

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2026

Số: 20 /2026/CV-VPH

V/v: Giải trình biến động kết quả kinh doanh và ý kiến  
nhấn mạnh trên Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2025

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 (“KQKD”) và lưu ý về ý kiến nhấn mạnh trên Báo cáo tài chính năm 2025 (“BCTC”) đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm Toán VACO – Chi nhánh TPHCM như sau:

**1. Biến động kết quả kinh doanh trên Báo cáo tài chính năm 2025 trước và sau kiểm toán:**

Đơn vị tính : VND

Chỉ tiêu	Năm 2025 trước kiểm toán	Năm 2025 Sau kiểm toán	Chênh lệch: tăng (+), giảm (-)	Tỷ lệ
(1)	(2)	(3)	(4)=(3)-(2)	(5)=(4)/(2)
1. Lợi nhuận sau thuế TNDN (BCTC Riêng)	-7.435.362.162	-7.877.613.741	-442.251.579	5,9%
2. Lợi nhuận sau thuế TNDN (BCTC hợp nhất)	-19.951.209.400	-20.610.351.115	-659.141.715	3,3%

Sau kiểm toán, lợi nhuận sau thuế của BCTC riêng và hợp nhất giảm lần lượt là 442 triệu đồng và 659 triệu đồng ( tương ứng giảm 5,9% và 3,3%), nguyên nhân chủ yếu do: ghi nhận sót chi phí giá vốn, chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí thuế TNDN phát sinh trong năm.

**2. Biến động kết quả kinh doanh trên Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 so với cùng kỳ năm trước:**

Đơn vị tính : VND

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	Chênh lệch: tăng (+), giảm (-)	Tỷ lệ
(1)	(2)	(3)	(4) = (3)-(2)	(5) =(4)/(2)
1. Lợi nhuận sau thuế TNDN (BCTC Riêng)	37.332.323.488	-7.877.613.741	-145.209.937.229	5,9%
2. Lợi nhuận sau thuế TNDN (BCTC hợp nhất)	129.495.788.002	-20.610.351.115	-150.106.139.117	3,3%

Kết quả kinh doanh năm 2025 ở BCTC riêng & hợp nhất đã chuyển từ lãi sang lỗ so với cùng kỳ năm trước nguyên nhân chủ yếu do :

- Trong năm 2025 Công ty không phát sinh hoạt động chuyển nhượng cổ phần ở Công ty con (năm 2024 Công ty đã chuyển nhượng 99% cổ phần Công ty con mang lại lợi nhuận lớn). Đây là nguyên nhân chính làm lợi nhuận giảm mạnh.

- Trong năm 2025 Công ty chỉ ghi nhận một phần nhỏ doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản, phần lớn doanh thu còn lại đến từ doanh thu hoạt động xây dựng. Hoạt động xây dựng của Công ty không phát sinh lợi nhuận do được thực hiện theo cơ chế trung gian với giá trị hợp đồng giữa các bên là tương đương nên không tạo ra chênh lệch doanh thu- chi phí.

### 3. Giải trình về vấn đề ý kiến nhấn mạnh trên Báo Cáo Tài Chính:

**Ý kiến kiểm toán:** “Nhu trình bày tại Thuyết minh số 1 – Thông tin khái quát, phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, trong năm, Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ vốn tại Công ty con gián tiếp – Công ty Cổ Phần Phòng Khám Đa Khoa Dĩ An, đồng thời hoàn tất giao dịch mua mới Công ty con trực tiếp - Công ty Cổ phần Casa Bonita. Do vậy, số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, chỉ mang tính tham khảo và không so sánh được”

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

Số liệu so sánh năm 2024 không có tính so sánh tương đương do thay đổi cơ cấu công ty con trong năm. Trong năm Công ty đã thực hiện chuyển nhượng vốn Công ty con gián tiếp - Công ty Cổ Phần Phòng Khám Đa Khoa Dĩ An do không còn phù hợp với định hướng phát triển của Công ty. Đồng thời mua mới Công ty con là Công ty cổ phần Casa Bonita nhằm triển khai và phát triển dự án mới theo chiến lược kinh doanh của Công ty sắp tới.



Trên đây là nội dung giải trình của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng, 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.

**CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
VẠN PHÁT  
HƯNG**

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG  
DN: C=VN, S=HỒ CHÍ MINH, L=Quận 7, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0301822194  
Reason: I am the author of this document  
Location:  
Date: 2026.03.27 16:38:39+07'00'  
Foxit PDF Reader Version: 2025.1.0

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



**VÔ NGUYỄN NHƯ NGUYỄN**



**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025**



**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG:</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN QUẢN LÝ CÔNG TY	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN HỢP NHẤT	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	9 - 53

11/27/2023 10:11 AM

11/27/2023 10:11 AM



**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Tầng 2, Tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, 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 hợp nhất tuân thủ Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Quản lý Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

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

Thay mặt Ban Quản lý Công ty,



**Võ Nguyễn Như Nguyễn**

**Chủ tịch Hội đồng Quản trị**

*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2026*

11/03/2026

11/03/2026

Số: 063/VACO/BCKIT.HCM

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 26 tháng 3 năm 2026, từ trang 5 đến trang 53, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (gọi chung là "Báo cáo tài chính hợp nhất").

### Trách nhiệm của Ban Quản lý Công ty

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

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

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

### Vấn đề cần nhấn mạnh

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



---

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

---

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025*

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.319.428.895.805</b>	<b>1.305.769.159.110</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>33.676.527.932</b>	<b>183.487.194.154</b>
1. Tiền	111		8.676.527.932	33.064.786.354
2. Các khoản tương đương tiền	112		25.000.000.000	150.422.407.800
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5</b>	<b>6.440.000.000</b>	<b>6.440.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	1.440.800.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	(1.440.800.000)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		6.440.000.000	6.440.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.085.914.918.295</b>	<b>907.207.269.848</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	45.031.702.624	177.308.284.490
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		2.579.303.924	2.355.648.717
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	204.691.474.148	184.359.297.657
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	833.736.702.599	543.308.303.984
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>192.729.910.546</b>	<b>203.999.623.968</b>
1. Hàng tồn kho	141	9	192.729.910.546	206.526.688.561
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149	9	-	(2.527.064.593)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>667.539.032</b>	<b>4.635.071.140</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		59.316.965	147.180.195
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		529.199.528	4.408.696.015
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	18	79.022.539	79.194.930
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>637.109.032.278</b>	<b>626.107.744.003</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>304.658.873.053</b>	<b>229.690.922.927</b>
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	7	97.399.638.411	97.399.638.411
2. Phải thu dài hạn khác	216	8	207.259.234.642	132.291.284.516
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>12.006.367.153</b>	<b>13.533.157.292</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	12.006.367.153	13.533.157.292
- Nguyên giá	222		60.503.518.344	59.548.943.022
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(48.497.151.191)	(46.015.785.730)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- 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>12</b>	<b>9.029.902.583</b>	<b>9.461.637.935</b>
- 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)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>144.123.682.752</b>	<b>152.574.344.957</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	10	138.511.236.903	138.511.236.903
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	5.612.445.849	14.063.108.054
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5</b>	<b>133.653.105.402</b>	<b>133.168.548.643</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		125.653.105.402	126.168.548.643
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		8.000.000.000	7.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>33.637.101.335</b>	<b>87.679.132.249</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		225.232.930	32.659.213.119
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	14	8.546.429.995	8.559.215.319
3. Lợi thế thương mại	269	15	24.865.438.410	46.460.703.811
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>1.956.537.928.083</b>	<b>1.931.876.903.113</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

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



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

Lê Thị Kim Luyến  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Mỹ Hoa  
Người lập biểu

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025*

Đơn vị: VND

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



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

Lê Thị Kim Luyện  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Mỹ Hoa  
Người lập biểu

