

Số: 06/2026/CV-VPH

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

Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2025 so với cùng kỳ năm trước

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

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

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (Mã chứng khoán: **VPH**) xin được giải trình biến động Kết quả kinh doanh trên Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2025 (“BCTC”) như sau:

CHỈ TIÊU	Quý		Chênh lệch: tăng (+), giảm (-)	Năm		Chênh lệch: tăng (+), giảm (-)
	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024	Số tiền	Năm 2025	Năm 2024	Số tiền
1	2	3	4=2-3	6	7	8=6-7
1. Lợi nhuận sau thuế TNDN (BCTC Riêng)	1.720.886.031	-12.156.156.926	13.877.042.957	-7.245.362.162	137.332.323.488	-144.577.685.650
2. Lợi nhuận sau thuế TNDN (BCTC Hợp Nhất)	-346.016.386	-15.626.823.954	15.280.807.568	-19.951.209.400	129.495.788.002	-149.446.997.402

1. Lợi nhuận sau thuế TNDN trong quý 4/2025 của Công ty trong BCTC riêng và hợp nhất Quý 4 năm 2025 lần lượt là 1,7 tỷ đồng và lỗ 346 triệu đồng. Kết quả này so với cùng kỳ năm trước có sự cải thiện. Nguyên nhân chủ yếu do:

- Doanh thu trong kỳ tăng so với cùng kỳ năm trước (có ghi nhận hoạt động kinh doanh bất động sản).
- Công ty tiết giảm chi phí hoạt động.
- Không phát sinh hoặc giảm đáng kể các khoản chi phí bất thường so với cùng kỳ.

2. Lợi nhuận sau thuế TNDN trong năm 2025 của Công ty trong BCTC riêng và hợp nhất Quý 4 năm 2025 lần lượt lỗ 7,2 tỷ đồng và lỗ 19,9 tỷ đồng. Kết quả này đã giảm mạnh so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chủ yếu do:

- Năm 2024 Công ty ghi nhận khoản lãi do chuyển nhượng 99% cổ phần ở Công ty con.
- Sang năm 2025, khoản thu nhập này không còn phát sinh, trong khi đó chi phí hoạt động và chi phí tài chính vẫn ở mức cao.

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.



CHÂU QUANG ĐẠT



CTY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

Mã số thuế: 0301822194

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4 /2025

Hồ sơ gồm có

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

B01a-DN

B02a-DN

B03a-DN

B09a-DN



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (RIÊNG)

(Dạng đầy đủ)

Quý IV năm 2025

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(Đơn vị tính: đồng Việt Nam)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
A. Tài sản ngắn hạn (100=110+120+130+150)	100		723.052.762.730	1.117.981.781.606
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	32.766.053.460	131.409.893.265
1. Tiền	111	V.01	7.766.053.460	31.409.893.265
2. Các khoản tương đương tiền	112		25.000.000.000	100.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.02	6.440.000.000	6.440.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		1.440.800.000	1.440.800.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(1.440.800.000)	(1.440.800.000)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		6.440.000.000	6.440.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		496.053.342.882	778.344.876.041
1. Phải thu của khách hàng	131		25.936.376.364	177.229.611.000
2. Trả trước cho người bán	132		2.494.597.424	2.277.148.717
3. Phải thu nội bộ	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		135.891.474.148	157.359.297.657
6. Các khoản phải thu khác	136	V.03	331.855.159.946	441.603.083.667
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(124.265.000)	(124.265.000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV. Hàng tồn kho	140	V.04	187.323.551.047	197.316.127.786
1. Hàng tồn kho	141		187.323.551.047	197.316.127.786
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		469.815.341	4.470.884.514
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151			117.000.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		469.815.341	4.353.884.514
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà Nước	153	V.05		
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
B. Tài sản dài hạn (200=210+220+240+250+260)	200		1.295.179.033.273	821.287.931.900
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		394.379.732.173	229.643.151.173
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu dài hạn nội bộ	214	V.06		
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.07	97.399.638.411	97.399.638.411
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.07	296.980.093.762	132.243.512.762
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			
II. Tài sản cố định	220		1.819.432.481	2.852.229.279
1. TSCĐ hữu hình	221	V.08	1.819.432.481	2.852.229.279

