

Số: 77/2024/CV-VPH  
V/v: Giải trình biến động kết quả kinh doanh và ý kiến nhấn mạnh trên Báo cáo tài chính soát xét 6 tháng năm 2024.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2024

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, lưu ý về ý kiến nhấn mạnh trên Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất đã được soát xét 6 tháng năm 2024 bởi Công ty TNHH Kiểm Toán VACO – Chi nhánh TP.HCM như sau:

**1. Biến động kết quả kinh doanh trên Báo cáo tài chính soát xét 6 tháng năm 2024:**

CHỈ TIÊU	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2024	Chênh lệch: tăng (+), giảm (-)
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4=3-2</i>
1. Lợi nhuận sau thuế TNDN (BCTC Riêng)	54.561.431.611	-33.147.840.366	-87.709.271.977
2. Lợi nhuận sau thuế TNDN (BCTC hợp nhất)	1.221.527.336	-38.199.595.207	-39.421.122.543

Kết quả kinh doanh 6 tháng năm 2024 ở Báo cáo tài chính riêng & hợp nhất bị lỗ lần lượt là 33,1 tỷ đồng và 38,1 tỷ đồng nguyên nhân do trong kỳ Công ty chưa ghi nhận doanh thu bất động sản và thu nhập chuyển nhượng cổ phần. Và đây chỉ là số lỗ tạm thời trong năm.

**2. Lưu ý của kiểm toán về trình bày lại các chỉ tiêu trên báo cáo đầu kỳ:**

Trong kỳ, Báo cáo tài chính soát xét có trình bày lại các chỉ tiêu số cuối kỳ của năm 2023 (số đầu kỳ của năm 2024) cho phù hợp như: Phải thu ngắn hạn, phải thu dài hạn trên Bảng Cân Đối Kế Toán và khấu hao tài sản cố định, tăng giảm các khoản phải thu trên Bảng Lưu Chuyển Tiền Tệ. Chi tiết số liệu đã được ghi rõ trong thuyết minh số 34 của Báo cáo tài chính riêng và thuyết minh số 40 của Báo cáo tài chính hợp nhất.



### 3. Giải trình về vấn đề ý kiến nhấn mạnh trên Báo cáo tài chính:

**Ý kiến kiểm toán:** “Chúng tôi lưu ý người đọc đến thuyết minh số 21 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ liên quan đến khoản phải trả tiền cọc của Công ty TNHH Lotte Land và thuyết minh số 39 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ về sự kiện phát sinh sau niên độ liên quan đến các phê duyệt và thỏa thuận chuyên nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè (Công ty con của Công ty). Kết luận soát xét của chúng tôi không liên quan đến các vấn đề này”.

#### **Ý kiến giải trình của Công ty chúng tôi như sau:**

Như chúng ta đã biết, tình hình thị trường bất động sản trong nhiều năm qua gặp nhiều khó khăn đồng thời tiến độ thực hiện pháp lý dự án KDC Nhơn Đức Nhà Bè (16,7ha) chậm hơn dự kiến vì lý do khách quan và là sự kiện bất khả kháng, gây ảnh hưởng đến quyết định đầu tư của Lotte Land. Vì thế, sau nhiều lần đàm phán, thảo luận Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng và Công ty TNHH Lotte Land thống nhất thực hiện chấm dứt Hợp đồng Mua bán Cổ phần Công ty Bất động sản Nhà Bè và Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng sẽ tìm kiếm đối tác khác để thực hiện việc chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Nhà Bè (Công ty Nhà Bè).

Ngày 01 tháng 08 năm 2024, Công ty đã thực hiện ký hợp đồng với nhà đầu tư khác để chuyển nhượng 99% cổ phần Công ty Nhà Bè. Đồng thời Công ty chúng tôi cũng sẽ thực hiện việc hoàn trả lại khoản tiền đặt cọc và khoản tiền hỗ trợ cho Công ty TNHH Lotte Land trong thời gian tới.

Trên đây là nội dung giải trình của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng về biến động kết quả kinh doanh, lưu ý về ý kiến nhấn mạnh trên Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất đã được soát xét 6 tháng năm 2024, Công ty cam kết các nội dung giải trình nêu trên là đúng sự thật và chịu trách nhiệm về nội dung thông tin công bố.

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 TÓ CHỨC  
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**



**VÕ NGUYỄN NHƯ NGUYỄN**



**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT  
CHO KỲ HOẠT ĐỘNG TỪ NGÀY 01/01/2024 ĐẾN NGÀY 30/6/2024**

- Kiểm toán
- Audit
- Tư vấn Thuế
- Tax advisory
- Tư vấn Tài chính
- Financial advisory
- Thẩm định giá và xác định giá trị doanh nghiệp
- Valuation

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT  
CHO KỶ HOẠT ĐỘNG TỪ NGÀY 01/01/2024 ĐẾN NGÀY 30/6/2024**

**MỤC LỤC**

	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN QUẢN LÝ CÔNG TY	1 - 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	9 - 43

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HUNG**

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

**BÁO CÁO CỦA BAN QUẢN LÝ CÔNG TY**

Ban Quản lý Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 30 tháng 6 năm 2024 của Công ty.

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH, QUẢN LÝ**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành, quản lý Công ty đã điều hành Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

**Hội đồng Quản trị**

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm / Miễn nhiệm
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	
Ông Võ Anh Tuấn	Thành viên	
Ông Trương Thành Nhân	Thành viên	
Ông Trần Hải Phương	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 26/6/2024
Bà Nguyễn Thị Lệ Hà	Thành viên độc lập	Miễn nhiệm ngày 26/6/2024
Bà Trần Thanh Phương Trang	Thành viên không điều hành	

**Ủy Ban Kiểm toán**

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm / Miễn nhiệm
Ông Trần Hải Phương	Chủ tịch Ủy Ban Kiểm toán	Bổ nhiệm ngày 26/6/2024
Bà Nguyễn Thị Lệ Hà	Chủ tịch Ủy Ban Kiểm toán	Miễn nhiệm ngày 26/6/2024
Bà Trần Thanh Phương Trang	Thành viên Ủy Ban Kiểm toán	

**Ban Tổng Giám đốc**

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm / Miễn nhiệm
Ông Ngô Thanh Xuân	Tổng Giám đốc	
Ông Phùng Điền Trọng	Phó Tổng Giám đốc	

***Người đại diện pháp luật***

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

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN QUẢN LÝ CÔNG TY**

Ban Quản lý Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 30 tháng 6 năm 2024. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Quản lý Công ty được yêu cầu phải:

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

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

**BÁO CÁO CỦA BAN QUẢN LÝ CÔNG TY (Tiếp theo)**

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN QUẢN LÝ CÔNG TY (Tiếp theo)**

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

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

Theo ý kiến của Ban Quản lý Công ty, Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 30 tháng 6 năm 2024, 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 riêng giữa niên độ.

Thay mặt Ban Quản lý Công ty,



**Võ Nguyễn Như Nguyễn**

**Chủ tịch Hội đồng Quản trị**

*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 8 năm 2024*

Số: 187 /VACO/BCSX.HCM

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

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 27 tháng 8 năm 2024, từ trang 05 đến trang 43, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 30 tháng 6 năm 2024 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (gọi chung là "Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ").

**Trách nhiệm của Ban Quản lý**

Ban Quản lý Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ theo chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Quản lý xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

**Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, và kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 30 tháng 6 năm 2024, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.



**BÁO CÁO SOÁT XÉT  
THÔNG TIN TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

***Vấn đề cần nhấn mạnh***

Chúng tôi lưu ý người đọc đến thuyết minh số 02 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, trong đó mô tả tình hình khả năng thanh toán ngắn hạn của Công ty. Ngoài ra, chúng tôi cũng lưu ý người đọc đến thuyết minh số 20 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ liên quan đến khoản phải trả tiền cọc của Công ty TNHH Lotte Land và thuyết minh số 33 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ về sự kiện phát sinh sau niên độ liên quan đến các phê duyệt và thỏa thuận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè (Công ty con của Công ty). Kết luận soát xét của chúng tôi không liên quan đến các vấn đề này.

***Vấn đề khác***

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 và Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 30 tháng 6 năm 2023 của Công ty đã được kiểm toán và soát xét bởi một Công ty kiểm toán khác, với Báo cáo kiểm toán số 027/2024/UHYHCM - BCKTĐL ngày 05 tháng 4 năm 2024 đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần có vấn đề cần nhấn mạnh liên quan đến thuyết minh về Thông tin hoạt động liên tục của Công ty; và Báo cáo soát xét số 077/2023/UHYHCM - BCSX ngày 29 tháng 8 năm 2023 đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần.