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
*(Theo phương pháp gián tiếp)*  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	
		Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(19.993.490.994)	159.651.543.215
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
- Khấu hao tài sản cố định	02	17.020.009.233	15.587.555.648
- Các khoản dự phòng	03	(2.567.064.593)	2.658.752.593
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(24.946.376.693)	(258.075.213.878)
- Chi phí lãi vay	06	29.314.812.798	58.116.346.498
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(1.172.110.249)	(22.061.015.924)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(364.694.713.435)	(426.073.493.901)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	13.796.778.015	(8.227.796.441)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(20.750.061.251)	(168.170.459.875)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	374.997.921	647.507.568
- Tiền lãi vay đã trả	14	(29.323.953.566)	(59.104.458.504)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(27.927.043.804)	(685.105.445)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(804.666.000)	(52.500.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(430.500.772.369)</b>	<b>(683.727.322.522)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và TSDH khác	21	(5.698.892.334)	(6.052.434.364)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	-	1.018.518.519
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(198.384.211.500)	(300.963.982.288)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	203.322.035.009	428.996.672.443
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(29.551.626.398)	(54.469.087.567)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	195.160.318.859	1.164.342.104.048
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	23.940.530.408	20.861.909.068
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>188.788.154.044</b>	<b>1.253.733.699.859</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31	2.800.000.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	607.450.000.000	703.339.980.661
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(518.348.047.897)	(1.062.878.944.763)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(47.678.900.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>91.901.952.103</b>	<b>(407.217.864.102)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)</b>	<b>50</b>	<b>(149.810.666.222)</b>	<b>162.788.513.235</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>183.487.194.154</b>	<b>20.698.680.919</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)</b>	<b>70</b>	<b>33.676.527.932</b>	<b>183.487.194.154</b>



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

Lê Thị Kim Duyên  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Mỹ Hoa  
Người lập biểu

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**Hình thức sở hữu vốn**

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

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (gọi tắt là “Công ty”) là Công ty Cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301822194, ngày 04 tháng 10 năm 2006. Trong quá trình hoạt động, Công ty đã được cấp Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 36 ngày 12 tháng 12 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 61 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 70 người).

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

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

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

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

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

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

**Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

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

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

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

**I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (TIẾP THEO)**

**Cấu trúc doanh nghiệp**

*Công ty con sở hữu trực tiếp*

Tên công ty	Nơi đăng ký và hoạt động	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình ("Hòa Bình")	Ấp 1, Xã Đa Phước, Thành phố Hồ Chí Minh	99,00	99,00	Xử lý chất thải; Sản xuất phân bón hữu cơ; Kinh doanh dịch vụ và xây dựng nghĩa trang
Công ty Cổ phần Đầu tư Định An ("Định An")	Tầng trệt, Tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh	99,00	99,00	Kinh doanh bất động sản, y tế
Công ty Cổ phần Casa Bonita ("Casa Bonita") (i)	3.9 Tầng 3, Chung cư Hoàng Quốc Việt, 64 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh	99,00	99,00	Kinh doanh bất động sản; Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan

**Ghi chú:**

- (i) Theo Nghị quyết số 03/2025/NQ-VPH ngày 11 tháng 4 năm 2025 của Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Casa Bonita ("Casa Bonita"). Trong năm, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng Casa Bonita. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Casa Bonita là công ty con của Công ty.

*Công ty con sở hữu gián tiếp*

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

*Công ty liên kết sở hữu trực tiếp*

Tên công ty	Nơi đăng ký và hoạt động	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Đầu tư TM DVAn Hưng ("An Hưng")	Tầng trệt, Tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh	44,00	44,00	Kinh doanh bất động sản

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

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

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (TIẾP THEO)**

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

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

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

**Năm tài chính**

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

**Chế độ Kế toán áp dụng**

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

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

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

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

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

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

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

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

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

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

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

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

**Ước tính kế toán**

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

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

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

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

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

**Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính**

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

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

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

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

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

**Hợp nhất kinh doanh**

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

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

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

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

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

**Giao dịch hợp nhất kinh doanh**

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

Đồng thời, ngày 02 tháng 7 năm 2025, Hội đồng Quản trị của Vạn Phát Hưng đã ban hành Nghị quyết số 12/2025/NQ-VPH để thông qua việc xác định giá trị hợp lý của tài sản thuần tại ngày 30 tháng 4 năm 2025 của Casa Bonita. Cụ thể, giá trị hợp lý được xác định như sau:

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

**Đầu tư vào công ty liên kết**

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

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

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

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

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

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

**Lợi thế thương mại**

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

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

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

**Lãi từ giao dịch mua rẻ**

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

**Công cụ tài chính**

**Ghi nhận ban đầu**

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

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

**Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu**

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

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 03 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

**Các khoản đầu tư tài chính**

**Chứng khoán kinh doanh**

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

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

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

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

**Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)**

***Chứng khoán kinh doanh (Tiếp theo)***

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

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

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

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

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

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

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

***Các khoản cho vay***

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

***Nợ phải thu***

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

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

***Hợp đồng hợp tác kinh doanh***

Hợp đồng hợp tác kinh doanh là thỏa thuận giữa Công ty và các đối tác bằng hợp đồng để cùng thực hiện hoạt động kinh doanh nhưng không hình thành pháp nhân độc lập và được kiểm soát bởi một trong số các bên. Lợi nhuận phân chia cho các đối tác được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

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

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

**Hàng tồn kho**

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

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

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

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

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường được trình bày ở 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 năm tài chính.

**Chi phí trả trước**

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

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

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

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

**Tài sản thuê hoạt động**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	<u>Số năm khấu hao</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	04 - 12
Máy móc, thiết bị	04 - 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 06
Tài sản cố định khác	04 - 06
Cây lâu năm, súc vật làm việc và cho sản phẩm	05 - 10

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

***Chương trình phần mềm máy tính***

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

**Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng, vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	<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.

**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

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

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

**Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả**

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

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

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

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

**Vốn chủ sở hữu**

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

**Phân phối lợi nhuận**

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

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

**Ghi nhận doanh thu**

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

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

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

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

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

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

**Ghi nhận doanh thu (Tiếp theo)**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả 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.

**Hợp đồng xây dựng**

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

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

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

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

**Các khoản chi phí**

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

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

**Chi phí đi vay**

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

**Thuế**

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các 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 hợp nhất và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

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

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

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

**Bên liên quan (Tiếp theo)**

Danh sách các bên liên quan:

**Bên liên quan**

Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng (“An Hưng”)  
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng  
Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới  
Công ty Cổ phần Tấn Lực  
Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận  
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban kiểm toán  
Ban Tổng Giám đốc và các thành viên có quan hệ mật  
thiết với các thành viên này

**Mối quan hệ**

Công ty liên kết  
Công ty liên quan thành viên quản lý chủ chốt  
Công ty liên quan thành viên quản lý chủ chốt  
Công ty liên quan thành viên quản lý chủ chốt  
Công ty liên quan thành viên quản lý chủ chốt  
Nhân sự chủ chốt và các thành viên có quan  
hệ mật thiết

**Báo cáo theo bộ phận**

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

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

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

**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Tiền mặt	3.347.937.019	2.283.452.933
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.328.590.913	30.781.333.421
Các khoản tương đương tiền (i)	25.000.000.000	150.422.407.800
<b>Cộng</b>	<b>33.676.527.932</b>	<b>183.487.194.154</b>

**Ghi chú:**

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



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

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

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Ghi chú (Tiếp theo):

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

- (i) Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn: Tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng, lãi suất tiền gửi 4,5%/năm.
- (ii) Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng ("An Hưng") hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0315246642 chứng nhận lần đầu ngày 28 tháng 8 năm 2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các giấy chứng nhận thay đổi. Vốn điều lệ của An Hưng là 290.000.000.000 VND, chia thành 29.000.000 cổ phần với mệnh giá là 10.000 VND/cổ phần. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty sở hữu 12.760.000 cổ phần của An Hưng, tương đương 44,00% vốn điều lệ thực góp tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 của An Hưng. Hiện tại, An Hưng đang trong quá trình đầu tư, thực hiện các thủ tục liên quan đến dự án như hoàn thiện hồ sơ pháp lý và các công việc liên quan đến đất đai thuộc dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư Nhơn Đức, chưa phát sinh doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, An Hưng có lỗ lũy kế.