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
- Nguyên giá	222		39.164.714.616	39.115.539.949
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(37.345.282.135)	(36.263.310.670)
2. TSCĐ thuê tài chính	224	V.09		
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế	226			
3. TSCĐ vô hình	227	V.10		
- Nguyên giá	228		30.499.300	30.499.300
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(30.499.300)	(30.499.300)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	9.029.902.583	9.461.637.935
- Nguyên giá	231		19.282.898.979	19.282.898.979
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(10.252.996.396)	(9.821.261.044)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.12	136.679.426.156	131.361.934.307
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		131.361.934.307	131.361.934.307
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		5.317.491.849	
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.13	744.831.863.471	439.259.483.772
1. Đầu tư vào công ty con	251		616.240.000.000	309.340.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		127.600.000.000	127.600.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253			
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(7.008.136.529)	(4.680.516.228)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		8.000.000.000	7.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		8.438.676.409	8.709.495.434
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14	13.706.994	284.526.019
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.21	8.424.969.415	8.424.969.415
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268			
Tổng cộng tài sản (270=100+200)	270		2.018.231.796.003	1.939.269.713.506
C. Nợ phải trả (300=310+330)	300		893.494.157.923	759.607.813.264
I. Nợ ngắn hạn	310		893.227.323.423	759.300.978.764
1. Phải trả cho người bán	311		2.815.791.762	2.695.566.589
2. Người mua trả tiền trước	312		138.529.248.066	129.641.233.455
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	V.16	2.904.376.813	30.741.998.403
4. Phải trả người lao động	314			
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	52.473.819.599	75.631.287.006
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	190.861.696.642	160.775.439.785
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15	495.894.850.912	349.263.247.897
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		9.747.539.629	10.552.205.629
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
II. Nợ dài hạn	330		266.834.500	306.834.500
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
3. Chi phí phải trả dài hạn	333			
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334	V.19		
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335	V.19		
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19		
7. Phải trả dài hạn khác	337			
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20		
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		266.834.500	306.834.500
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			
D. Vốn chủ sở hữu (400=410+430)	400		1.124.737.638.080	1.179.661.900.242
I. Vốn chủ sở hữu	410		1.124.737.638.080	1.179.661.900.242
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		953.578.000.000	953.578.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		953.578.000.000	953.578.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.002.264.126	1.002.264.126
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ	415			
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418			
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		170.157.373.954	225.081.636.116
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		177.402.736.116	87.749.312.628
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(7.245.362.162)	137.332.323.488
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430			
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
Tổng cộng nguồn vốn (440=300+400)	440		2.018.231.796.003	1.939.269.713.506

Người lập biểu



Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng



Lê Thị Kim Duyên



Ngày 30 tháng 01 năm 2026

Tổng Giám Đốc

CHÂU QUANG ĐẠT

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ (RIÊNG)

(Dạng đầy đủ)
Quý IV năm 2025

(Đơn vị tính: đồng Việt Nam)