**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 27 tháng 8 năm 2024*

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm (Trình bày lại)
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>681.017.819.225</b>	<b>677.862.449.577</b>
<b>I. Tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>13.331.376.393</b>	<b>19.015.897.921</b>
1. Tiền	111		13.331.376.393	19.015.897.921
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5</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)
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>469.634.901.149</b>	<b>460.985.624.723</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	18.846.598.000	24.950.498.000
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	59.399.753.154	16.087.858.080
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	10.381.597.443	72.376.987.812
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	381.131.217.552	347.694.545.831
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(124.265.000)	(124.265.000)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>10</b>	<b>197.802.853.683</b>	<b>197.525.583.030</b>
1. Hàng tồn kho	141		197.802.853.683	197.525.583.030
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>117.000.000</b>	<b>203.655.903</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		117.000.000	117.000.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	86.655.903
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.760.984.603.035</b>	<b>1.763.638.186.901</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>229.643.151.173</b>	<b>229.643.151.173</b>
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	8	97.399.638.411	97.399.638.411
2. Phải thu dài hạn khác	216	9	132.243.512.762	132.243.512.762
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>3.443.127.574</b>	<b>3.939.361.207</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	3.443.127.574	3.939.361.207
- Nguyên giá	222		39.539.319.124	39.436.014.579
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(36.096.191.550)	(35.496.653.372)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	-	-
- Nguyên giá	228		30.499.300	30.499.300
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(30.499.300)	(30.499.300)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>14</b>	<b>8.534.864.262</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		(9.565.536.305)	(9.110.525.807)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>131.473.693.617</b>	<b>131.139.472.645</b>
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	11	131.139.472.645	131.139.472.645
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		334.220.972	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5</b>	<b>1.378.860.929.551</b>	<b>1.380.484.300.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		1.243.884.300.000	1.243.884.300.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		127.600.000.000	127.600.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.623.370.449)	-
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		9.000.000.000	9.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>9.028.836.858</b>	<b>9.442.027.116</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		603.867.443	1.017.057.701
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	15	8.424.969.415	8.424.969.415
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>2.442.002.422.260</b>	<b>2.441.500.636.478</b>

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**  
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị: VND	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm (Trình bày lại)
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.385.141.785.872</b>	<b>1.351.492.159.724</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.383.984.951.372</b>	<b>1.350.185.325.224</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	2.645.910.131	2.667.119.440
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	132.107.142.544	129.664.297.425
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	2.904.861.597	3.963.085.199
4. Phải trả người lao động	314		500.913.000	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	53.015.849.774	52.406.245.452
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	353.811.690.166	358.478.160.080
7. Vay ngắn hạn	320	21	828.446.378.531	792.401.711.999
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.552.205.629	10.604.705.629
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.156.834.500</b>	<b>1.306.834.500</b>
1. Vay dài hạn	338	21	850.000.000	1.000.000.000
2. Dự phòng phải trả dài hạn	342		306.834.500	306.834.500
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.056.860.636.388</b>	<b>1.090.008.476.754</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>22</b>	<b>1.056.860.636.388</b>	<b>1.090.008.476.754</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		953.578.000.000	953.578.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		953.578.000.000	953.578.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.002.264.126	1.002.264.126
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		102.280.372.262	135.428.212.628
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối năm trước	421a		135.428.212.628	91.633.711.703
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(33.147.840.366)	43.794.500.925
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>2.442.002.422.260</b>	<b>2.441.500.636.478</b>



**Võ Nguyễn Như Nguyễn**  
 Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
 Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 8 năm 2024

**Lê Thị Kim Luyến**  
 Kế toán trưởng

**Nguyễn Thị Mỹ Hoa**  
 Người lập biểu

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

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	12.628.972.213	11.170.420.914
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01)	10	23	12.628.972.213	11.170.420.914
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	24	12.589.613.167	7.285.068.358
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		39.359.046	3.885.352.556
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	10.036.545.213	70.145.808.599
6. Chi phí tài chính	22	27	31.607.614.077	22.418.367.250
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		29.984.243.628	22.418.367.250
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	12.677.458.065	13.638.850.194
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - 26}	30		(34.209.167.883)	37.973.943.711
9. Thu nhập khác	31	29	1.061.327.517	19.314.372.279
10. Chi phí khác	32		-	16.028.391
11. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		1.061.327.517	19.298.343.888
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(33.147.840.366)	57.272.287.599
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	-	2.710.855.988
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51)	60		(33.147.840.366)	54.561.431.611



Võ Nguyễn Như Nguyễn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 8 năm 2024

Lê Thị Kim Luyến  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Mỹ Hoa  
Người lập biểu

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(33.147.840.366)	57.272.287.599
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	1.054.548.676	1.008.468.495
- Các khoản dự phòng	03	1.623.370.449	-
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(10.036.545.213)	(70.129.780.481)
- Chi phí lãi vay	06	29.984.243.628	22.418.367.250
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(10.522.222.826)	10.569.342.863
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(71.406.201.177)	(168.961.762.268)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(277.270.653)	20.111.715.313
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(1.775.580.321)	(23.969.453.536)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	413.190.258	(1.134.648.496)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(29.986.278.196)	(23.806.714.440)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(414.925.495)	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(52.500.000)	(53.200.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(114.021.788.410)	(187.244.720.564)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	21	(437.525.517)	(1.936.693.400)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22	-	1.272.727.273
3. Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(30.255.184.631)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	92.250.575.000	43.400.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(3.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	8.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.987.502.734	65.868.476.322
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	65.545.367.586	113.604.510.195
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	331.600.485.639	187.122.463.531
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(288.808.586.343)	(133.801.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	42.791.899.296	53.321.463.531
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50	(5.684.521.528)	(20.318.746.838)
Tiền đầu năm	60	19.015.897.921	37.473.728.877
Tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)	70	13.331.376.393	17.154.982.039



Võ Nguyễn Như Nguyễn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 8 năm 2024

Lê Thị Kim Duyên  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Mỹ Hoa  
Người lập biểu

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty TNHH Vạn Phát Hưng được thành lập ngày 09/09/1999. 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 04/10/2006. Trong quá trình hoạt động, Công ty đã được cấp Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 34 ngày 21/3/2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/6/2024 là 44 người (tại ngày 01/01/2024 là 40 người).

**Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

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

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (Tiếp theo)**

**Cấu trúc doanh nghiệp**

<b>Tên công ty</b>	<b>Nơi đăng ký và hoạt động</b>	<b>Tỷ lệ sở hữu %</b>	<b>Tỷ lệ quyền biểu quyết %</b>	<b>Hoạt động chính</b>
<b>Công ty con</b>				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình	Ấp 1, Xã Đa Phước, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh	99,00	99,00	Xử lý chất thải; Sản xuất phân bón hữu cơ; Kinh doanh dịch vụ và xây dựng nghĩa trang
Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè	Tầng 1, Tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh	99,00	99,00	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Định An	Tầng trệt, Tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh	99,55	99,55	Kinh doanh bất động sản, y tế
<b>Công ty liên kết</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư TM DVAn Hưng	Tầng trệt, Tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh	44,00	44,00	Kinh doanh bất động sản

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

Số liệu Báo cáo tài chính kỳ này có thể so sánh được với kỳ trước.

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

**Kỳ kế toán**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024.

**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 22/12/2014, Thông tư sửa đổi bổ sung số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 và các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực Kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

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

**2. KỶ KẾ TOÁN, CHUẨN MỤC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**

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

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

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

**Khả năng thanh toán ngắn hạn**

Tại ngày 30/6/2024, tổng nợ phải trả ngắn hạn đang lớn hơn tài sản ngắn hạn là 702.967.132.147 VND (tại ngày 01/01/2024 là 672.322.875.647 VND), trong đó các khoản nợ ngắn hạn của Công ty chủ yếu là các khoản vay các tổ chức và cá nhân.

Tại thời điểm lập Báo cáo này, Ban Quản lý Công ty đã lên kế hoạch kinh doanh và kế hoạch dòng tiền để cải thiện hoạt động kinh doanh của Công ty cũng như thanh toán các khoản nợ đến hạn. Công ty vẫn đang tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty con là Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè trong 6 tháng cuối năm 2024, doanh thu tài chính cần thiết để thanh toán đầy đủ các nghĩa vụ nợ đến hạn trong ít nhất 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán. Mặt khác, Ban Quản lý Công ty đánh giá một số khoản nợ vay ngắn hạn đã được Các tổ chức và cá nhân cho vay bảo lãnh theo các Biên bản thỏa thuận ba bên cho các khoản phải thu ngắn hạn và dài hạn của Công ty (Xem thuyết minh số 09 và 21). Trong thời gian Công ty chưa thu được tiền thì Công ty cũng sẽ chưa có nghĩa vụ phải thanh toán nợ vay tương ứng với số tiền bảo lãnh. Theo đó, Ban quản lý Công ty khẳng định, Công ty vẫn sẽ tiếp tục hoạt động trong thời gian tới (ít nhất là 12 tháng tới), và cơ sở hoạt động liên tục là thích hợp trong việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024.

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

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**

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

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

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

**Ước tính kế toán**

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**

**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) Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá theo tỷ giá giao dịch thực tế;
- c) Đối với tài sản và nợ phải trả (ngoài các mục a, b trên đây) Công ty không có cơ sở để xác định được giá trị một cách đáng tin cậy do đó Công ty đang ghi nhận theo giá gốc.

**Công cụ tài chính**

**Ghi nhận ban đầu**

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

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn.

**Các khoản đầu tư tài chính**

**Chứng khoán kinh doanh**

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

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**

***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản trái phiếu.

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 trên cơ sở dự thu.

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

***Các khoản cho vay***

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

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

***Đầu tư vào công ty con***

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

***Đầu tư vào công ty liên kết***

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

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

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

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

***Nợ phải thu***

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**

**Hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

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

**Chi phí trả trước**

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

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 cố định hữu hình và khấu hao**

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

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

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

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

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

	Số năm khấu hao
Nhà cửa, vật kiến trúc	04 - 15
Máy móc, thiết bị	05 - 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 06
Tài sản cố định khác	04 - 06

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**

**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:

	<u>Số năm khấu hao</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 15

Công ty không thực hiện trích khấu hao đối với Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá.

**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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**

**Phân phối lợi nhuận**

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

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

**Ghi nhận doanh thu**

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

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

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phân 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phát sinh.