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

	<u>Số cuối năm</u>
	VND
Giá gốc khoản đầu tư	127.600.000.000
Kết quả kinh doanh thuần từ công ty liên kết:	
Số dư đầu năm	126.168.548.643
Lợi nhuận/(lỗ) từ công ty liên kết	(515.443.241)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b><u>125.653.105.402</u></b>

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

Mã Trái phiếu	Mệnh giá trái phiếu (VND)	Số lượng	Ngày phát hành	Kỳ hạn	Lãi suất/năm
AGRIBANK202703	1.000.000	2.000	24/12/2020	7 năm	Lãi suất tham chiếu + biên độ: - 5 năm đầu tiên: +1,3%/năm - 2 năm cuối: +1,5%/năm
AGRIBANK243401	100.000	30.000	14/08/2024	10 năm	Lãi suất tham chiếu + 2%/năm
AGRIBANK253501	100.000	30.000	29/07/2025	10 năm	Lãi suất tham chiếu + biên độ: - 5 năm đầu tiên: +1,8%/năm - 5 năm cuối: +3%/năm

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

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

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

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

Ghi chú:

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

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>204.691.474.148</b>	<b>-</b>	<b>184.359.297.657</b>	<b>-</b>
<b>Các bên liên quan</b>	<b>56.848.812.500</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Tấn Lực (i)	42.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng (ii)	7.550.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng (iii)	7.298.812.500	-	-	-
<b>Các đối tượng khác</b>	<b>147.842.661.648</b>	<b>-</b>	<b>184.359.297.657</b>	<b>-</b>
Bà Võ Thúy Anh (iv)	95.537.262.648	-	81.679.297.657	-
Công ty Cổ phần TM DV Giáo dục Nhân An (v)	35.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận (vi)	9.805.399.000	-	-	-
Bà Lý Yến Nhi (vii)	7.500.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	-	-	85.000.000.000	-
Công ty Cổ phần TM Dịch vụ Du lịch C.T.C	-	-	17.680.000.000	-
<b>b) Dài hạn</b>	<b>97.399.638.411</b>	<b>-</b>	<b>97.399.638.411</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng - Bên liên quan (viii)	97.399.638.411	-	97.399.638.411	-

Ghi chú:

- (i) Khoản cho vay Công ty Cổ phần Tấn Lực theo Hợp đồng vay vốn số 02/2025/HB-TL ngày 26 tháng 11 năm 2025, lãi suất cho vay là 6,5%/năm, thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Khoản cho vay trên được chuyển từ khoản tạm ứng theo Hợp đồng thi công số 03/2025/HDXD/HB-TL ngày 22 tháng 9 năm 2025 sang cho vay trong thời gian tạm ngừng thi công giữa Công ty và Công ty Tấn Lực. Khoản cho vay được đảm bảo bằng với số tiền 42 tỷ VND Công ty đang vay Công ty Cổ phần Tấn Lực (xem thuyết minh số 21).

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

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

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY (TIẾP THEO)**

Ghi chú (Tiếp theo):

- (ii) Khoản cho vay Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng theo hợp đồng vay vốn số 01/HĐVV/2025/TH-VPH ngày 20 tháng 5 năm 2025, hạn mức cho vay là 10.000.000.000 VND, lãi suất 9%/năm, thời hạn cho vay 12 tháng, dư nợ cho vay đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 7.550.000.000 VND.

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

- (iii) Khoản cho vay ngắn hạn Công ty CP Đầu Tư TM DV An Hưng theo hợp đồng cho vay số 01/HĐCV/2025 ngày 07 tháng 1 năm 2025, hạn mức cho vay là 7.298.812.500 VND, lãi suất 9%/năm, thời hạn cho vay 12 tháng, dư nợ cho vay đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 7.298.812.500 VND. Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo.

- (iv) Khoản cho vay bà Võ Thúy Anh theo các hợp đồng cho vay vốn như sau:

- Hợp đồng số 02/HĐCV/2024 ngày 8 tháng 8 năm 2024 và phụ lục, hạn mức cho vay là 12.787.000.000 VND, lãi suất 8%/năm, thời hạn cho vay 12 tháng, dư nợ cho vay đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 4.087.000.000 VND;
- Hợp đồng số 03/HĐCV/2024 ngày 6 tháng 9 năm 2024 và phụ lục, hạn mức cho vay là 110.000.000.000 VND, lãi suất 8%/năm, thời hạn cho vay 12 tháng, dư nợ cho vay đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 91.450.262.648 VND.

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

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

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

- (vii) Khoản cho vay bà Lý Yến Nhi theo hợp đồng vay vốn số 01/HĐCV/2025 ngày 20 tháng 5 năm 2025, hạn mức cho vay là 7.500.000.000 VND, lãi suất 8%/năm, thời hạn cho vay 12 tháng, dư nợ cho vay đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 7.500.000.000 VND.

Khoản phải thu về cho vay này được bảo lãnh bằng các khoản vay mà Công ty phải trả cho bên thứ ba là Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Nguyệt An với số tiền là 7.500.000.000 VND theo Biên bản thỏa thuận ba bên số 06/BBTT/NGA-LYN-VPH ngày 31 tháng 01 năm 2026 (Xem thuyết minh số 21).

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

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

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY (TIẾP THEO)**

Ghi chú (Tiếp theo):

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

- Hợp đồng cho vay số 02/HĐCV/2020 ký ngày 12 tháng 11 năm 2020 và các phụ lục, với hạn mức cho vay là 66.252.402.000 VND, lãi suất cho vay 10%/năm, dư nợ cho vay đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 66.252.402.000 VND.
- Hợp đồng cho vay số 01/HĐCV/2021 ký ngày 20 tháng 6 năm 2021 và các phụ lục, hạn mức cho vay là 9.547.598.000 VND, lãi suất cho vay 10%/năm, dư nợ cho vay đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 6.694.236.411 VND.
- Hợp đồng cho vay số 03/HĐCV/2022 ký ngày 13 tháng 6 năm 2022, hạn mức cho vay là 1.368.000.000 VND, lãi suất cho vay 9%/năm, dư nợ cho vay đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 1.368.000.000 VND.
- Hợp đồng cho vay số 07/HĐCV/2022 ký ngày 19 tháng 12 năm 2022, hạn mức cho vay là 46.170.000.000 VND, lãi suất cho vay 10%/năm, dư nợ cho vay đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 23.085.000.000 VND.

Theo Biên bản thỏa thuận về Kế hoạch trả nợ gốc và lãi vay ngày 01 tháng 1 năm 2025, gốc vay được gia hạn thanh toán đến ngày 31 tháng 12 năm 2028.

Theo cam kết Thỏa thuận Cổ đông và phụ lục thỏa thuận cổ đông ngày 11 tháng 8 năm 2021 giữa Công ty TNHH Lotte Land và Công ty thì Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng sẽ thanh toán các khoản vay này khi hoàn tất và phát sinh doanh thu từ dự án bất động sản. Cho đến hiện tại, Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng vẫn đang thực hiện các thủ tục liên quan đến dự án như hoàn thiện hồ sơ pháp lý và các công việc liên quan đến đất đai.