Chỉ tiêu	Mã	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	V.22	51.170.028.972	12.141.681.578	126.429.764.170	35.379.604.991
2. Các khoản giảm trừ	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		51.170.028.972	12.141.681.578	126.429.764.170	35.379.604.991
4. Giá vốn hàng bán	11	V.25	40.166.781.806	13.560.116.997	107.589.021.159	36.717.164.801
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		11.003.247.166	(1.418.435.419)	18.840.743.011	(1.337.559.810)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	V.26	4.228.890.275	6.177.469.919	20.366.660.257	370.964.913.271
7. Chi phí tài chính	22	V.27	10.069.375.269	54.955.343.070	28.213.159.702	174.826.132.028
- Trong đó: Lãi vay phải trả	23		8.360.027.024	7.080.762.383	25.885.539.401	49.328.180.892
8. Chi phí bán hàng	24			(40.175.962.200)	130.000.000	
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		6.082.427.858	11.856.665.916	23.385.852.487	31.223.067.397
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)]	30		(919.665.686)	(21.877.012.286)	(12.521.608.921)	163.578.154.036
11. Thu nhập khác	31		2.652.087.000	645.000.000	5.320.111.402	2.171.327.517
12. Chi phí khác	32		11.535.283	622.440.803	43.864.643	622.440.803
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		2.640.551.717	22.559.197	5.276.246.759	1.548.886.714
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		1.720.886.031	(21.854.453.089)	(7.245.362.162)	165.127.040.750
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	V.28		(9.698.296.163)		27.794.717.262
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	V.29				
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		1.720.886.031	(12.156.156.926)	(7.245.362.162)	137.332.323.488

Người lập biểu

Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng

Lê Thị Kim Luyện

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

Tổng Giám Đốc

CHÂU QUANG ĐẠT



LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (RIÊNG)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý IV năm 2025

(ĐVT: đồng)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(7.245.362.162)	165.127.040.750
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02		1.525.095.425	1.860.696.445
- Các khoản dự phòng	03		2.287.620.301	4.812.204.228
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04			
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(20.335.600.407)	(249.744.295.392)
- Chi phí lãi vay	06		25.885.539.401	49.328.180.892
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		2.117.292.558	(28.616.173.077)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		99.932.754.315	(126.448.651.078)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		9.992.576.739	(13.006.418)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		43.147.984.834	(175.001.045.679)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		387.819.025	732.531.682
- Tiền lãi vay đã trả	14		(25.894.536.808)	(49.400.309.338)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(27.794.717.262)	(414.925.495)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(804.666.000)	(52.500.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		101.084.507.401	(379.214.079.403)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(5.403.938.353)	(2.798.717.182)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			1.018.518.519
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(114.984.211.500)	(201.254.482.288)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		136.452.035.009	111.832.172.443
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(306.900.000.000)	(55.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		160.000.000.000	1.112.398.493.092
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		10.366.164.623	10.332.221.501
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(120.469.950.221)	976.528.206.085
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		354.589.650.912	606.029.980.661
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(433.848.047.897)	(1.043.271.211.999)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			(47.678.900.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(79.258.396.985)	(484.920.131.338)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		(98.643.839.805)	112.393.995.344
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		131.409.893.265	19.015.897.921
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70		32.766.053.460	131.409.893.265

Người Lập Biểu


Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế Toán Trưởng


Lê Thị Kim Duyên



Ngày 30 tháng 01 năm 2026

Đồng Giám Đốc

CHÁU QUANG ĐẠT

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý IV năm 2025

I- Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp:

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

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

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

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

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

1- Kỳ kế toán năm: bắt đầu từ ngày 01/01/2025 kết thúc vào ngày 31/12/2025

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

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

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

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

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

IV- Các chính sách kế toán áp dụng:

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

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

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

2- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8- Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

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

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

10- Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

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

- Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá:

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

- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Thuế suất thuế TNDN là 20%

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

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

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

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

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

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

16- Các bên liên quan:

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động

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

01- Tiền và các khoản tương đương tiền	Số cuối quý	Số đầu năm
- Tiền mặt	3.314.146.119	2.246.843.543
- Tiền gửi ngân hàng	4.451.907.341	29.163.049.722
- Tiền gửi tiết kiệm	25.000.000.000	100.000.000.000
Cộng	32.766.053.460	131.409.893.265

02- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn:	Số cuối quý	Số đầu năm
- Chứng khoán đầu tư ngắn hạn	1.440.800.000	1.440.800.000
Cổ phiếu	1.440.800.000	1.440.800.000
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(1.440.800.000)	(1.440.800.000)
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.440.000.000	6.440.000.000
Cộng	6.440.000.000	6.440.000.000