**Thuế**

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời. Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**

**Bên liên quan (Tiếp theo)**

Danh sách các bên liên quan

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Định An	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần TM DV Du lịch C.T.C	Công ty liên quan thành viên quản lý chủ chốt
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, Ban Tổng Giám đốc và các thành viên có quan hệ mật thiết với các thành viên này	Nhân sự chủ chốt và các thành viên có quan hệ mật thiết

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

**Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

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

**Báo cáo theo bộ phận**

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

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

**4. TIỀN**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Tiền mặt	6.802.229.850	827.357.229
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	6.529.146.543	18.188.540.692
<b>Cộng</b>	<b>13.331.376.393</b>	<b>19.015.897.921</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

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

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>1.440.800.000</b>	<b>(1.309.112.000)</b>	<b>131.688.000</b>	<b>1.440.800.000</b>	<b>(1.309.112.000)</b>	<b>131.688.000</b>
- Chứng khoán kinh doanh	1.440.800.000	(1.309.112.000)	131.688.000	1.440.800.000	(1.309.112.000)	131.688.000
Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Đông Á	1.440.800.000	(1.309.112.000)	131.688.000	1.440.800.000	(1.309.112.000)	131.688.000
<b>b) Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>1.380.484.300.000</b>	<b>(1.623.370.449)</b>		<b>1.380.484.300.000</b>	-	
- Đầu tư vào Công ty con	1.243.884.300.000	(673.125.587)		1.243.884.300.000	-	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình (i)	144.640.000.000	(673.125.587)	(*)	144.640.000.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè (ii)	989.544.300.000	-	(*)	989.544.300.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Định An (iii)	109.700.000.000	-	(*)	109.700.000.000	-	(*)
- Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	127.600.000.000	(950.244.862)		127.600.000.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng (iv)	127.600.000.000	(950.244.862)	(*)	127.600.000.000	-	(*)
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	9.000.000.000	-		9.000.000.000	-	
Trái phiếu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Chợ Lớn	3.000.000.000	-		3.000.000.000	-	
Trái phiếu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bắc Hồ Chí Minh	2.000.000.000	-		2.000.000.000	-	
Trái phiếu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Nam Sài Gòn	2.000.000.000	-		2.000.000.000	-	
Trái phiếu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Lý Thường Kiệt	2.000.000.000	-		2.000.000.000	-	

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

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

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

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

- (i) Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình (“Hòa Bình”) hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0304607942 chứng nhận lần đầu ngày 21/6/2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các giấy chứng nhận thay đổi. Vốn điều lệ của Hòa Bình là 20.000.000.000 VND, chia thành 2.000.000 cổ phần với mệnh giá là 10.000 VND/cổ phần. Tại ngày 30/6/2024, Công ty sở hữu 1.980.000 cổ phần của Hòa Bình, tương đương 99,00% vốn điều lệ thực góp tại ngày 30/6/2024 của Hòa Bình. Hiện tại, Hòa Bình vẫn đang hoạt động kinh doanh bình thường. Trong kỳ, Hòa Bình có lỗ từ hoạt động sản xuất kinh doanh và tại ngày 30/6/2024, Hòa Bình có lỗ lũy kế.
- (ii) Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè (“Nhà Bè”) hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0305540659 chứng nhận lần đầu ngày 26/02/2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các giấy chứng nhận thay đổi. Vốn điều lệ của Nhà Bè là 1.000.000.000.000 VND, chia thành 100.000.000 cổ phần với mệnh giá là 10.000 VND/cổ phần. Tại ngày 30/6/2024, Công ty sở hữu 99.000.000 cổ phần của Nhà Bè, tương đương 99,00% Vốn điều lệ thực góp tại ngày 30/6/2024 của Nhà Bè. Hiện tại, Nhà Bè vẫn hoạt động kinh doanh bình thường. Trong kỳ, Nhà Bè có lỗ từ hoạt động sản xuất kinh doanh và tại ngày 30/6/2024, Nhà Bè có lãi lũy kế.
- (iii) Công ty Cổ phần Đầu tư Định An (“Định An”) hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0316770686 chứng nhận lần đầu ngày 26/3/2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các giấy chứng nhận thay đổi. Vốn điều lệ của Định An là 300.000.000.000 VND, chia thành 30.000.000 cổ phần với mệnh giá là 10.000 VND/cổ phần. Theo Vốn điều lệ đăng ký của Định An, Công ty góp 297.000.000.000 VND tương ứng với 29.700.000 cổ phần. Tại ngày 30/6/2024, Công ty vẫn chưa góp đủ vốn điều lệ vào Định An theo đăng ký, vốn thực góp của Công ty là 109.700.000.000 VND, tương ứng 10.970.000 cổ phần của Định An, tương đương 99,00% vốn điều lệ thực góp tại ngày 30/6/2024 của Định An. Hiện tại, Định An vẫn đang hoạt động kinh doanh bình thường. Trong kỳ, Định An có lãi từ hoạt động sản xuất kinh doanh và tại ngày 30/6/2024, Định An có lãi lũy kế.
- (iv) Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng (“An Hưng”) hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0315246642 chứng nhận lần đầu ngày 28 tháng 8 năm 2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các giấy chứng nhận thay đổi. Vốn điều lệ của An Hưng là 290.000.000.000 VND, chia thành 29.000.000 cổ phần với mệnh giá là 10.000 VND/cổ phần. Tại ngày 30/6/2024, Công ty sở hữu 12.760.000 cổ phần của An Hưng, tương đương 44,00% vốn điều lệ thực góp tại ngày 30/6/2024 của An Hưng. Hiện tại, An Hưng đang trong quá trình đầu tư, thực hiện các thủ tục liên quan đến dự án như hoàn thiện hồ sơ pháp lý và các công việc liên quan đến đất đai thuộc dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư Nhơn Đức, chưa phát sinh doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh. Trong kỳ, An Hưng có lỗ từ hoạt động sản xuất kinh doanh và tại ngày 30/6/2024, An Hưng có lỗ lũy kế.
- (v) 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
Agribank192601	1.000.000	3.000	24-09-19	7 năm	Lãi suất tham chiếu +1,2%/năm
Agribank192601	1.000.000	2.000	24-09-19	7 năm	Lãi suất tham chiếu +1,2%/năm
Agribank202703	1.000.000	2.000	24-12-20	7 năm	Lãi suất tham chiếu + biên độ: - 5 năm đầu tiên: +1,3%/năm - 2 năm cuối: +1,5%/năm
Agribank223001	1.000.000	2.000	30-12-22	8 năm	Lãi suất tham chiếu + biên độ: - 5 năm đầu tiên: +1,6%/năm - 3 năm cuối: +3,1%/năm

Trái phiếu mã số Agribank192601 với tổng giá trị 5.000.000.000 VND đã dùng để cầm cố cho khoản vay tại cùng Ngân hàng (xem thuyết minh số 21).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

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

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

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

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
	VND	VND
<b>Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình</b>		
Cho vay tiền	700.000.000	-
Thu tiền cho vay	100.000.000	400.000.000
Lãi cho vay	375.166.666	399.444.445
Thu tiền lãi cho vay	-	584.269.444
Trả tiền mua hàng		2.800.000
Thu lại tiền chi hộ (bảo hiểm sức khỏe)		74.920.400
<b>Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè</b>		
Vay tiền	-	500.000.000
Trả tiền gốc vay	4.870.000.000	66.500.000.000
Chuyển nhượng bất động sản	-	3.884.231.612
Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	-	4.244.800.000
Hoàn trả tiền đặt cọc	-	755.370.000
Thu hộ phí tư vấn	3.740.000.000	-
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Định An</b>		
Góp vốn	-	3.000.000.000
Vay tiền	2.690.000.000	3.500.000.000
Trả tiền gốc vay	22.344.500.000	-
Lãi tiền đi vay	545.558.549	2.021.447.959
Trả lãi tiền vay	545.558.549	2.021.447.959
Cho vay tiền	26.955.500.000	-
Thu lại tiền cho vay	26.955.500.000	-
Lãi cho vay	240.216.987	-
Thu tiền lãi vay	240.216.987	-
Cho mượn tiền	400.000.000	-
Thu lại tiền cho mượn	400.000.000	-

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

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

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Khách mua căn hộ chung cư và lô nền	15.770.648.000	15.870.648.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng - Bên liên quan	-	6.660.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng - Bên liên quan	3.073.950.000	2.417.850.000
Các khách hàng khác	2.000.000	2.000.000
<b>Cộng</b>	<b>18.846.598.000</b>	<b>24.950.498.000</b>

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty TNHH TM DV Du lịch Nhân An (i)	50.000.000.000	-
Công ty TNHH Del Sol	7.000.000.000	7.420.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng - Bên liên quan	-	6.494.832.764
Các nhà cung cấp khác	2.399.753.154	2.173.025.316
<b>Cộng</b>	<b>59.399.753.154</b>	<b>16.087.858.080</b>

- (i) Khoản ứng trước cho Công ty TNHH TM DV Du lịch Nhân An (“Nhân An”) liên quan đến Hợp đồng thi công số 06/2023/VPH-NA ngày 27/12/2023 cho hạng mục san lấp mặt bằng Dự án Khu dân cư Nhơn Đức tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh. Theo Biên bản thỏa thuận số 01/2024/BB ngày 27/01/2024 về việc “Hoãn thi công gói thầu san lấp mặt bằng” do dự án chưa hoàn thành xong pháp lý xây dựng. Việc hoãn thi công được thực hiện từ ngày 27/01/2024 cho đến khi có thông báo thi công trở lại và Nhân An cần hoàn lại tiền tạm ứng cho Công ty. Trong thời gian chưa thực hiện hoàn trả, số tiền trên sẽ chịu lãi suất 7,7%/năm. Đến hiện tại, Nhân An vẫn chưa thực hiện hoàn trả tiền tạm ứng cho Công ty, do đó, Công ty đã thực hiện tính và thu lãi đối với khoản tiền ứng trước nêu trên.