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

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

**8. PHẢI THU KHÁC**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>833.736.702.599</b>	<b>(124.265.000)</b>	<b>543.308.303.984</b>	<b>(124.265.000)</b>
<i>Tạm ứng</i>	<i>161.192.111.242</i>	<i>(124.265.000)</i>	<i>273.840.365.890</i>	<i>(124.265.000)</i>
Ông Lê Minh Triều (i)	58.507.331.313	-	153.591.283.388	-
Bà Võ Thúy Anh (i)	101.907.376.092	-	119.506.972.792	-
Các đối tượng khác	777.403.837	(124.265.000)	742.109.710	(124.265.000)
		-		-
<i>Phải thu lãi cho vay, lãi tiền gửi</i>	<i>2.554.427.193</i>	<i>-</i>	<i>32.401.260.290</i>	<i>-</i>
Lãi dự thu trái phiếu, lãi tiền gửi	162.573.151	-	190.413.942	-
Lãi cho vay:	2.391.854.042	-	32.210.846.348	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng - Bên liên quan	646.094.884	-	30.403.770.124	-
- Các đối tượng khác	1.745.759.158	-	1.807.076.224	-
		-		-
<i>Phải thu khác</i>	<i>257.656.562.451</i>	<i>-</i>	<i>134.684.427.091</i>	<i>-</i>
Bà Võ Thị Thùy Trinh và ông Nguyễn Kế Toàn (ii)	130.000.000.000	-	-	-
Bà Nguyễn Võ Huyền Trân (i)	87.891.723.575	-	-	-
Bà Lý Yến Nhi (iii)	27.085.292.784	-	121.999.626.117	-
Trường Đại Học Sư Phạm thể Dục Thể Thao Thành Phố (iv)	10.082.700.000	-	10.082.700.000	-
Trường Đại Học Tài Nguyên Và Môi Trường TPHCM (iv)	1.772.300.000	-	1.772.300.000	-
Các đối tượng khác	824.546.092	-	829.800.974	-
		-		-
<i>Cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn</i>	<i>412.333.601.713</i>	<i>-</i>	<i>102.382.250.713</i>	<i>-</i>
Bà Lý Yến Nhi (v)	225.730.288.500	-	24.937.053.500	-
Bà Võ Thúy Anh (vi)	109.158.116.000	-	-	-
Bà Nguyễn Thị Hương Thảo (vii)	47.508.455.000	-	47.508.455.000	-
Công ty Cổ phần Xây Dựng Thuận Hưng - Bên liên quan (viii)	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-
Ông Nguyễn Kế Toàn và Bà Võ Thị Thuý Trinh (ix)	9.900.900.000	-	9.900.900.000	-
Các đối tượng khác	35.842.213	-	35.842.213	-
		-		-
<b>b) Dài hạn</b>	<b>207.259.234.642</b>	<b>-</b>	<b>132.291.284.516</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Tấn Lực (x)	164.736.581.000	-	-	-
Bà Võ Thị Thùy Trinh và ông Nguyễn Kế Toàn	-	-	130.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng - Bên liên quan Lãi cho vay	40.231.369.126	-	-	-
Các khoản đặt cọc	192.803.858	-	145.032.104	-
Các khoản phải thu khác	2.098.480.658	-	2.146.252.412	-

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

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

**8. PHẢI THU KHÁC (TIẾP THEO)**

Ghi chú:

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

Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, ông Lê Minh Triều đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sang tên 7/8 lô đất cho bà Nguyễn Võ Huyền Trân; 1 lô còn lại đang trong quá trình hoàn thiện thủ tục pháp lý. Toàn bộ hồ sơ pháp lý bán chính của các lô đất được Công ty lưu giữ. Công ty đã xem xét và đánh giá giá trị các lô đất này tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và xác định không có dấu hiệu suy giảm giá trị.

- (ii) Khoản phải thu về hợp tác đầu tư giữa Công ty và Ông Nguyễn Kế Toàn – Bà Võ Thị Thùy Trinh theo Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 01/HĐHT-TMNPXMR ngày 19 tháng 12 năm 2023 về dự án “Đầu tư Trường mầm non Phú Xuân mở rộng”. Tỷ lệ góp vốn của Công ty là 65% tổng giá trị đầu tư dự án và các cá nhân trên là 35%. Tỷ lệ lợi nhuận được chia 10% sau khi quyết toán đầu tư dự án sẽ thuộc về Công ty và 90% còn lại sẽ chia tương ứng theo tỷ lệ vốn góp thực tế của mỗi bên. Đến hiện tại, dự án vẫn đang trong giai đoạn góp vốn về đền bù đất nông nghiệp và triển khai thủ tục pháp lý nộp tiền sử dụng đất. Công ty cũng thực hiện xem xét đánh giá giá trị của các lô đất này không có rủi ro bị suy giảm giá trị tại ngày 31 tháng 12 năm 2025. Ngoài ra, Công ty đánh giá việc đầu tư này chưa hiệu quả ở thời điểm hiện tại nên sẽ thu hồi vốn trong năm 2026.
- (iii) Khoản phải thu về việc ứng tiền cho Bà Lý Yến Nhi để mua quyền sử dụng đất, đã được Ban Quản lý Công ty phê duyệt. Cho đến hiện nay, bà Lý Yến Nhi đã thực hiện mua các lô đất có liên quan (5 lô đất) và sẽ thực hiện các thủ tục pháp lý để chuyển quyền sở hữu các lô đất này sang công ty khi đủ điều kiện. Các hồ sơ giấy tờ pháp lý bán chính của các lô đất này đều được Công ty lưu giữ, và Công ty cũng thực hiện xem xét đánh giá giá trị của các lô đất này không có rủi ro bị suy giảm giá trị tại ngày 31 tháng 12 năm 2025.
- (iv) Khoản phải thu lại về tiền bồi thường giải phóng mặt bằng theo Quyết định số 6539/QĐ-UBND ngày 8 tháng 12 năm 2015 về việc thu hồi giao đất đầu tư xây dựng Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh và Trường Đại học Sư phạm Thể dục Thể thao Thành phố Hồ Chí Minh tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty đã có các văn bản thông báo về các khoản đền bù trực tiếp với hộ dân này và nhận được phúc đáp từ Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh và Trường Đại học Sư phạm Thể dục Thể thao Thành phố Hồ Chí Minh, hiện Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc để thu hồi các khoản công nợ trên.
- (v) Các khoản đặt cọc cho bà Lý Yến Nhi phát sinh từ các hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty con Định An và công ty con Casa Bonita. Tại thời điểm ký kết, một số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đang được bà Lý Yến Nhi cho các bên thứ ba mượn để thế chấp cho các khoản vay tại ngân hàng. Công ty đã được thông tin và chấp thuận tình trạng pháp lý này, đồng thời hai bên thỏa thuận việc bàn giao quyền sử dụng đất các lô này sẽ được thực hiện sau khi chấm dứt các hợp đồng thế chấp.

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã nhận bàn giao các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn lại chưa thế chấp và đang thực hiện thủ tục pháp lý liên quan.

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

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

**8. PHẢI THU KHÁC (TIẾP THEO)**

**Ghi chú (Tiếp theo):**

(vi) Khoản đặt cọc cho bà Võ Thúy Anh phát sinh từ các hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với công ty con Casa Bonita. Tại thời điểm ký kết, một số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đang được bà Võ Thúy Anh cho các bên thứ ba mượn để thế chấp cho các khoản vay tại ngân hàng. Công ty đã được thông tin và chấp thuận tình trạng pháp lý này, đồng thời hai bên thỏa thuận việc bàn giao quyền sử dụng đất các lô này sẽ được thực hiện sau khi chấm dứt các hợp đồng thế chấp.

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã nhận bàn giao các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn lại chưa thế chấp và đang thực hiện thủ tục pháp lý liên quan.

(vii) Hợp đồng đặt cọc số 01/HĐĐC/2021 được ký ngày 08 tháng 11 năm 2021 giữa Công ty con Định An và bà Nguyễn Thị Hương Thảo để nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nông nghiệp tại Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè (nay là xã Hiệp Phước, Thành phố Hồ Chí Minh) với tổng diện tích các thửa đất là 10.916,6 m<sup>2</sup> và tổng giá trị chuyển nhượng là 50.008.900.000 VND. Trong đó, thửa số 603, 605, 606, 607, 608, 94, 97, 713 tờ bản đồ số 25 với tổng diện tích là 6.621,5 m<sup>2</sup> Công ty đang cầm cố cho khoản vay tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tân Bình (xem thuyết minh số 10). Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã nhận bàn giao các lô đất, đồng thời các hồ sơ giấy tờ pháp lý bản chính của lô đất còn lại đều được Công ty lưu giữ, để các bên thực hiện thủ tục thay đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu đất tiếp theo cho Công ty.

(viii) Hợp đồng đặt cọc số 01/HĐĐC/2024 được Công ty con Định An và Công ty Cổ Phần Xây Dựng Thuận Hưng ký kết ngày 01 tháng 6 năm 2024 để nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, địa chỉ tại đường Lê Văn Lương, Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè (nay là xã Hiệp Phước, Thành phố Hồ Chí Minh) với tổng diện tích các thửa đất là 600 m<sup>2</sup> và tổng giá trị chuyển nhượng là 22.800.000.000 VND. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã nhận bàn giao các lô đất, đồng thời các hồ sơ giấy tờ pháp lý bản chính của lô đất còn lại đều được Công ty lưu giữ, để các bên thực hiện thủ tục thay đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu đất tiếp theo cho Công ty.