03- Các khoản phải thu ngắn hạn khác	Số cuối quý	Số đầu năm
- Phải thu người lao động	161.174.691.282	273.821.365.890
- Các khoản chi hộ	12.484.889.410	12.441.057.738
- Phải thu khác	158.195.579.254	155.340.660.039
Cộng	331.855.159.946	441.603.083.667

04- Hàng tồn kho	Số cuối quý	Số đầu năm
- Chi phí SX, KD dở dang các dự án	187.323.551.047	197.316.127.786
- Công cụ dụng cụ		
Cộng giá gốc hàng tồn kho	187.323.551.047	197.316.127.786

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

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

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

05- Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	Số cuối quý	Số đầu năm
- Thuế TNDN tạm tính 1% đã ghi nhận		
Cộng		

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

07- Phải thu dài hạn	Số cuối quý	Số đầu năm
- Phải thu về cho vay dài hạn	97.399.638.411	97.399.638.411
+ Công ty liên kết	97.399.638.411	97.399.638.411
- Phải thu dài hạn khác	296.980.093.762	132.243.512.762
+ Tiền thuế TNDN phải thu	2.098.480.658	2.098.480.658
+ Tiền hợp tác đầu tư phải thu	294.736.581.000	130.000.000.000
+ Cầm cố , ký quỹ ký cược	145.032.104	145.032.104
Cộng	394.379.732.173	229.643.151.173

8 - Tăng giảm tài sản cố định hữu hình:

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình						
Số dư đầu năm	1.313.317.956	22.244.606.977	12.400.906.151	1.568.718.342	1.637.165.190	39.164.714.616
- Mua trong kỳ						
- Đầu tư XDCB hoàn thành						
- Tăng khác						
- Chuyển sang bất động sản đầu tư						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối quý	1.313.317.956	22.244.606.977	12.400.906.151	1.568.718.342	1.637.165.190	39.164.714.616
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số đầu năm	1.313.317.956	22.244.606.977	10.499.976.266	1.385.114.989	1.631.739.051	37.074.755.239
- Khấu hao phát sinh			242.206.518	22.894.242	5.426.136	270.526.896
- Tăng khác						
- Chuyển sang bất động sản đầu tư						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
Số cuối quý	1.313.317.956	22.244.606.977	10.742.182.784	1.408.009.231	1.637.165.187	37.345.282.135
Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình						
- Tại ngày đầu năm			1.900.929.885	183.603.353	5.426.139	2.089.959.377
- Tại ngày cuối quý			1.658.723.367	160.709.111	3	1.819.432.481
* Giá trị còn lại cuối quý của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo						
* Nguyên giá TSCĐ cuối quý đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:						
* Nguyên giá TSCĐ cuối quý chờ thanh lý:	1.313.317.956	22.244.606.977	5.077.250.498	1.267.740.161	1.550.347.008	31.453.262.600
* Các cam kết về việc mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai:						

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

10 - Tăng giảm tài sản cố định vô hình

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Bản quyền, bằng sáng chế	Nhãn hiệu hàng hóa	Phần mềm máy vi tính	Giấy phép và giấy phép nhượng quyền	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ vô hình							
Số dư đầu năm							30.499.300
- Mua trong kỳ							
- Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp							
- Tăng do hợp nhất kinh doanh							
- Tăng khác							
- Thanh lý, nhượng bán							
- Giảm khác							
Số dư cuối quý				30.499.300			30.499.300
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số đầu năm				30.499.300			30.499.300
- Khấu hao phát sinh							
- Tăng khác							
- Thanh lý, nhượng bán							
- Giảm khác							
Số dư cuối quý				30.499.300			30.499.300
Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình							
- Tại ngày đầu năm							
- Tại ngày cuối quý							
* Thuyết minh số liệu và giải trình khác:							
Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối quý đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng				30.499.300			30.499.300