**8. PHẢI THU CHO VAY**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>10.381.597.443</b>	-	<b>72.376.987.812</b>	-
Công ty Cổ phần Tấn Lực	-	-	39.365.075.000	-
Bà Võ Thúy Anh (i)	2.381.597.443	-	19.361.912.812	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình - Bên liên quan (ii)	8.000.000.000	-	7.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	-	-	6.250.000.000	-
<b>b) Dài hạn</b>	<b>97.399.638.411</b>	-	<b>97.399.638.411</b>	-
Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng - Bên liên quan (iii)	97.399.638.411	-	97.399.638.411	-
<b>Cộng</b>	<b>107.781.235.854</b>	-	<b>169.776.626.223</b>	-

- (i) Khoản cho bà Võ Thúy Anh vay theo Hợp đồng mượn tiền ngày 15/3/2023. Hạn mức cho vay là 20.000.000.000 VND, lãi suất 10%/năm, thời hạn cho vay là 12 tháng kể từ ngày cho vay. Số dư còn phải thu tại ngày 30/6/2024 đã được bà Võ Thúy Anh thanh toán cho Công ty trong tháng 7/2024.
- (ii) Khoản cho vay Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình theo Hợp đồng số 02/HĐCV/2022 ngày 06/4/2022 và các phụ lục. Hạn mức cho vay là 10.000.000.000 VND, lãi suất 10%/năm, thời hạn cho vay được gia hạn đến ngày 06/4/2025.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

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

**8. PHẢI THU CHO VAY (Tiếp theo)**

(iii) Khoản cho vay Công ty Cổ phần TM DV An Hưng theo các hợp đồng cho vay vốn như sau:

- Hợp đồng cho vay số 02/HĐCV/2020 ký ngày 12/11/2020, phụ lục 04PL02/HĐCV/2022 ký ngày 12/11/2023 với hạn mức cho vay là 66.252.402.000 VND, lãi suất cho vay 10%/năm, dư nợ vay đến ngày 30/6/2024 là 66.252.402.000 VND;
- Hợp đồng cho vay số 01/HĐCV/2021 ký ngày 20/6/2021 và các phụ lục, hạn mức cho vay là 9.547.598.000 VND, lãi suất cho vay 10%/năm, dư nợ vay đến ngày 30/6/2024 là 6.694.236.411 VND;
- Hợp đồng cho vay số 03/HĐCV/2022 ký ngày 13/6/2022, hạn mức cho vay là 1.368.000.000 VND, lãi suất cho vay 9%/năm, thời hạn cho vay là 36 tháng, dư nợ vay đến ngày 30/6/2024 là 1.368.000.000 VND;
- Hợp đồng cho vay số 07/HĐCV/2022 ký ngày 19/12/2022, hạn mức cho vay là 46.170.000.000 VND, lãi suất cho vay 10%/năm, dư nợ vay đến ngày 30/6/2024 là 23.085.000.000 VND;

Theo cam kết Thỏa thuận Cổ đông và phụ lục thỏa thuận cổ đông ngày 11/08/2021, 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.

**9. PHẢI THU KHÁC**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm (Trình bày lại)	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>381.131.217.552</b>	<b>(124.265.000)</b>	<b>347.694.545.831</b>	<b>(124.265.000)</b>
<i>Tạm ứng</i>	<i>154.745.870.417</i>	<i>(124.265.000)</i>	<i>154.572.630.803</i>	<i>(124.265.000)</i>
Ông Lê Minh Triều (i)	153.967.283.388	-	153.967.283.388	-
Bà Võ Thúy Anh	400.000.000	-	400.000.000	-
Các đối tượng khác	378.587.029	(124.265.000)	205.347.415	(124.265.000)
<i>Phải thu lãi cho vay, lãi tiền gửi</i>	<i>28.145.867.955</i>	<i>-</i>	<i>22.096.825.476</i>	<i>-</i>
Lãi dự thu trái phiếu, lãi tiền gửi	443.068.494	-	277.697.260	-
Lãi cho vay - Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng	25.449.583.805	-	20.549.246.960	-
Lãi cho vay - Đối tượng khác	2.253.215.656	-	1.269.881.256	-
<i>Phải thu về chuyển nhượng cổ phần</i>	<i>53.885.500.000</i>	<i>-</i>	<i>53.885.500.000</i>	<i>-</i>
Ông Nguyễn Chí Nguyễn (ii)	26.942.750.000	-	26.942.750.000	-
Bà Lâm Hải Dương (iii)	26.942.750.000	-	26.942.750.000	-
<i>Phải thu khác</i>	<i>144.353.979.180</i>	<i>-</i>	<i>117.139.589.552</i>	<i>-</i>
Bà Lý Yến Nhi (iv)	131.536.109.005	-	100.910.966.625	-
Trường Đại Học Sư Phạm thể Dục Thể Thao Thành Phố (v)	10.082.700.000	-	10.082.700.000	-
Trường Đại Học Tài Nguyên Và Môi Trường TPHCM (v)	1.772.300.000	-	1.772.300.000	-
Các đối tượng khác	962.870.175	-	4.373.622.927	-
<b>b) Dài hạn</b>	<b>132.243.512.762</b>	<b>-</b>	<b>132.243.512.762</b>	<b>-</b>
Các khoản đặt cọc	145.032.104	-	145.032.104	-
Phải thu về hợp tác kinh doanh (vi)	130.000.000.000	-	130.000.000.000	-
Các khoản phải thu khác	2.098.480.658	-	2.098.480.658	-

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

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

**9. PHẢI THU KHÁC (Tiếp theo)**

- (i) Khoản phải thu về tạm ứng cho nhân viên là Ông Lê Minh Triều để mua quyền sử dụng đất được Ban Quản lý Công ty phê duyệt. Tại ngày 30/6/2024, các quyền sử dụng đất nêu trên chưa được chuyển giao cho Công ty. Khoản phải thu này được bảo lãnh bằng các khoản vay mà Công ty phải trả cho bên thứ ba theo các biên bản thỏa thuận ba bên, cụ thể như sau:
- Bên thứ ba là Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới với số tiền là 27.000.000.000 VND theo Biên bản thỏa thuận ba bên số 04/BBTT/SGM-LMT-VPH ngày 01/4/2024;
  - Bên thứ ba là Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Nguyệt An với số tiền là 91.900.000.000 VND theo Biên bản thỏa thuận ba bên số 21/BBTT/NGA-LMT-VPH ngày 01/8/2024;
  - Bên thứ ba là Công ty CP Casa Bonita với số tiền là 19.000.000.000 VND theo Biên bản thỏa thuận ba bên số 22/BBTT/CB-LMT-VPH ngày 01/8/2024;
  - Bên thứ ba là Công ty TNHH TM DV Tư Vấn Nhật An với số tiền là 15.691.283.388 VND theo Biên bản thỏa thuận ba bên số 23/BBTT/NHA-LMT-VPH ngày 01/8/2024;
- (ii) Khoản phải thu về chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C giữa Công ty và Ông Nguyễn Chí Nguyễn theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/HĐCNCP/VPH-LHD ngày 22/12/2023. Công ty đã thực thu khoản phải thu này trong tháng 7/2024.
- (iii) Khoản phải thu về chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C giữa Công ty và Bà Lâm Hải Dương theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 02/HĐCNCP/VPH-LHD ngày 22/12/2023. Công ty đã thực thu khoản phải thu này trong tháng 7/2024.
- (iv) 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. Tại ngày 30/6/2024, các quyền sử dụng đất đã thu mua được nhưng chưa được chuyển giao cho Công ty. Đến hết tháng 7/2024, Bà Lý Yến Nhi đã hoàn ứng lại cho Công ty một phần số tiền tạm ứng. Khoản phải thu còn lại là 75.322.126.117 VND được bảo lãnh bằng các khoản vay mà Công ty phải trả cho bên thứ ba theo các biên bản thỏa thuận ba bên, cụ thể như sau:
- Bên thứ ba là Công ty TNHH Del Sol với số tiền là 49.860.000.000 VND theo Biên bản thỏa thuận ba bên số 25/BBTT/DS-LYN-VPH ngày 01/8/2024;
  - Bên thứ ba là Công ty CP TM DV DL C.T.C với số tiền là 25.462.126.117 VND theo Biên bản thỏa thuận ba bên số 26/BBTT/CTC-LYN-VPH ngày 01/8/2024;
- (v) Khoản phải thu lại về tiền bồi thường giải phóng mặt bằng theo Quyết định số 6539/QĐ-UBND ngày 08/12/2015 về việc thu hồi giao đất đầu tư xây dựng Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường TP.Hồ Chí Minh và Trường Đại học Sư phạm Thể dục Thể thao TP. Hồ Chí Minh tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, TP.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 TP.Hồ Chí Minh và Trường Đại học Sư phạm Thể dục Thể thao TP. Hồ Chí Minh, hiện Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc để thu hồi các khoản công nợ trên.
- (vi) Khoản phải thu về hợp tác đầu tư giữa Công ty và Ông Nguyễn Kế Toàn – Bà Võ Thị Thùy Trinh theo Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 01/HĐHT-TMNPXMR ngày 19/12/2023 về dự án “Đầu tư Trường mầm non Phú Xuân mở rộng”. Tỷ lệ góp vốn của Công ty là 65% tổng giá trị đầu tư dự án và các cá nhân trên là 35%. Tỷ lệ lợi nhuận được chia 10% ngay sau khi quyết toán đầu tư dự án sẽ thuộc về Công ty và 90% còn lại sẽ chia tương ứng theo tỷ lệ vốn góp thực tế của mỗi bên. Đến hiện tại, dự án vẫn đang trong giai đoạn góp vốn để đền bù đất nông nghiệp và triển khai thủ tục pháp lý nộp tiền sử dụng đất. Khoản phải thu này được bảo lãnh bằng các khoản vay mà Công ty phải trả cho các bên thứ ba theo các biên bản thỏa thuận ba bên, cụ thể như sau:
- Bên thứ ba là Công ty TNHH Môi trường Green Planet với số tiền là 73.000.000.000 VND theo Biên bản thỏa thuận ba bên số 07/GPP-NKT.VTTT-VPH ngày 01/4/2024;
  - Bên thứ ba là Công ty CP Casa Bonita với số tiền là 57.000.000.000 VND theo Biên bản thỏa thuận ba bên số 08/BBTT/CB-NKT.VTTT-VPH ngày 01/4/2024;