(ix) Hợp đồng đặt cọc số 03/HĐĐC/2021 được ký ngày 07 tháng 12 năm 2021 giữa Công ty con Định An với ông Nguyễn Kế Toàn và bà Võ Thị Thuý Trinh để nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nông nghiệp tại Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè (nay là xã Hiệp Phước, Thành phố Hồ Chí Minh) với tổng diện tích các thửa đất là 1.158 m<sup>2</sup> và tổng giá trị chuyển nhượng là 10.422.000.000 VND. Công ty dùng quyền sử dụng đất cầm cố cho khoản vay tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tân Bình (xem thuyết minh số 21).

(x) Khoản phải thu về hợp tác kinh doanh giữa Công ty và Công ty Cổ phần Tấn Lực ("Tấn Lực") – Bên liên quan, theo Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 01/2025/HTKD/TL-VPH ngày 10 tháng 3 năm 2025 về "Đầu tư kinh doanh bất động sản thứ cấp". Tổng số vốn thực hiện tối đa là 200 tỷ VND. Tỷ lệ góp vốn cho hoạt động kinh doanh của Công ty là 95% và Tấn Lực là 5%. Tỷ lệ lợi nhuận cho từng sản phẩm theo tỷ lệ của Công ty là 70% và Tấn Lực là 30%. Thời hạn hợp tác kinh doanh là 36 tháng. Trong trường hợp giao dịch lỗ, Tấn Lực sẽ chịu 100% phần lỗ này. Các hồ sơ giấy tờ pháp lý bản chính của các bất động sản này đều được Công ty lưu giữ. Công ty cũng thực hiện xem xét đánh giá giá trị của các bất động sản này không có rủi ro bị suy giảm giá trị tại ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

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

**9. HÀNG TỒN KHO**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Chi phí SXKD dở dang</b>	<b>187.698.713.229</b>	-	<b>197.665.680.968</b>	-
<i>Dự án khu chung cư Phú Thuận (La Casa) (i)</i>	26.891.508.040	-	35.236.637.632	-
<i>Dự án khu dân cư Nhơn Đức (ii)</i>	10.763.334.917	-	12.213.551.895	-
<i>Dự án khu dân cư Phú Mỹ (iii)</i>	66.064.452.244	-	65.941.540.669	-
<i>Dự án khu dân cư Phú Xuân (iv)</i>	76.824.489.451	-	76.709.637.514	-
<i>Dự án khu dân cư Hoàng Quốc Việt</i>	1.149.207.700	-	1.143.205.226	-
<i>Dự án khu nhà ở Nhơn Đức mở rộng (v)</i>	5.630.558.695	-	5.630.558.695	-
<i>Các dự án khác</i>	375.162.182	-	790.549.337	-
<b>Thành phẩm</b>	<b>5.031.197.317</b>	-	<b>8.861.007.593</b>	<b>(2.527.064.593)</b>
<b>Cộng</b>	<b>192.729.910.546</b>	-	<b>206.526.688.561</b>	<b>(2.527.064.593)</b>

Ghi chú:

- (i) Dự án đã hoàn thiện và thực hiện chuyển nhượng từ các năm trước. Hiện tại Công ty đang thực hiện tiếp các thủ tục để chuyển nhượng các phần diện tích còn lại của dự án (tương đương 1 căn hộ và khu đất có chức năng y tế).
- (ii) Công ty đang tiếp tục hoàn thiện thủ tục triển khai thực hiện tiếp phần dự án trường học của Khu Dân cư Nhơn Đức (tương đương 6.007m<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.

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

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

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Dự án khu dân cư Quận 2 (i)	122.597.782.094	-	122.597.782.094	-
Dự án quận 9 (ii)	7.325.900.105	-	7.325.900.105	-
Dự án khu nhà ở xã hội	1.293.077.844	-	1.293.077.844	-
Nhà trẻ Phú Xuân	145.174.264	-	145.174.264	-
Dự án công viên Nghĩa trang Hòa Bình, Xã Đa Phước, Huyện Bình Chánh (iii)	7.149.302.596	-	7.149.302.596	-
<b>Cộng</b>	<b>138.511.236.903</b>	<b>-</b>	<b>138.511.236.903</b>	<b>-</b>

**Ghi chú:**

- (i) Dự án Khu dân cư Bình Trưng Đông Quận 02 tại Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng làm nhà đầu tư thứ cấp thuộc một phần Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật chính Khu dân cư Bình Trưng Đông - Cát Lái (với tổng quy mô 154 ha), Phường Bình Trưng và Phường Cát Lái Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

- (ii) Đây là chi phí đền bù, san lấp mặt bằng và chi phí thiết kế hạ tầng ban đầu cho khu đất diện tích 2.798m<sup>2</sup> tại Phường Long Trường, Thành phố Hồ Chí Minh. Lô đất trồng cây lâu năm. Công ty đang đánh giá tình hình để triển khai đầu tư dự án trong thời gian tới.
- (iii) Chi phí đầu tư dự án “xây dựng Công viên Nghĩa trang tại xã Đa Phước, Thành phố Hồ Chí Minh” với quy mô dự án là 155.653 m<sup>2</sup>. Dự án đang trong giai đoạn chờ phê duyệt đơn giá tính tiền sử dụng đất để Công ty thực hiện nghĩa vụ tài chính với khu đất. Chi phí tập hợp cho dự án là các chi phí phát sinh liên quan đến dự án, chi phí thẩm định, tư vấn, thiết kế dự án.

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

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

**II. TĂNG/GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải,	Thiết bị dụng cụ quản lý	Vườn cây lâu năm	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>							
Số dư đầu năm	14.947.740.813	27.862.594.530	13.206.972.393	1.693.008.342	201.461.754	1.637.165.190	59.548.943.022
- Mua trong năm	-	-	49.174.667	37.271.818	-	-	86.446.485
- Đầu tư XDCB hoàn thành	905.400.655	-	-	-	-	-	905.400.655
- Giảm khác	-	-	-	(37.271.818)	-	-	(37.271.818)
Số dư cuối năm	15.853.141.468	27.862.594.530	13.256.147.060	1.693.008.342	201.461.754	1.637.165.190	60.503.518.344
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>							
Số dư đầu năm	8.005.185.943	24.242.825.345	10.629.622.050	1.439.833.941	82.857.796	1.615.460.655	46.015.785.730
- Khấu hao trong năm	875.073.823	498.973.996	967.801.600	98.677.298	25.346.177	21.704.535	2.487.577.429
- Giảm khác	-	-	-	(6.211.968)	-	-	(6.211.968)
Số dư cuối năm	8.880.259.766	24.741.799.341	11.597.423.650	1.532.299.271	108.203.973	1.637.165.190	48.497.151.191
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>							
Tại ngày đầu năm	6.942.554.870	3.619.769.185	2.577.350.343	253.174.401	118.603.958	21.704.535	13.533.157.292
Tại ngày cuối năm	6.972.881.702	3.120.795.189	1.658.723.410	160.709.071	93.257.781	-	12.006.367.153

Ghi chú:

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

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

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

**12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Bất động sản đầu tư cho thuê	Bất động sản đầu tư nằm giữ chờ tăng giá	Tổng cộng
	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu năm	12.572.900.567	6.709.998.412	19.282.898.979
Số dư cuối năm	12.572.900.567	6.709.998.412	19.282.898.979
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu năm	9.821.261.044	-	9.821.261.044
- Khấu hao trong năm	431.735.352	-	431.735.352
Số dư cuối năm	10.252.996.396	-	10.252.996.396
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày đầu năm	2.751.639.523	6.709.998.412	9.461.637.935
Tại ngày cuối năm	2.319.904.171	6.709.998.412	9.029.902.583

**Ghi chú:**

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

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

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm các bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 với giá trị là 7.174.284.586 VND (tại ngày 01 tháng 1 năm 2025: 7.174.284.586 VND).

Công ty cầm cố bất động sản đầu tư là căn nhà tại Cà Mau cho khoản vay của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Tư vấn Nhật An tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tân Bình.

