công ty vay tiền		21,100,000,000
	Công ty trả tiền vay	40,180,000,000	500,000,000
	Công ty thu tiền các khoản chi hộ	3,998,250	4,062,500
	Công ty cho vay tiền	20,740,000,000	
	Công ty thu tiền phí dịch vụ triển khai bán hàng, phát triển dự án		1,882,005,000
Công ty CP Đầu Tư TM DV An Hưng - Công ty liên kết	Phí dịch vụ tư vấn Công ty phải thu	328,050,000	328,050,000
	Tiền lãi vay Công ty phải thu	2,477,093,351	2,477,093,351
Công ty CP BĐS Sài Gòn Mới - Công ty liên quan	Công ty trả tiền vay		57,213,000,000
	Các khoản chi hộ Công ty phải thu	3,998,250	8,059,000
	Công ty trả tiền lãi vay	544,438,357	1,001,515,617
	Tiền lãi vay Công ty phải trả	544,438,357	1,001,515,617
Công ty Cổ Phần Phú Mỹ Thuận - Công ty liên quan	Công ty trả tiền phí dịch vụ tư vấn		517 100 000
	Các khoản chi hộ Công ty phải thu	4,072,500	
	Tiền phí dịch vụ tư vấn Công ty phải trả		177 100 000
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám Đốc	Tiền lương và thù lao	432,600,000	726,600,000

### 33. Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong Quý III/2024 :

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý III năm 2024 Công ty lãi 183,3 tỷ đồng, lãi lũy kế đến 30/09/2024 đạt 145,1 tỷ đồng, tăng đáng kể so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân của sự gia tăng lợi nhuận này là do trong kỳ Công ty đã hoàn thành pháp lý chấp thuận chủ trương đầu tư dự án KDC Nhơn Đức Nhà Bè 16,7ha. Từ đó, Công ty thực hiện chuyển nhượng 99% cổ phần tại Công ty con là Công ty CP Bất Động Sản Nhà Bè cho đối tác. Hiện tại, Công ty đang hoàn thiện những bước sau cùng để hoàn tất việc chuyển nhượng cũng như tập trung nguồn lực để triển khai những dự án mới tiếp theo.

Ngày 14 tháng 10 năm 2024

Người lập biểu

Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng

Lê Thị Kim Duyên



VŨ NGUYỄN NHƯ NGUYỄN