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

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

**10. HÀNG TỒN KHO**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Chi phí SXKD dở dang</b>	<b>197.080.359.583</b>	-	<b>196.803.088.930</b>	-
<i>Dự án khu chung cư Phú Thuận (La Casa) (i)</i>	35.182.277.058	-	35.182.277.058	-
<i>Dự án khu dân cư Nhơn Đức (ii)</i>	12.178.551.894	-	12.178.551.894	-
<i>Dự án khu dân cư Phú Mỹ (iii)</i>	65.807.133.041	-	65.567.179.928	-
<i>Dự án khu dân cư Phú Xuân (iv)</i>	76.697.637.514	-	76.697.637.514	-
<i>Dự án khu dân cư Hoàng Quốc Việt</i>	1.143.205.226	-	1.143.205.226	-
<i>Dự án khu nhà ở Nhơn Đức mở rộng (v)</i>	5.630.558.695	-	5.602.780.917	-
<i>Các dự án khác</i>	440.996.155	-	431.456.393	-
<b>Hàng hóa</b>	<b>722.494.100</b>	-	<b>722.494.100</b>	-
<b>Cộng</b>	<b>197.802.853.683</b>	-	<b>197.525.583.030</b>	-

- (i) Dự án đã hoàn thiện và thực hiện chuyển nhượng từ các năm trước. Hiện tại Công ty đang thực hiện tiếp các thủ tục để chuyển nhượng các phần diện tích còn lại của dự án (tương đương 803m<sup>2</sup> căn hộ và tầng 3 căn hộ thương mại cùng 5.100m<sup>2</sup> khu đất có chức năng y tế).
- (ii) Công ty đang thực hiện chuyển nhượng lô nền còn lại của Dự án (tương đương 163m<sup>2</sup>), đồng thời đang tiếp tục hoàn thiện thủ tục triển khai thực hiện tiếp phần dự án trường học của Khu Dân cư Nhơn Đức (tương đương 6.007m<sup>2</sup> đất).
- (iii) Công ty đang thực hiện chuyển nhượng các lô nền còn lại thuộc Khu dân cư Phú Mỹ (tương đương 1.440m<sup>2</sup>), đồng thời Công ty đang hoàn thiện thủ tục pháp lý để tiếp tục thực hiện phần dự án trên khu đất 6000m<sup>2</sup> đã được ngầm hóa đường dây 110 kV đi ngang qua diện tích khu đất.
- (iv) Đây là phần chi phí liên quan đến phần Dự án nhà trẻ trong Khu dân cư Phú Xuân, có diện tích 9.722 m<sup>2</sup>. Cho đến hiện tại, Công ty vẫn đang tiếp tục hoàn thiện thủ tục pháp lý để tiếp tục triển khai thực hiện dự án.
- (v) Bao gồm các chi phí đền bù đất và một số chi phí thiết kế liên quan đến dự án Khu dân cư tại xã Nhơn Đức, Nhà Bè, diện tích dự án do Công ty thực hiện khoản 1.007 m<sup>2</sup>. Hiện tại, Công ty đang thực hiện tiếp các thủ tục để chuyển nhượng phần diện tích còn lại này của dự án.

Một số quyền sử dụng đất của Công ty tại Dự án khu dân cư Nhơn Đức đã được dùng để cầm cố cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Chợ Lớn (xem thuyết minh số 21).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

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

**11. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DÀI HẠN**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Dự án khu dân cư Quận 2 (i)	122.548.782.094	-	122.548.782.094	-
Dự án quận 9 (ii)	7.325.900.105	-	7.325.900.105	-
Dự án khu nhà ở xã hội	1.119.616.182	-	1.119.616.182	-
Nhà trẻ Phú Xuân	145.174.264	-	145.174.264	-
<b>Cộng</b>	<b>131.139.472.645</b>	<b>-</b>	<b>131.139.472.645</b>	<b>-</b>

- (i) Dự án Khu dân cư Bình Trưng Đông, Quận 2 tại Phường Bình Trưng Đông, Quận 2 (nay là Thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng làm nhà đầu tư thứ cấp thuộc một phần Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật chính Khu dân cư Bình Trưng Đông – Cát Lái (với tổng quy mô 154 ha), Phường Bình Trưng Đông và Phường Cát Lái, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Năm 2014, Ủy ban nhân dân thành phố đã ban hành quyết định thu hồi, hủy bỏ giao đất cho chủ đầu tư chính Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật chính Khu dân cư Bình Trưng Đông – Cát Lái, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, đến nay, vẫn chưa có chủ đầu tư chính thay thế.

Công ty cũng đã liên hệ các Sở ngành để tháo gỡ vướng mắc, tiếp tục thực hiện dự án. Tuy nhiên, cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa có giải pháp tháo gỡ. Do đó, Dự án đang tạm ngưng triển khai chờ phương án của cơ quan nhà nước.

- (ii) Đây là chi phí đền bù, san lấp mặt bằng và chi phí thiết kế hạ tầng ban đầu cho khu đất diện tích 2.798m<sup>2</sup> tại Phường Long Trường, Quận 9, Tp. 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.





**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

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

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

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

Nguyên giá của TSCĐ vô hình bao gồm các TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2024 với giá trị là 30.499.300 VND (tại ngày 01/01/2024: 30.499.300 VND).

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Bất động sản đầu tư cho thuê	Bất động sản đầu tư năm giữ chờ tăng giá	Tổng cộng
	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu năm	12.572.900.567	5.527.500.000	18.100.400.567
Số dư cuối kỳ	12.572.900.567	5.527.500.000	18.100.400.567
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu năm	9.110.525.807	-	9.110.525.807
- Khấu hao trong kỳ	455.010.498	-	455.010.498
Số dư cuối kỳ	9.565.536.305	-	9.565.536.305
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày đầu năm	3.462.374.760	5.527.500.000	8.989.874.760
Tại ngày cuối kỳ	3.007.364.262	5.527.500.000	8.534.864.262

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

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

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày 30/6/2024:

STT	Danh mục bất động sản đầu tư	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
1	Tầng hầm chung cư Phú Mỹ	7.174.284.586	7.134.427.523	39.857.063
2	Chỗ giữ xe ô tô tầng hầm Chung cư Hoàng Quốc Việt	2.154.828.737	484.836.462	1.669.992.275
3	Hồ bơi block 1A - 1B chung cư Phú Thuận (La Casa)	3.243.787.244	1.946.272.320	1.297.514.924
4	Căn nhà Cà Mau	5.527.500.000	-	5.527.500.000
<b>Cộng</b>		<b>18.100.400.567</b>	<b>9.565.536.305</b>	<b>8.534.864.262</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

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

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (Tiếp theo)**

**Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư**

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30/6/2024 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30/6/2024 chưa được trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

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

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

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

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Ông bà Hồ Văn Xuân và Phạm Thị Hoa (i)	605.000.000	605.000.000	605.000.000	605.000.000
Ông bà Lê Văn Nhiều và Võ Thị Côn (i)	550.000.000	550.000.000	550.000.000	550.000.000
Ông bà Phạm Văn Nghiệp và Võ Thị Hết	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	647.757.803	647.757.803	668.967.112	668.967.112
<b>Cộng</b>	<b>2.645.910.131</b>	<b>2.645.910.131</b>	<b>2.667.119.440</b>	<b>2.667.119.440</b>

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

**17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Khách hàng mua nền Nhơn Đức	1.422.058.244	1.679.213.125
Khách hàng mua nền Phú Mỹ	7.139.629.636	7.394.175.091
Khách hàng mua nền Phú Thuận	5.363.636.369	5.363.636.369
Khách hàng mua nền Phú Xuân	107.454.545.557	104.500.000.102
Khách hàng mua nền Phú Xuân 2	10.727.272.738	10.727.272.738
<b>Cộng</b>	<b>132.107.142.544</b>	<b>129.664.297.425</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

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

**18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	487.028.619	488.435.925	(952.798.997)	22.665.547
Thuế thu nhập cá nhân	257.649.646	429.328.477	(608.263.512)	78.714.611
Thuế thu nhập doanh nghiệp	414.925.495	-	(414.925.495)	-
Các loại thuế khác	-	3.000.000	(3.000.000)	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2.803.481.439	-	-	2.803.481.439
<b>Cộng</b>	<b>3.963.085.199</b>	<b>920.764.402</b>	<b>(1.978.988.004)</b>	<b>2.904.861.597</b>