11- Tăng giảm bất động sản đầu tư:

Chỉ tiêu	Đầu kỳ	Tăng	Giảm	Cuối kỳ
Nguyên giá bất động sản đầu tư	19.282.898.979			19.282.898.979
- Quyền sử dụng đất	8.356.782.998			8.356.782.998
- Nhà	5.527.500.000			5.527.500.000
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng	5.398.615.981			5.398.615.981
Giá trị hao mòn lũy kế	10.145.062.558	107.933.838		10.252.996.396
- Quyền sử dụng đất	7.174.284.586			7.174.284.586
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng	2.970.777.972	107.933.838		3.078.711.810
Giá trị còn lại BĐS đầu tư	9.137.836.421	(107.933.838)		9.029.902.583
- Quyền sử dụng đất	1.182.498.412			1.182.498.412
- Nhà	5.527.500.000			5.527.500.000
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng	2.427.838.009	(107.933.838)		2.319.904.171

12- Tài sản dở dang dài hạn :	Số cuối quý	Số đầu năm
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	131.361.934.307	131.361.934.307
<i>Dự án khu dân cư Quận 2</i>	122.597.782.094	122.597.782.094
<i>Dự án khu nhà ở xã hội Nhơn Đức</i>	1.293.077.844	1.293.077.844
<i>Dự án khu trường học Phú Xuân</i>	145.174.264	145.174.264
<i>Dự án Quận 9</i>	7.325.900.105	7.325.900.105
Cộng	131.361.934.307	131.361.934.307

13- Đầu tư tài chính dài hạn:	Số cuối quý	Số đầu năm
- Đầu tư vào công ty con	616.240.000.000	309.340.000.000
<i>Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Hòa Bình (99% Vốn điều lệ)</i>	<i>144.640.000.000</i>	<i>144.640.000.000</i>
<i>Công ty Cổ Phần Casa Bonita (99% Vốn điều lệ)</i>	<i>306.900.000.000</i>	
<i>Công ty Cổ Phần Đầu Tư Định An (99% Vốn điều lệ)</i>	<i>164.700.000.000</i>	<i>164.700.000.000</i>
- Đầu tư vào công ty liên kết	127.600.000.000	127.600.000.000
<i>Công ty Cổ phần Đầu Tư An Hưng (44% Vốn điều lệ)</i>	<i>127.600.000.000</i>	<i>127.600.000.000</i>
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	8.000.000.000	7.000.000.000
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	(7.008.136.529)	(4.680.516.228)
<i>Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Hòa Bình (99% Vốn điều lệ)</i>	<i>(5.061.241.931)</i>	<i>(3.331.253.616)</i>
<i>Công ty Cổ phần Đầu Tư An Hưng (44% Vốn điều lệ)</i>	<i>(1.946.894.598)</i>	<i>(1.349.262.612)</i>
Cộng	744.831.863.471	439.259.483.772

14- Chi phí trả trước	Số cuối quý	Số đầu năm
- Chi phí trả trước dài hạn - Khác	13.706.994	284.526.019
Cộng	13.706.994	284.526.019

15- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	Số cuối quý	Số đầu năm
- Vay ngắn hạn	495.894.850.912	349.263.247.897
+ Vay ngân hàng	8.709.650.912	51.318.980.661
<i>Ngân Hàng No & PTNT - Chi nhánh Chợ Lớn</i>		<i>43.499.806.363</i>
<i>Ngân Hàng No & PTNT - Chi nhánh Tân Bình</i>		
<i>Ngân Hàng Vietcombank - Chi nhánh Nam Sài Gòn</i>	<i>8.709.650.912</i>	<i>7.819.174.298</i>
+ Vay cá nhân, công ty khác	487.185.200.000	297.944.267.236
Cộng	495.894.850.912	349.263.247.897

16- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	Số cuối quý	Số đầu năm
- Thuế thu nhập doanh nghiệp		27.794.717.262
- Thuế thu nhập cá nhân	100.895.374	143.799.702
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2.803.481.439	2.803.481.439
Cộng	2.904.376.813	30.741.998.403

17- Chi phí phải trả	Số cuối quý	Số đầu năm
- Trích trước chi phí của dự án	52.217.619.599	52.217.619.599
- Trích trước chi phí khác	256.200.000	23.404.670.000
- Trích trước chi phí lãi vay		8.997.407
Cộng	52.473.819.599	75.631.287.006

18- Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	Số cuối quý	Số đầu năm
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	140.223.338.097	151.503.986.097
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	50.638.358.545	9.271.453.688
+ Cổ tức còn phải trả cho cổ đông	47.923.710.100	244.810.100
+ Phí bảo trì phải trả	481.205.780	481.205.780
+ Các khoản phải trả phải nộp khác	2.233.442.665	8.545.437.808
Cộng	190.861.696.642	160.775.439.785

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

20- Vay và nợ dài hạn	Số cuối quý	Số đầu năm
a - Vay dài hạn		
b - Nợ dài hạn		
Cộng		

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

a - Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:	Số cuối quý	Số đầu năm
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng	8.424.969.415	8.424.969.415
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	8.424.969.415	8.424.969.415
b - Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		

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

	Quý IV/2025	Quý IV/2024
22 - Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số 01)	51.170.028.972	12.141.681.578
Trong đó:		
- Doanh thu dự án bán nền Nhơn Đức	12.303.088.354	
- Doanh thu dịch vụ, môi giới, khác	1.824.816.130	1.221.186.325
- Doanh thu của hợp đồng xây dựng	37.042.124.488	10.920.495.253
+ Doanh thu dự án Phú Mỹ xây dựng	2.272.727.273	2.523.313.437
+ Doanh thu dự án Phú Xuân xây dựng	2.229.636.364	5.974.454.544
+ Doanh thu dự án đất nền La Casa xây dựng	565.118.182	
+ Doanh thu dự án Nhơn Đức- xây dựng	31.974.642.669	2.422.727.272
23 - Các khoản giảm trừ doanh thu (Mã số 02)		
24 - Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số 10)	51.170.028.972	12.141.681.578
Trong đó:		
- Doanh thu dự án bán nền Nhơn Đức	12.303.088.354	
- Doanh thu dịch vụ, môi giới, khác	1.824.816.130	1.221.186.325
- Doanh thu của hợp đồng xây dựng	37.042.124.488	10.920.495.253
+ Doanh thu dự án Phú Mỹ xây dựng	2.272.727.273	2.523.313.437
+ Doanh thu dự án Phú Xuân xây dựng	2.229.636.364	5.974.454.544
+ Doanh thu dự án đất nền La Casa xây dựng	565.118.182	
+ Doanh thu dự án Nhơn Đức- xây dựng	31.974.642.669	2.422.727.272

	Quý IV/2025	Quý IV/2024
25 - Giá vốn hàng bán (Mã số 11)		
- Giá vốn dự án bán nền Nhơn Đức	1.467.242.925	
- Giá vốn của hợp đồng xây dựng	37.042.124.484	10.920.495.253
+ Giá vốn sản phẩm dự án Phú Mỹ- xây dựng	2.272.727.273	2.523.313.437
+ Giá vốn sản phẩm dự án Phú Xuân- xây dựng	2.229.636.362	5.974.454.544
+ Giá vốn sản phẩm dự án đất nền La Casa - xây dựng	565.118.182	
+ Giá vốn sản phẩm dự án Nhơn Đức- xây dựng	31.974.642.667	2.422.727.272

- Giá vốn khác	1.657.414.397	2.639.621.744
Cộng	40.166.781.806	13.560.116.997

26 - Doanh thu hoạt động tài chính (Mã số 21)	Quý IV/2025	Quý IV/2024
- Lãi tiền gửi	316.323.279	1.420.030.656
- Lãi cho vay vốn	3.751.940.146	4.691.806.387
- Lãi trái phiếu	160.626.850	65.632.876
Cộng	4.228.890.275	6.177.469.919