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

STT	Danh mục bất động sản đầu tư	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
1	Tầng hầm chung cư Phú Mỹ	7.174.284.586	7.174.284.586	-
2	Chỗ giữ xe ô tô tầng hầm Chung cư Hoàng Quốc Việt	2.154.828.737	808.060.770	1.346.767.967
3	Hồ bơi block 1A - 1B chung cư Phú Thuận (La Casa)	3.243.787.244	2.270.651.040	973.136.204
4	Căn nhà Cà Mau	6.709.998.412	-	6.709.998.412
<b>Cộng</b>		<b>19.282.898.979</b>	<b>10.252.996.396</b>	<b>9.029.902.583</b>

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

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

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

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

**13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Văn phòng Phú Xuân	5.317.491.849	-
Đất Long Thành	-	14.063.108.054
Khác	294.954.000	-
<b>Cộng</b>	<b>5.612.445.849</b>	<b>14.063.108.054</b>

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

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí trích trước dự án	8.424.969.415	8.424.969.415
Loại trừ ảnh hưởng các giao dịch nội bộ	121.460.580	134.245.904
<b>Cộng</b>	<b>8.546.429.995</b>	<b>8.559.215.319</b>

**15. LỢI THỂ THƯƠNG MẠI**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
<b>Số đầu năm</b>	<b>46.460.703.811</b>	<b>49.730.876.818</b>
Phân bổ lợi thể thương mại	(13.322.577.147)	(12.432.719.204)
Tăng do mua lại Công ty con	-	9.162.546.197
Điều chỉnh do thoái vốn tại Công ty con	(8.272.688.254)	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>24.865.438.410</b>	<b>46.460.703.811</b>

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số có khả năng		Số có khả năng	
	Giá trị	trả nợ	Giá trị	trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Phải trả người bán là bên liên quan</b>	<b>75.178.000</b>	<b>75.178.000</b>	<b>17.938.000</b>	<b>17.938.000</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	57.240.000	57.240.000	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới	17.938.000	17.938.000	17.938.000	17.938.000
<b>b) Phải trả người bán là các đối tượng khác</b>	<b>2.708.016.062</b>	<b>2.708.016.062</b>	<b>2.731.417.289</b>	<b>2.731.417.289</b>
Ông Hồ Văn Xuân và bà Phạm Thị Hoa (i)	605.000.000	605.000.000	605.000.000	605.000.000
Ông Lê Văn Nhiều và bà Võ Thị Còn (i)	550.000.000	550.000.000	550.000.000	550.000.000
Ông Phạm Văn Nghiệp và bà Võ Thị Hết (i)	550.000.000	550.000.000	550.000.000	550.000.000
Công ty TNHH Công Nghệ & Môi Trường Rinco	293.152.328	293.152.328	293.152.328	293.152.328
Các nhà cung cấp khác	709.863.734	709.863.734	733.264.961	733.264.961
<b>Cộng</b>	<b>2.783.194.062</b>	<b>2.783.194.062</b>	<b>2.749.355.289</b>	<b>2.749.355.289</b>

**Ghi chú:**

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

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

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

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

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

**18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/ PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp trong năm</u>	<u>Số đã nộp trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Các khoản phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	79.022.539	-	-	79.022.539
Thuế thu nhập cá nhân	172.391	172.391	-	-
<b>Cộng</b>	<b><u>79.194.930</u></b>	<b><u>172.391</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>79.022.539</u></b>
<b>b) Các khoản phải nộp</b>				
Thuế GTGT hàng bán nội địa	67.775.335	1.192.049.944	(1.154.238.355)	105.586.924
Thuế thu nhập doanh nghiệp	27.921.260.324	296.781.081	(27.927.043.804)	290.997.601
Thuế thu nhập cá nhân	149.133.030	838.522.625	(874.515.843)	113.139.812
Các loại thuế khác	15.389.797	29.108.927	(44.498.724)	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2.803.481.439	-	-	2.803.481.439
<b>Cộng</b>	<b><u>30.957.039.925</u></b>	<b><u>2.356.462.577</u></b>	<b><u>(30.000.296.726)</u></b>	<b><u>3.313.205.776</u></b>

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Chi phí dự án trích trước (i)	52.217.619.599	52.217.619.599
- Chi phí trích trước dự án Phú Xuân 2	25.321.810.128	25.321.810.128
- Chi phí trích trước dự án Nhơn Đức	14.620.684.746	14.620.684.746
- Chi phí trích trước dự án Phú Xuân	6.522.507.182	6.522.507.182
- Chi phí trích trước dự án Phú Mỹ	5.288.520.108	5.288.520.108
- Chi phí trích trước các dự án khác	464.097.435	464.097.435
Chi phí chuyển nhượng công ty con	256.200.000	20.589.670.000
Thù lao của Hội đồng Quản trị	-	2.580.000.000
Chi phí lãi vay, lãi phạt chậm thanh toán	-	8.997.407
Chi phí phải trả khác	607.470.721	280.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>53.081.290.320</u></b>	<b><u>75.676.287.006</u></b>

**Ghi chú:**

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

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

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

**20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Quỹ bảo trì các dự án	481.205.780	481.205.780
Cổ tức phải trả	47.678.900.000	-
Phải trả ngắn hạn khác	2.478.252.765	4.990.247.908
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	132.377.503.097	143.714.108.488
- Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh (i)	131.277.003.097	131.277.003.097
- Công ty TNHH Học Viện Khủng Long	-	11.280.648.000
- Các đối tượng khác	1.100.500.000	1.156.457.391
<b>Cộng</b>	<b><u>183.015.861.642</u></b>	<b><u>149.185.562.176</u></b>

**Ghi chú:**

- (i) Khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh để chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của Khu đất có chức năng Y tế (Khu đất Bệnh viện) thuộc Khu dân cư Phú Thuận (La Casa), tại phường Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng số 01/HĐDCYTVP/AG ngày 24 tháng 01 năm 2019. Đến hiện tại, hai bên vẫn trong quá trình thực hiện các thủ tục pháp lý để hoàn tất việc chuyển nhượng này.

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

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

**21. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

	Số đầu năm		Phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn ngân hàng</b>						
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tân Bình (i)	136.318.980.661	136.318.980.661	130.529.650.912	181.138.980.661	85.709.650.912	85.709.650.912
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn (ii)	85.000.000.000	85.000.000.000	117.000.000.000	125.000.000.000	77.000.000.000	77.000.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Chợ Lớn	7.819.174.298	7.819.174.298	13.529.650.912	12.639.174.298	8.709.650.912	8.709.650.912
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Chợ Lớn	43.499.806.363	43.499.806.363	-	43.499.806.363	-	-
<b>Vay ngắn hạn tổ chức (iii)</b>	<b>290.535.267.236</b>	<b>290.535.267.236</b>	<b>429.340.000.000</b>	<b>339.962.267.236</b>	<b>379.913.000.000</b>	<b>379.913.000.000</b>
<b>Vay ngắn hạn tổ chức là các bên liên quan</b>	<b>77.002.267.236</b>	<b>77.002.267.236</b>	<b>52.500.000.000</b>	<b>87.002.267.236</b>	<b>42.500.000.000</b>	<b>42.500.000.000</b>
Công ty Cổ Phần Tân Lực	9.889.500.000	9.889.500.000	42.500.000.000	9.889.500.000	42.500.000.000	42.500.000.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	44.000.000.000	44.000.000.000	10.000.000.000	54.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	23.112.767.236	23.112.767.236	-	23.112.767.236	-	-
<b>Vay ngắn hạn tổ chức là các đối tượng khác</b>	<b>213.533.000.000</b>	<b>213.533.000.000</b>	<b>376.840.000.000</b>	<b>252.960.000.000</b>	<b>337.413.000.000</b>	<b>337.413.000.000</b>
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C	-	-	132.640.000.000	1.280.000.000	131.360.000.000	131.360.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	37.253.000.000	37.253.000.000	72.900.000.000	42.600.000.000	67.553.000.000	67.553.000.000
Công ty TNHH TM DV Giáo dục Nhân An (tên cũ: Công ty TNHH TM DV Du lịch Nhân An)	47.000.000.000	47.000.000.000	84.000.000.000	66.300.000.000	64.700.000.000	64.700.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Nguyệt An	85.000.000.000	85.000.000.000	50.100.000.000	95.000.000.000	40.100.000.000	40.100.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Môi giới Bất động sản Phú Hưng	-	-	30.000.000.000	-	30.000.000.000	30.000.000.000
Công ty Cổ phần Phòng khám Đa khoa Dĩ An	-	-	3.700.000.000	-	3.700.000.000	3.700.000.000
Công ty TNHH Del Sol	40.860.000.000	40.860.000.000	-	40.860.000.000	-	-
Công đoàn Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng	420.000.000	420.000.000	-	420.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Casa Bonita	3.000.000.000	3.000.000.000	3.500.000.000	6.500.000.000	-	-