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí dự án trích trước (i)	52.217.619.599	52.217.619.599
- Chi phí trích trước dự án Phú Xuân 2	25.321.810.128	25.321.810.128
- Chi phí trích trước dự án Nhơn Đức	14.620.684.746	14.620.684.746
- Chi phí trích trước dự án Phú Xuân	6.522.507.182	6.522.507.182
- Chi phí trích trước dự án Phú Mỹ	5.288.520.108	5.288.520.108
- Chi phí trích trước các dự án khác	464.097.435	464.097.435
Chi phí lãi vay, lãi phạt chậm thanh toán	79.091.285	81.125.853
Chi phí phải trả khác	719.138.890	107.500.000
<b>Cộng</b>	<b>53.015.849.774</b>	<b>52.406.245.452</b>

(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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

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

**20. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Kinh phí công đoàn, bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm thất nghiệp	290.000.000	-
Công ty TNHH Lotte Land (i)	200.000.000.000	200.000.000.000
Quỹ bảo trì các dự án	611.133.000	611.133.000
Phải trả ngắn hạn khác	1.406.571.069	6.363.040.983
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	151.503.986.097	151.503.986.097
- Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh (ii)	131.277.003.097	131.277.003.097
- Công ty TNHH Học Viện Khủng Long (iii)	11.280.648.000	11.280.648.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Định An - Bên liên quan (iv)	8.045.835.000	8.045.835.000
- Các đối tượng khác	900.500.000	900.500.000
<b>Cộng</b>	<b><u>353.811.690.166</u></b>	<b><u>358.478.160.080</u></b>

- (i) Khoản nhận đặt cọc từ Công ty TNHH Lotte Land (“Lotte Land”) về việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè (“Dự án Nhà Bè”) theo hợp đồng mua bán cổ phần ngày 29 tháng 6 năm 2021. Ngày 24 tháng 04 năm 2024, Lotte Land đã có công văn số LL/VN/24-04 về việc Chấp thuận chủ trương đầu tư của dự án Nhà Bè đã và đang bị trì hoãn so với kế hoạch, gây ảnh hưởng đến quyết định đầu tư của Lotte Land. Ngày 05 tháng 7 năm 2024, Công ty đã có công văn số 57/2024/CV-VPH phản hồi về lý do bất khả kháng trong việc chậm trễ tiến độ và thông nhất với Lotte Land về việc chấm dứt hợp đồng. Ngày 15/8/2024, Công ty đã có công văn số 74/2024/CV-VPH gửi Lotte Land thông báo về việc Công ty đã tìm kiếm gặp đối tác khác để thực hiện chuyển nhượng dự án Nhà Bè khi Lotte Land không thể tiếp tục đầu tư dự án, đồng thời đề xuất hoàn trả lại khoản đặt cọc 200 tỷ VND và thanh toán thêm phần hỗ trợ dự tính là 40 tỷ VND khi hai bên thực hiện chấm dứt hợp đồng. Công ty sẽ thực hiện phân ánh nghĩa vụ phát sinh liên quan đến việc chấm dứt hợp đồng nêu trên khi nhận được phản hồi chính thức từ Lotte Land, cũng như tại thời điểm công ty thực hiện việc chuyển nhượng dự án Nhà Bè cho đối tác khác (xem thuyết minh số 33).
- (ii) Khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh để chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của Khu đất có chức năng Y tế (Khu đất Bệnh viện) thuộc Khu dân cư Phú Thuận (La Casa), tại phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng số 01/HĐĐCYTVPH-AG ngày 24 tháng 01 năm 2019. Cho đến hiện tại, hai bên vẫn trong quá trình thực hiện các thủ tục pháp lý để hoàn tất việc chuyển nhượng này.
- (iii) Khoản nhận đặt cọc từ Công ty TNHH Học Viện Khủng Long về việc chuyển nhượng Quyền sử dụng nhà với các căn thương mại thuộc tầng 3 của tòa nhà La Casa tại phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà ngày 16 tháng 9 năm 2022.
- (iv) Khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần Đầu tư Định An về việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè theo Hợp đồng đặt cọc số 01/HĐĐC/2022 ngày 17 tháng 3 năm 2022.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

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

**21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	Số đầu năm		Phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>	<b>792.401.711.999</b>	<b>792.401.711.999</b>	<b>331.750.485.639</b>	<b>295.705.819.107</b>	<b>828.446.378.531</b>	<b>828.446.378.531</b>
<b>Vay ngắn hạn ngân hàng</b>	<b>77.889.711.999</b>	<b>77.889.711.999</b>	<b>52.695.485.639</b>	<b>59.849.086.343</b>	<b>70.736.111.295</b>	<b>70.736.111.295</b>
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Chợ Lớn (i)	59.699.086.343	59.699.086.343	50.000.000.000	59.699.086.343	50.000.000.000	50.000.000.000
Ngân hàng Vietcombank - CN Nam Sài Gòn (ii)	18.190.625.656	18.190.625.656	2.695.485.639	150.000.000	20.736.111.295	20.736.111.295
<b>Vay ngắn hạn tổ chức (iv)</b>	<b>653.625.000.000</b>	<b>653.625.000.000</b>	<b>272.830.000.000</b>	<b>197.401.732.764</b>	<b>729.053.267.236</b>	<b>729.053.267.236</b>
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nhà Bè - Bên liên quan	129.945.000.000	129.945.000.000	-	4.870.000.000	125.075.000.000	125.075.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C - Bên liên quan	81.350.000.000	81.350.000.000	-	41.170.000.000	40.180.000.000	40.180.000.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới - Bên liên quan	56.900.000.000	56.900.000.000	-	29.900.000.000	27.000.000.000	27.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Định An - Bên liên quan	19.654.500.000	19.654.500.000	2.690.000.000	22.344.500.000	-	-
Công ty Cổ Phần Tấn Lực - Bên liên quan	10.559.500.000	10.559.500.000	-	670.000.000	9.889.500.000	9.889.500.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng - Bên liên quan	-	-	30.610.000.000	6.897.232.764	23.712.767.236	23.712.767.236
Công ty TNHH Môi trường Green Planet	71.600.000.000	71.600.000.000	1.400.000.000	-	73.000.000.000	73.000.000.000
Công ty Cổ phần Casa Bonita	70.000.000.000	70.000.000.000	20.050.000.000	14.000.000.000	76.050.000.000	76.050.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Nguyệt An	56.900.000.000	56.900.000.000	35.000.000.000	-	91.900.000.000	91.900.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	109.296.000.000	109.296.000.000	80.220.000.000	50.050.000.000	139.466.000.000	139.466.000.000
Công ty TNHH Del Sol	-	-	49.860.000.000	-	49.860.000.000	49.860.000.000
Công ty TNHH TM DV Tư Vấn Nhật An	47.000.000.000	47.000.000.000	53.000.000.000	27.500.000.000	72.500.000.000	72.500.000.000
Các cổ chức khác	420.000.000	420.000.000	-	-	420.000.000	420.000.000
<b>Vay ngắn hạn các cá nhân (v)</b>	<b>60.887.000.000</b>	<b>60.887.000.000</b>	<b>6.075.000.000</b>	<b>38.455.000.000</b>	<b>28.507.000.000</b>	<b>28.507.000.000</b>
Nguyễn Võ Huyền Trân	38.672.000.000	38.672.000.000	6.075.000.000	37.120.000.000	7.627.000.000	7.627.000.000
Nguyễn Tấn Bền	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000
Các cá nhân khác	17.215.000.000	17.215.000.000	-	1.335.000.000	15.880.000.000	15.880.000.000
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>150.000.000</b>	<b>-</b>	<b>150.000.000</b>	<b>150.000.000</b>
Ngân hàng Vietcombank - CN Nam Sài Gòn (iii)	-	-	150.000.000	-	150.000.000	150.000.000
<b>b) Vay dài hạn</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>150.000.000</b>	<b>850.000.000</b>	<b>850.000.000</b>
Ngân hàng Vietcombank - CN Nam Sài Gòn (iii)	1.000.000.000	1.000.000.000	-	150.000.000	850.000.000	850.000.000
<b>Cộng</b>	<b>793.401.711.999</b>	<b>793.401.711.999</b>	<b>331.750.485.639</b>	<b>295.855.819.107</b>	<b>829.296.378.531</b>	<b>829.296.378.531</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

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

**21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

- (i) Khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Chợ Lớn theo Hợp đồng tín dụng Số 6220-LAV-202400017, ngày 12/01/2024, hạn mức vay là 50 tỷ VND. Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh. Lãi suất cho vay là 7,5% và được điều chỉnh cụ thể theo từng giấy nhận nợ. Thời hạn duy trì hạn mức: 12 tháng. Tài sản đảm bảo cho khoản vay bao gồm:
- Quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6220-LCL-201800482 ký ngày 26/11/2019 (xem thuyết minh số 10).
  - Chứng chỉ trái phiếu theo Hợp đồng cầm cố tài sản số 6220-LCL-202300511 ngày 19/12/2023 (xem thuyết minh số 05).
- (ii) Khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương - Chi nhánh Nam Sài Gòn theo Hợp đồng cho vay theo hạn mức 018/020/23/0000110 ngày 14/09/2023 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 01 ngày 11/10/2023, 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 và tài sản, quyền đòi nợ, khoản phải thu của các bên thứ ba.
- (iii) Khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương - Chi nhánh Nam Sài Gòn theo Hợp đồng cho vay Hợp đồng cho vay từng lần trung và dài hạn số 018/020/23/0000037 ngày 7/4/2023 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 01 ngày 10/4/2023, hạn mức vay là 1,5 tỷ VND. Mục đích vay: thanh toán một phần chi phí mua theo Hợp đồng mua bán xe ô tô số KIA0166/2023 ngày 08/03/2023. Lãi suất cho vay là 10,4%/năm. Thời hạn vay: 60 tháng. Tài sản thế chấp cho khoản vay là 01 xe ô tô hiệu KIA theo hợp đồng thế chấp phương tiện vận tải số 03.20.2023.0052 tháng 4/2023.
- (iv) Các khoản vay tổ chức để bổ sung vốn lưu động, không có tài sản đảm bảo, lãi suất vay được quy định theo từng hợp đồng và các phụ lục hợp đồng kèm theo. Một số khoản vay đã được bảo lãnh thanh toán cho bên thứ ba, theo đó, các khoản vay này chưa đến hạn phải thanh toán trong trường hợp Công ty chưa thu hồi được khoản phải thu từ bên thứ ba (Xem thuyết minh số 09). 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	Kỳ hạn
1	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nhà Bè	05/HĐVV/2021 02/05/PLHĐVV/2021 03/05/PLHĐVV/2021	08-09-21 08-09-22 08-09-23	250.000.000.000	0,0%	12 tháng
2	Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C	01/HĐCV/2022/CTC-VPH 02/PLHDVV 03/PLHĐVV	22-12-22 01-06-23 22-12-23	70.000.000.000	8,5%	12 tháng
3	Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	13/HĐVV/2023	07-12-23	27.000.000.000	8,0%	12 tháng
4	Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	01/HĐVV/2024-TH-VPH	03-06-24	30.610.000.000	8,5%	12 tháng
5	Công ty TNHH Môi trường Green Planet	12/HĐVV/2023 15/HĐVV/2023	01-12-23 27-12-23	23.000.000.000 50.000.000.000	8,5% 8,0%	12 tháng 12 tháng