27 - Chi phí tài chính (Mã số 22)	Quý IV/2025	Quý IV/2024
- Lãi tiền vay	8.360.027.024	7.080.762.383
- Chi phí hoạt động đầu tư tài chính khác	1.709.348.245	47.874.580.687
Cộng	10.069.375.269	54.955.343.070

28 - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Mã số 51)	Quý IV/2025	Quý IV/2024
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế phát sinh		(9.698.296.163)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		(9.698.296.163)
29 - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (Mã số 52)		

30 - Chi phí sản xuất, kinh doanh	Quý IV/2025	Quý IV/2024
- Chi phí bán hàng		(40.175.962.200)
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	6.082.427.858	11.856.665.916
Cộng	6.082.427.858	(28.319.296.284)

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

31- Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	Số cuối quý	Số đầu năm
+ Tiền mặt	3.314.146.119	2.246.843.543
+ Tiền gửi ngân hàng	4.451.907.341	29.163.049.722
+ Tiền gửi tiết kiệm	25.000.000.000	100.000.000.000
Cộng	32.766.053.460	131.409.893.265

VIII- Những thông tin khác:

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

a. Số dư các bên liên quan:

Nội dung	Quý IV/2025	Quý IV/2024
Phải thu của khách hàng		
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn - Chủ tịch HĐQT		1.765.267.000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư TM DV An Hưng - Công ty liên kết	5.042.250.000	3.730.050.000
Các khoản phải thu khác		
Công ty Cổ Phần BĐS Sài Gòn Mới - Công ty liên quan	19.636.250	15.794.250
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Thuận Hưng - Công ty liên quan	52.742.466	
Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Hòa Bình - Công ty con	343.422.223	50.784.055.556
Công ty Cổ Phần Đầu Tư TM DV An Hưng - Công ty liên kết	40.877.464.010	30.403.770.124
Công ty Cổ Phần Phú Mỹ Thuận - Công ty liên quan	89.959.434	27.756.322
Công ty Cổ Phần Tấn Lực - Công ty liên quan	164.736.581.000	
Các khoản cho vay ngắn hạn		
Công ty Cổ Phần Đầu Tư TM DV An Hưng - Công ty liên kết	7.298.812.500	
Công ty Cổ Phần Phú Mỹ Thuận - Công ty liên quan	9.805.399.000	
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Thuận Hưng - Công ty liên quan	7.550.000.000	
Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Hòa Bình - Công ty con	8.200.000.000	8.000.000.000
Các khoản cho vay dài hạn		
Công ty Cổ Phần Đầu Tư TM DV An Hưng - Công ty liên kết	97.399.638.411	97.399.638.411
Phải trả cho người bán		
Công ty CP BĐS Sài Gòn Mới - Công ty liên quan	17.938.000	17.938.000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Định An - Công ty con	98.750.000	
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Thuận Hưng - Công ty liên quan	57.240.000	
Đầu tư vào Công ty liên kết		
Công ty Cổ Phần Đầu Tư TM DV An Hưng	127.600.000.000	127.600.000.000
Đầu tư vào Công ty con		
Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Hòa Bình	144.640.000.000	144.640.000.000

Công ty Cổ Phần Đầu Tư Định An	164.700.000.000	164.700.000.000
Công ty Cổ phần Casa Bonita	306.900.000.000	
Các khoản đi vay		
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Thuận Hưng - Công ty liên quan		23.112.767.236
Công ty Cổ phần Casa Bonita- Công ty con	5.000.000.000	
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Định An - Công ty con	36.000.000.000	
Công ty Cổ Phần Tấn Lực - Công ty liên quan	42.500.000.000	
Công ty CP BĐS Sài Gòn Mới - Công ty liên quan		44.000.000.000
Khoản phải trả khác		
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Định An - Công ty con	8.045.835.000	8.045.835.000