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

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

**21. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

Ghi chú:

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

- Hợp đồng tín dụng 6360-LAV-202501519 được ký ngày 26 tháng 3 năm 2025 giữa Công ty con Định An và Ngân hàng, hạn mức vay là 35 tỷ VND. Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh. Lãi suất cho vay là 6%/năm và được điều chỉnh cụ thể theo từng giấy nhận nợ. Thời hạn duy trì hạn mức: 12 tháng. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất theo các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất bao gồm:
    - Hợp đồng số 6360-LCL-202200183 ngày 02 tháng 4 năm 2022 và số 6360-LCL-202200225 ngày 21 tháng 4 năm 2022 của bà Nguyễn Thị Hương Thảo tại xã Hiệp Phước, Thành phố Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số 8);
    - Hợp đồng thế chấp số 6360-LCL-202200203 ngày 14 tháng 4 năm 2022, số 6360-LCL-202200224 ngày 21 tháng 4 năm 2022 và số 6360-LCL-202502002 ngày 23 tháng 4 năm 2025 của ông Võ Nguyễn Như Nguyễn tại Phường Long Trường, Thành phố Hồ Chí Minh.
  - Hợp đồng tín dụng Số 6360-LAV-202400649 ngày 27 tháng 12 năm 2024 giữa Công ty và Ngân hàng, hạn mức vay là 50 tỷ VND. Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh. Lãi suất cho vay là 6% và được điều chỉnh cụ thể theo từng giấy nhận nợ. Thời hạn duy trì hạn mức: 12 tháng. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là 10 lô đất của bà Lý Yến Nhi và bà Võ Thị Thùy Trinh tại xã Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số 8).
- (ii) Khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương - Chi nhánh Nam Sài Gòn theo Hợp đồng cho vay theo hạn mức 018/020/24/0000127-CV ngày 14 tháng 10 năm 2024 và các phụ lục, hạn mức vay là 25 tỷ VND. Mục đích vay: Tài trợ các nhu cầu tín dụng ngắn hạn hợp pháp, hợp lệ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất cho vay theo thông báo của Ngân hàng. Thời hạn duy trì hạn mức: 12 tháng. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là Quyền sử dụng đất (xem thuyết minh số 9) và tài sản, quyền đòi nợ, khoản phải thu của các bên thứ ba.

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

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

**21. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Ghi chú (Tiếp theo):

(iii) Các khoản vay tổ chức để bổ sung vốn lưu động, không có tài sản đảm bảo, lãi suất vay được quy định theo từng hợp đồng và các phụ lục hợp đồng kèm theo Một số khoản vay đã được bảo lãnh thanh toán cho bên thứ ba, theo đó, các khoản vay này chưa đến hạn phải thanh toán trong trường hợp Công ty chưa thu hồi được khoản phải thu từ bên thứ ba (Xem thuyết minh số 07). Thông tin chi tiết các khoản vay như sau:

STT	Bên cho vay (tổ chức)	Số hợp đồng/Phụ lục	Ngày hợp đồng /phụ lục	Hạn mức vay	Lãi suất (%) /năm	Ngày đến hạn
1	Công ty Cổ Phần Tấn Lực	01/2025/TL-VPH	30/10/2025	42.500.000.000	6,7%	30/10/2026
2	Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C	01/2025/CTC-VPH 02/2025/CTC-VPH 03/2025/CTC-VPH	09/05/2025 26/05/2025 06/10/2025	60.640.000.000 25.000.000.000 47.000.000.000	5,0% 6,7% 6,3%	09/05/2026 26/05/2026 06/10/2026
3	Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	14/08/PLHĐVV/2019	19/11/2025	102.000.000.000	- Từ 01/1/2025 là 8,2%/năm - Từ 01/10/2025 là 9%/năm - Từ 01/1/2026 là 7%/năm	19/11/2026
4	Công ty TNHH TM DV Giáo dục Nhân An (tên cũ: Công ty TNHH TM DV Du lịch Nhân An)	02/HĐVV/2025 04/HĐVV/2025 06/HĐVV/2025	02/06/2025 07/08/2025 17/11/2025	30.000.000.000 40.000.000.000 44.000.000.000	6,5% 6,5% 7,1%	02/06/2026 07/08/2026 17/11/2026
5	Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Nguyệt An	07-10/HĐVV/2023	01/10/2025	40.100.000.000	- Từ 01/1/2025 là 6,5%/năm - Từ 01/3/2025 là 7,2%/năm - Từ 01/7/2025 là 8,8%/năm - Từ 01/10/2025 là 10,5%/năm	20/10/2026
6	Công ty TNHH Tư vấn Môi giới Bất động sản Phú Hưng	03/HĐVV/2025	07/07/2025	30.000.000.000	7,0%	07/07/2026
7	Công ty Cổ phần Phòng khám Đa khoa Dĩ An	01/01/PLHĐCV/2025	01/04/2025	3.700.000.000	- Từ 18/2/2025 là 5,0%/năm - Từ 01/4/2025 là 10%/năm	18/02/2026

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG  
Tầng 2, Tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt,  
Phường Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh

MÃU SỐ B 09-DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

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

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

**21. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Ghi chú (Tiếp theo):

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

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

**22. THUẾ THU NHẬP HOÀN LẠI PHẢI TRẢ**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	VND 20%	VND 20%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	1.414.629.317	5.318.571.240
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>1.414.629.317</b>	<b>5.318.571.240</b>

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến dự phòng tài chính công ty con, công ty liên kết.

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

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

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

*Thay đổi trong vốn chủ sở hữu*

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số đầu năm trước	953.578.000.000	1.002.264.126	55.126.422.031	10.709.074.455	1.020.415.760.612
Lãi/(lỗ) năm trước	-	-	129.522.291.470	(26.503.468)	129.495.788.002
Thoái vốn Công ty con	-	-	-	(10.006.267.535)	(10.006.267.535)
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tăng do Công ty Định An mua Công ty con Dĩ An	-	-	-	364.463.198	364.463.198
Chia cổ tức	-	-	(47.678.900.000)	-	(47.678.900.000)
Số đầu năm nay	953.578.000.000	1.002.264.126	136.969.813.501	1.040.766.650	1.092.590.844.277
Lỗ trong năm	-	-	(20.578.973.342)	(31.377.773)	(20.610.351.115)
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tăng do Công ty mua Công ty con Casa Bonita	-	-	-	300.788.308	300.788.308
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tăng do góp thêm vốn vào Công ty con Casa Bonita	-	-	-	2.800.000.000	2.800.000.000
Điều chỉnh liên quan đến hợp nhất Công ty Dĩ An	-	-	-	544.995.000	544.995.000
Giảm do thoái vốn Công ty Dĩ An (ii)	-	-	-	(896.226.740)	(896.226.740)
Chia cổ tức (i)	-	-	(47.678.900.000)	-	(47.678.900.000)
Số cuối năm nay	953.578.000.000	1.002.264.126	68.711.940.159	3.758.945.445	1.027.051.149.730

Ghi chú:

(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 04/2025/NQ/VPH ngày 17 tháng 4 năm 2025, Công ty thực hiện chia cổ tức bằng 5% mệnh giá (01 cổ phiếu được nhận 500 đồng).

Cổ tức đã thanh toán cho các cổ đông trong năm nay là 0 VND (năm trước là 47.678.900.000 VND).