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

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

**21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

STT	Bên cho vay (tổ chức)	Số hợp đồng/Phụ lục	Ngày hợp đồng /phụ lục	Hạn mức cho vay	Lãi suất (%)/năm	Kỳ hạn
6	Công ty Cổ Phần Tấn Lực	01/HĐCV/2020-TL	18-03-20	8.135.000.000	2,5%	12 tháng
		06/01/PLHĐCV/2020-TL	18-03-23			
		01/2022/HĐCV/TL-VPH	31-10-22	40.000.000.000	8,6%	12 tháng
		01/01/2022/HĐCV/TL-VPH	31-10-23			
7	Công ty Cổ phần Casa Bonita	01/HĐCV/2022/CASA	28-12-22	50.000.000.000	8,1%	12 tháng
		02/01/PLHĐCV/2022/CASA	10-04-23			
		04/01/PLHĐCV/2022/CASA	28-12-23			
		01/HĐCV/2023/CASA	03-11-23	20.000.000.000	8,5%	12 tháng
		01/01/PLHĐCV/2023/CASA	30-11-23			
		01/HĐCV/2024/CASA	27-05-24			
8	Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Nguyệt An	06/HĐVV/2023	28-07-23	25.000.000.000	8,1%	12 tháng
		10/HĐVV/2023	20-10-23	6.900.000.000	8,2%	12 tháng
		14/HĐVV/2023	13-12-23	50.000.000.000	8,1%	12 tháng
9	Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	08/HĐVV/2019	19-11-19	52.000.000.000	8,5%	12 tháng
		06/08/PLHĐVV/2019	27-04-23			
		09/08/PLHĐVV/2019	31-12-23	87.213.000.000	8,5%	12 tháng
		04/HĐVV/2023	31-10-22			
		03-04/PLHĐVV/2023	31-12-23			
10	Công ty TNHH Del Sol	01/HĐVV/2024	02-01-24	50.000.000.000	8,0%	12 tháng
11	Công ty TNHH TM DV Tư vấn Nhật An	03/HĐVV/2023	29-06-23	25.000.000.000	8,3%	12 tháng
		01/03/HĐVV/2023	31-12-23	25.000.000.000	8,5%	12 tháng
		11/HĐVV/2023	21-11-23			
		01/11/HĐVV/2023	31-12-23			
12	Công đoàn Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng	02/HĐVV/2024	15-01-24	50.000.000.000	8,0%	12 tháng
		01/HĐVV/2022	02-01-22	500.000.000	12,0%	12 tháng
02/01/PLHĐVV/2022	02-01-24					

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

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

**21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

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

STT	Bên cho vay (cá nhân)	Số hợp đồng/Phụ lục	Ngày hợp đồng /phụ lục	Hạn mức	Lãi suất (%) /năm	Kỳ hạn
1	Bà Nguyễn Võ Huyền Trân	08/HĐVV/2023 02-08/PLHĐVV/2023	31-08-23 09-10-23	26.682.000.000	12,0%	12 tháng
2	Ông Nguyễn Tấn Bền	03/HĐVV/2019 06-03/HĐVV/2019	05-03-19 05-03-24	5.000.000.000	12,0%	12 tháng
3	Bà Phan Tiết Hồng Hà	07/HĐVV/2020 04/07/PLHĐVV/2020 11/HĐVV/2020 03/11/PLHĐVV/2020	10-06-20 10-06-24 07-12-20 07-12-23	30.000.000.000 3.480.000.000	12,0% 12,0%	12 tháng 12 tháng
4	Ông Võ Thanh Tùng	14/HĐVV/2020 04/14/PLHĐVV/2020	31-12-20 31-12-23	2.500.000.000	12,0%	12 tháng
5	Bà Hoàng Thị Thu Thủy	15/HĐVV/2020 03/15/PLHĐVV/2020 16/HĐVV/2020 03/16/PLHĐVV/2020	31-12-20 31-12-23 31-12-20 31-12-23	8.000.000.000 8.000.000.000	12,0% 12,0%	12 tháng 12 tháng
6	Ông Nguyễn Tấn Đạt	09/HĐVV/2021 03/09/PLHĐVV/2021	04-11-21 04-11-23	1.000.000.000	12,0%	12 tháng
7	Bà Lê Thị Ngọc Lan	08/HĐVV/2020 05/08/PLHĐVV/2020	30-06-20 30-06-24	1.500.000.000	12,0%	12 tháng



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

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

**21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

STT	Bên cho vay (cá nhân)	Số hợp đồng/Phụ lục	Ngày hợp đồng /phụ lục	Hạn mức	Lãi suất (%)/năm	Kỳ hạn
8	Ông Đàm Minh Hoàng	04/HĐVV/2022 04/04/PLHĐVV/2022	21-02-22 21-02-24	5.000.000.000	12,0%	12 tháng
9	Bà Đặng Thị Cẩm	01/HĐVV/2023 02-01/PLHĐVV/2023	16-01-23 16-01-24	1.200.000.000	12,0%	12 tháng
10	Bà Lê Thị Kim Huệ	04/HĐVV/2021 02/04/PLHĐVV/2021	07-09-21 07-09-23	3.000.000.000	12,0%	12 tháng
11	Bà Phạm Thị Ngọc Thúy	09/HĐVV/2015 09/09/PLHĐVV/2015	07-12-15 30-06-24	3.000.000.000	12,0%	12 tháng

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

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

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

*Thay đổi trong vốn chủ sở hữu*

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Số đầu năm trước	953.578.000.000	1.002.264.126	91.633.711.703	1.046.213.975.829
Lãi/(lỗ) trong năm trước	-	-	43.794.500.925	43.794.500.925
Số dư cuối năm trước	953.578.000.000	1.002.264.126	135.428.212.628	1.090.008.476.754
Lãi/(lỗ) kỳ này	-	-	(33.147.840.366)	(33.147.840.366)
Số dư cuối kỳ này	953.578.000.000	1.002.264.126	102.280.372.262	1.056.860.636.388

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

*Vốn điều lệ*

Theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0301822194 sửa đổi lần 34 ngày 21 tháng 3 năm 2023, Vốn điều lệ của Công ty là 953.578.000.000 VND, tương ứng với 95.357.800 cổ phần. Tại ngày 30/6/2024, chi tiết Vốn điều lệ đã được góp đủ như sau:

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Số cổ phần	Tỷ lệ	Số cổ phần	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Cổ đông Võ Anh Tuấn	10.503.463	11,01%	10.503.463	11,01%
Cổ đông Phan Tiết Hồng Minh	6.619.138	6,94%	6.619.138	6,94%
Cổ đông Võ Nguyễn Như Nguyễn	7.820.881	8,20%	7.820.881	8,20%
Cổ đông Võ Phan Hồng Ngọc	7.780.656	8,16%	7.780.656	8,16%
Cổ đông Võ Phan Khôi Nguyên	7.780.656	8,16%	7.780.656	8,16%
Các cổ đông khác	54.853.006	57,52%	54.853.006	57,52%
<b>Tổng cộng</b>	<b>95.357.800</b>	<b>100,00%</b>	<b>95.357.800</b>	<b>100,00%</b>

*Cổ phiếu*

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

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

**23. DOANH THU**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Doanh thu bán bất động sản	-	3.884.231.612
Doanh thu hoạt động xây dựng	9.751.427.609	2.068.831.650
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.877.544.604	5.217.357.652
<b>Cộng</b>	<b>12.628.972.213</b>	<b>11.170.420.914</b>

**24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Giá vốn bán bất động sản	-	1.394.641.223
Giá vốn hoạt động xây dựng	9.751.427.609	2.068.831.650
Giá vốn dịch vụ cung cấp	2.838.185.558	3.821.595.485
<b>Cộng</b>	<b>12.589.613.167</b>	<b>7.285.068.358</b>

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	134.962.010	357.361.745
Chi phí nhân công	7.314.140.138	7.341.928.658
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.054.548.676	598.657.995
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.952.389.886	12.037.149.540
Chi phí khác bằng tiền	2.088.301.175	3.551.778.113
<b>Cộng</b>	<b>25.544.341.885</b>	<b>23.886.876.051</b>