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

Các bên liên quan	Tính chất giao dịch	Quý IV/2025	Quý IV/2024
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Thuận Hưng - Công ty liên quan	Công ty trả tiền vay		6.320.000.000
	Cho Công ty vay tiền		6.900.000.000
	Công ty cho vay tiền	650.000.000	
	Tiền lãi vay Công ty phải thu	52.742.466	
	Công ty thu liên lãi cho vay	51.041.096	
	Tiền thi công Công ty phải trả	156.060.000	495.180.000
	Công ty chi trả tiền thi công	98.820.000	495.180.000
	Công ty thu tiền các khoản chi hộ		12.321.450
	Tiền lãi vay Công ty phải trả		494.111.891
	Công ty trả tiền lãi vay		653.954.511
	Tiền thuê văn phòng Công ty phải trả	495.000.000	501.600.000
	Công ty trả tiền thuê văn phòng	495.000.000	501.600.000
Cty Cổ Phần Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Hòa Bình - Công ty con	Hoàn trả tiền vay cho Công ty	200.000.000	
	Công ty thu tiền các khoản chi hộ	79.098.000	
	Các khoản chi hộ Công ty phải thu		83.316.072
	Tiền lãi vay Công ty phải thu	171.688.889	204.444.445
	Công ty thu tiền lãi cho vay	163.377.777	192.388.888

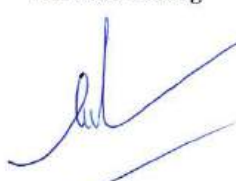
Cty Cổ Phần Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Hòa Bình - Công ty con	Các khoản chi hộ Công ty phải thu		83.316.072
	Tiền lãi vay Công ty phải thu	171.688.889	204.444.445
	Công ty thu tiền lãi cho vay	163.377.777	192.388.888
Cty Cổ Phần Casa Bonita - Công ty con	Công ty trả tiền lãi vay	154.027.397	
	Tiền lãi vay Công ty phải trả	154.027.397	
	Cho Công ty vay tiền	500.000.000	
	Công ty trả tiền vay	500.000.000	
	Công ty góp vốn theo quyết định góp vốn điều lệ Cty Casa Bonita	41.000.000.000	
Công ty CP Đầu Tư TM DV An Hưng - Công ty liên kết	Phí dịch vụ tư vấn Công ty phải thu	328.050.000	328.050.000
	Tiền lãi vay Công ty phải thu	2.642.666.413	2.477.092.968
Công ty CP BDS Sài Gòn Mới - Công ty liên quan	Cho Công ty vay tiền		44.000.000.000
	Công ty trả tiền vay	54.000.000.000	27.000.000.000
	Công ty trả tiền lãi vay	427.287.672	475.945.206
	Tiền lãi vay Công ty phải trả	427.287.672	475.945.206
Công ty Cổ Phần Tấn Lực - Công ty liên quan	Tiền lãi vay Công ty phải trả	481.665.753	
	Công ty trả tiền lãi vay	481.665.753	
	Cho Công ty vay tiền	42.500.000.000	
	Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	7.536.581.000	
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Định An - Công ty con	Cho Công ty vay tiền	36.000.000.000	
	Công ty góp vốn theo quyết định góp vốn điều lệ Cty Định An		55.000.000.000
	Tiền lãi vay Công ty phải trả	98.750.000	
Công ty Cổ Phần Phú Mỹ Thuận - Công ty liên quan	Tiền lãi vay Công ty phải thu	58.295.112	
	Công ty cho vay tiền	9.805.399.000	
Hội Đồng Quản Trị và Ban Tổng Giám Đốc	Tiền lương và thù lao	303.712.111	432.600.000

Người lập biểu



Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng



Lê Thị Kim Duyên

Ngày 30 tháng 01 năm 2026



Tổng Giám Đốc

CHÂU QUANG ĐẠT