11/11/2025

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

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

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)**

Ghi chú (Tiếp theo):

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

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

**Vốn điều lệ**

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số cổ phiếu	Tỷ lệ %	Số cổ phiếu	Tỷ lệ %
Cổ đông Võ Anh Tuấn	10.503.463	11,01%	10.503.463	11,01%
Cổ đông Phan Tiết Hồng Minh	6.619.138	6,94%	6.619.138	6,94%
Cổ đông Võ Nguyễn Như 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>Cộng</b>	<b>95.357.800</b>	<b>100,00%</b>	<b>95.357.800</b>	<b>100,00%</b>

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

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

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)**

*Cổ phiếu*

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

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

**24. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Doanh thu bán thành phẩm	821.193.275	366.160.000
Doanh thu bán bất động sản	29.604.695.626	6.422.704.375
Doanh thu hoạt động xây dựng	90.551.639.323	30.449.654.679
Doanh thu cung cấp dịch vụ	13.670.220.079	10.165.606.595
<b>Cộng</b>	<b>134.647.748.303</b>	<b>47.404.125.649</b>

**25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Giá vốn bán thành phẩm	903.620.059	303.771.281
Giá vốn bán bất động sản	9.812.372.517	-
Giá vốn hoạt động xây dựng	90.551.639.323	30.449.654.679
Giá vốn dịch vụ cung cấp	12.875.255.457	10.561.266.785
Chênh lệch kiểm kê hàng tồn kho	3.754.016.878	-
Dự phòng/(Hoàn nhập) giảm giá hàng tồn kho	(2.527.064.593)	2.527.064.593
<b>Cộng</b>	<b>115.369.839.641</b>	<b>43.841.757.338</b>

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

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

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

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

**27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

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

**28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

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

**29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

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

**30. THU NHẬP KHÁC**

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

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

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành của Công ty mẹ	280.749.854	27.794.717.262
Chi phí thuế TNDN hiện hành của Công ty con trực tiếp - Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành của Công ty con trực tiếp - Công ty Cổ phần Đầu tư Định An	10.247.747	126.543.062
Chi phí thuế TNDN hiện hành của Công ty con trực tiếp - Công ty Cổ phần Casa Bonita	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành của Công ty con gián tiếp - Công ty Cổ phần Phòng khám Đa khoa Dĩ An	5.783.480	-
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b><u>296.781.081</u></b>	<b><u>27.921.260.324</u></b>

**32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI**

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

Ghi chú:

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

**33. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

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

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

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

**34. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

**Quản lý rủi ro vốn**

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

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

*Hệ số đòn bẩy tài chính*

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Các khoản vay	536.894.850.912	434.263.247.897
Trừ: Tiền và tương đương tiền	33.676.527.932	183.487.194.154
Nợ thuần	503.218.322.980	250.776.053.743
Vốn chủ sở hữu	1.027.051.149.730	1.092.590.844.277
<b>Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu</b>	<b>49%</b>	<b>23%</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 3.

**Các loại công cụ tài chính**

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	33.676.527.932	183.487.194.154	33.676.527.932	183.487.194.154
Phải thu khách hàng và phải thu khác	924.642.724.765	578.922.474.996	924.642.724.765	578.922.474.996
Phải thu cho vay	302.091.112.559	281.758.936.068	302.091.112.559	281.758.936.068
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	14.440.000.000	13.440.000.000	14.440.000.000	13.440.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.274.850.365.256</b>	<b>1.057.608.605.218</b>	<b>1.274.850.365.256</b>	<b>1.057.608.605.218</b>
<b>Công nợ tài chính</b>				
Các khoản vay	536.894.850.912	434.263.247.897	536.894.850.912	434.263.247.897
Phải trả người bán và phải trả khác	185.799.055.704	151.934.917.465	185.799.055.704	151.934.917.465
Chi phí phải trả	53.081.290.320	75.676.287.006	53.081.290.320	75.676.287.006
<b>Tổng cộng</b>	<b>775.775.196.936</b>	<b>661.874.452.368</b>	<b>775.775.196.936</b>	<b>661.874.452.368</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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**34. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**35. BÁO CÁO THEO BỘ PHẬN**

Năm nay	Kinh doanh	Hoạt động	Hoạt động bán thành phẩm	Tổng
	bất động sản	xây dựng	và cung cấp dịch vụ	
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.604.695.626	90.551.639.323	14.491.413.354	134.647.748.303
Giá vốn	9.812.372.517	90.551.639.323	15.005.827.801	115.369.839.641
<b>Kết quả kinh doanh bộ</b>	<b>19.792.323.109</b>	<b>-</b>	<b>(514.414.447)</b>	<b>19.277.908.662</b>
Chi phí không phân bổ				40.293.043.720
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				(21.015.135.058)
Doanh thu hoạt động tài chính				25.461.819.934
Chi phí tài chính				29.314.812.798
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				(515.443.241)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh				(25.383.571.163)
Lợi nhuận khác				5.390.080.169
Lợi nhuận kế toán trước thuế				(19.993.490.994)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				296.781.081
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				320.079.040
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>(20.610.351.115)</b>
<b>Tổng Tài sản</b>				<b>1.956.537.928.083</b>
<b>Tổng Nợ phải trả</b>				<b>929.486.778.353</b>
<i>Thông tin khác</i>				
Khấu hao				17.020.009.233

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**  
Tầng 2, Tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt,  
Phường Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh

**MÃ SỐ B 09-DN/HN**  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

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

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

**35. BÁO CÁO THEO BỘ PHẬN (TIẾP THEO)**

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



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

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

**36. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ BÊN LIÊN QUAN**

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng</b>		
Cho vay tiền	7.298.812.500	-
Lãi cho vay	10.473.693.886	9.854.523.164
Phí dịch vụ tư vấn	1.215.000.000	1.215.000.000
Chi hộ	369.000	-
Thu tiền chi hộ	398.520	-
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng</b>		
Cho vay tiền	7.550.000.000	1.680.000.000
Thu tiền cho vay	-	7.930.000.000
Lãi cho vay	246.353.425	-
Thu tiền lãi vay	193.610.959	494.931.034
Vay tiền	-	37.510.000.000
Trả tiền đi vay	23.112.767.236	7.500.000.000
Lãi tiền đi vay	431.952.671	1.163.288.848
Trả tiền lãi vay	431.952.671	1.163.288.848
Thu tiền chuyển nhượng Bất động sản	-	6.660.000.000
Mua dịch vụ	2.198.000.000	2.804.716.482
Trả tiền mua dịch vụ	2.320.560.000	2.847.462.000
Chi hộ	15.566.000	-
Thu tiền chi hộ	15.566.000	-
Bù trừ công nợ	-	6.897.232.764
Đặt cọc	-	20.000.000.000
<b>Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới</b>		
Cho vay tiền	-	350.000.000
Thu tiền cho vay	-	350.000.000
Vay tiền	10.000.000.000	44.000.000.000
Trả tiền đi vay	54.000.000.000	56.900.000.000
Lãi tiền đi vay	3.072.712.328	2.115.115.071
Trả tiền lãi vay	3.072.712.328	2.115.115.071
Chi hộ	3.842.000	3.998.250
<b>Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận</b>		
Chi hộ	3.908.000	4.072.500
Cho vay tiền	9.805.399.000	-
Lãi cho vay	58.295.112	-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia” trong năm không bao gồm số tiền lãi dự thu tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 42.785.796.319 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 32.401.260.290 VND). Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần “Tăng, giảm các khoản phải thu.”

“Tiền lãi vay đã trả” trong năm không bao gồm số tiền lãi dự trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 0 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 8.997.407 VND). Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần “Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)”.

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

“Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác” trong năm bao gồm 160.000.000.000 VND là số tiền phải thu về việc chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè trong năm trước và thu được trong năm nay; và không bao gồm 19.074.826.000 VND là số tiền chưa thu được từ việc chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Phòng Khám Đa Khoa Dĩ An ngày 31 tháng 12 năm 2025. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần phần “Tăng, giảm các khoản phải thu”.

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

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



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

**Lê Thị Kim Luyến**  
Kế toán trưởng

**Nguyễn Thị Mỹ Hoa**  
Người lập biểu