**26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi	5.329.609	68.946.602
Lãi cho vay	9.685.844.370	6.803.727.750
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	35.928.000.000
Lãi hoạt động chuyển nhượng vốn cổ phần	-	27.000.000.000
Lãi trái phiếu	345.371.234	345.134.247
<b>Cộng</b>	<b>10.036.545.213</b>	<b>70.145.808.599</b>

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí dự phòng khoản đầu tư vào Công ty con, công ty liên kết	1.623.370.449	-
Chi phí lãi vay	29.984.243.628	22.418.367.250
<b>Cộng</b>	<b>31.607.614.077</b>	<b>22.418.367.250</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

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

**28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	134.962.010	357.361.745
Chi phí nhân viên	7.314.140.138	7.341.928.658
Chi phí khấu hao TSCĐ	599.538.178	553.457.997
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.540.516.564	3.021.981.905
Các khoản chi phí QLDN khác	2.088.301.175	2.364.119.889
<b>Cộng</b>	<b>12.677.458.065</b>	<b>13.638.850.194</b>

**29. THU NHẬP KHÁC**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Thu nhập từ tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng	1.061.327.500	291.659.000
Thu nhập từ tiền phạt do thanh lý các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cá nhân	-	18.918.900.000
Các khoản khác	17	103.813.279
<b>Cộng</b>	<b>1.061.327.517</b>	<b>19.314.372.279</b>

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	(33.147.840.366)	57.272.287.599
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	322.648.989	(43.718.007.658)
- Các khoản điều chỉnh tăng	322.648.989	1.264.324.948
<i>Chi phí không được trừ</i>	<i>322.648.989</i>	<i>1.264.324.948</i>
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	44.982.332.606
<i>Cổ tức lợi nhuận được chia</i>	<i>-</i>	<i>35.928.000.000</i>
<i>Cổ tức được chia bằng cổ phiếu từ công ty liên kết</i>	<i>-</i>	<i>8.000.000.000</i>
<i>Chi phí lãi vay các kỳ trước chuyển sang</i>	<i>-</i>	<i>1.054.332.606</i>
Thu nhập chịu thuế	(32.825.191.377)	13.554.279.941
<b>Thu nhập tính thuế</b>	<b>(32.825.191.377)</b>	<b>13.554.279.941</b>
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>-</b>	<b>2.710.855.988</b>

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

Tại ngày 30/6/2024, Công ty có khoản lỗ tính thuế là 32.825.191.377 VND có thể được sử dụng để khấu trừ vào lợi nhuận trong tương lai. Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản lỗ còn được khấu trừ cho các năm sau tại ngày 30/6/2024 do Công ty không chắc chắn về kế hoạch lợi nhuận trong tương lai.

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

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

**31. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

**Quản lý rủi ro vốn**

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

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

*Hệ số đòn bẩy tài chính*

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Các khoản vay	829.296.378.531	793.401.711.999
Trừ: Tiền và tương đương tiền	13.331.376.393	19.015.897.921
Nợ thuần	815.965.002.138	774.385.814.078
Vốn chủ sở hữu	1.056.860.636.388	1.090.008.476.754
<b>Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu</b>	<b>77%</b>	<b>71%</b>

**Các chính sách kế toán chủ yếu**

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

**Các loại công cụ tài chính**

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền	13.331.376.393	19.015.897.921	13.331.376.393	19.015.897.921
Phải thu khách hàng và phải thu khác	377.330.425.793	350.170.893.686	377.330.425.793	350.170.893.686
Phải thu cho vay	107.781.235.854	169.776.626.223	107.781.235.854	169.776.626.223
Chứng khoán kinh doanh	131.688.000	131.688.000	131.688.000	131.688.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	9.000.000.000	9.000.000.000	9.000.000.000	9.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>507.574.726.040</b>	<b>548.095.105.830</b>	<b>507.574.726.040</b>	<b>548.095.105.830</b>
<b>Công nợ tài chính</b>				
Các khoản vay	829.296.378.531	793.401.711.999	829.296.378.531	793.401.711.999
Phải trả người bán và phải trả khác	356.167.600.297	361.145.279.520	356.167.600.297	361.145.279.520
Chi phí phải trả	53.015.849.774	52.406.245.452	53.015.849.774	52.406.245.452
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.238.479.828.602</b>	<b>1.206.953.236.971</b>	<b>1.238.479.828.602</b>	<b>1.206.953.236.971</b>

Công ty xác định giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc năm tài chính theo như Thuyết minh số 3, do Thông tư số 210/2009/TT-BTC được Bộ Tài chính ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 (“Thông tư 210”) cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

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

**31. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

***Rủi ro thị trường***

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về lãi suất. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường hoạt động giao dịch các công cụ tài chính này.

***Quản lý rủi ro lãi suất***

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

***Rủi ro tín dụng***

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau, đồng thời, các khoản tạm ứng, phải thu khác giá trị lớn đã được bảo lãnh bằng khoản vay của bên thứ ba.

***Quản lý rủi ro thanh khoản***

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

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

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

**31. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

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

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

Số cuối kỳ	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
<b>Tài sản tài chính</b>			
Tiền	13.331.376.393	-	13.331.376.393
Phải thu khách hàng và phải thu khác	245.231.945.135	132.098.480.658	377.330.425.793
Phải thu cho vay	10.381.597.443	97.399.638.411	107.781.235.854
Chứng khoán kinh doanh	131.688.000	-	131.688.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	9.000.000.000	9.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>269.076.606.971</b>	<b>238.498.119.069</b>	<b>507.574.726.040</b>
<b>Công nợ tài chính</b>			
Các khoản vay	828.446.378.531	850.000.000	829.296.378.531
Phải trả người bán và phải trả khác	356.167.600.297	-	356.167.600.297
Chi phí phải trả	53.015.849.774	-	53.015.849.774
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.237.629.828.602</b>	<b>850.000.000</b>	<b>1.238.479.828.602</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>(968.553.221.631)</b>	<b>237.648.119.069</b>	<b>(730.905.102.562)</b>
Số đầu năm	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
<b>Tài sản tài chính</b>			
Tiền	19.015.897.921	-	19.015.897.921
Phải thu khách hàng và phải thu khác	218.072.413.028	132.098.480.658	350.170.893.686
Phải thu cho vay	72.376.987.812	97.399.638.411	169.776.626.223
Chứng khoán kinh doanh	131.688.000	-	131.688.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	9.000.000.000	9.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>309.596.986.761</b>	<b>238.498.119.069</b>	<b>548.095.105.830</b>
<b>Công nợ tài chính</b>			
Các khoản vay	792.401.711.999	1.000.000.000	793.401.711.999
Phải trả người bán và phải trả khác	361.145.279.520	-	361.145.279.520
Chi phí phải trả	52.406.245.452	-	52.406.245.452
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.205.953.236.971</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>1.206.953.236.971</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>(896.356.250.210)</b>	<b>237.498.119.069</b>	<b>(658.858.131.141)</b>

Ban Quản lý Công ty đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức cao, 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 như trình bày tại thuyết minh số 02 về khả năng thanh toán của Công ty.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

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

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

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

Tiền thu cho vay, lãi tiền gửi trong kỳ không bao gồm 28.145.867.955 VND là số tiền lãi dự thu chưa thu được tại ngày cuối kỳ (tại ngày đầu năm là 22.096.825.476 VND). Vì vậy, một khoản tiền tương ứng với số chênh lệch đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải thu.

Tiền lãi vay đã trả trong kỳ không bao gồm 79.091.285 VND là số tiền lãi vay phát sinh nhưng chưa thanh toán tại ngày cuối kỳ (tại ngày đầu năm là 81.125.853 VND). Vì vậy, một khoản tiền tương ứng với số chênh lệch đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải trả.

Tiền trả nợ gốc vay trong kỳ không bao gồm 6.897.232.764 VND, là số tiền được căn trừ từ khoản trả trước cho người bán. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải thu.

**33. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NIÊN ĐỘ**

Ngày 01 tháng 8 năm 2024, Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 14/2024/NQ-VPH, theo đó, thông qua chủ trương chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Bất Động sản Nhà Bè ("Nhà Bè").

Cùng ngày, Công ty đã thực hiện ký kết Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần với nhà đầu tư cá nhân, theo đó, Công ty đồng ý chuyển nhượng 99.000.000 cổ phần đang sở hữu của Nhà Bè, tương ứng 99% vốn điều lệ của Nhà Bè với giá trị hợp đồng là 1.339.198.740.000 VND. Thời hạn thanh toán và thực hiện chuyển giao cổ phần, các giấy tờ pháp lý có liên quan được thực hiện theo thỏa thuận theo quy định pháp luật. Đến hiện tại, Công ty vẫn đang trong quá trình thực hiện việc chuyển nhượng và thu tiền theo Hợp đồng.

**34. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2023 và Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/6/2023 của Công ty đã được kiểm toán và soát xét bởi Công ty kiểm toán khác. Một số số liệu so sánh đã được trình bày lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của kỳ này, cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Mã số	Số đã báo cáo	Trình bày lại	Số sau trình bày lại
Phải thu ngắn hạn khác (i)	136	477.694.545.831	130.000.000.000	347.694.545.831
Phải thu dài hạn khác (i)	216	2.243.512.762	130.000.000.000	132.243.512.762

(i) Trình bày lại theo phân loại về thời hạn thu hồi khoản phải thu về hợp tác kinh doanh với Ông Nguyễn Kế Toán và Bà Võ Thị Thùy Trinh.



Võ Nguyễn Như Nguyễn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 8 năm 2024

Lê Thị Kim Luyến  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Mỹ Hoa  
Người lập biểu