

CTY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

Mã số thuế: 0301822194

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 1 /2026

Hồ sơ gồm có

- Báo cáo tình hình tài chính
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
- Thuyết minh BCTC

B01-DN

B02-DN

B03-DN

B09-DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (RIÊNG)

Quý I năm 2026
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

(Đơn vị tính: đồng Việt Nam)

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Số cuối quý | Số đầu năm |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| A - Tài sản ngắn hạn | 100 | | 894.878.012.850 | 812.926.705.933 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | V.01 | 65.265.874.058 | 32.766.053.460 |
| 1. Tiền | 111 | V.01 | 65.265.874.058 | 7.766.053.460 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | | 25.000.000.000 |
| II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | V.02 | | 6.440.000.000 |
| 1. Chứng khoán kinh doanh | 121 | | | |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*) | 122 | | | |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn | 123 | | | 6.440.000.000 |
| 4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn | 124 | | | |
| 5. Đầu tư ngắn hạn khác | 125 | | | |
| 6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác | 126 | | | |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 641.919.626.028 | 585.927.286.085 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | V.03 | 16.221.799.048 | 25.936.376.364 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | | 42.211.014.298 | 2.494.597.424 |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn | 133 | | | |
| 4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng | 134 | | | |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | V.04 | 156.491.745.173 | 135.891.474.148 |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | V.04 | 427.119.332.509 | 421.729.103.149 |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*) | 137 | | (124.265.000) | (124.265.000) |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý | 139 | | | |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | | 187.668.895.466 | 187.323.551.047 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | V.05 | 187.668.895.466 | 187.323.551.047 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*) | 149 | | | |
| V. Tài sản sinh học ngắn hạn | 150 | | | |
| 1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn | 151 | | | |
| 2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần | 152 | | | |
| 3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn | 153 | | | |
| VI. Tài sản ngắn hạn khác | 160 | | 23.617.298 | 469.815.341 |
| 1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn | 161 | | | |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 162 | | 23.617.298 | 469.815.341 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà Nước | 163 | V.06 | | |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 164 | | | |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác | 165 | | | |

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Số cuối quý | Số đầu năm |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| B - Tài sản dài hạn | 200 | | 1.216.455.432.262 | 1.205.345.392.345 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 315.841.101.299 | 304.611.101.299 |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng | 211 | | | |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn | 212 | | | |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc | 213 | | | |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn | 214 | | | |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn | 215 | V.07 | 97.399.638.411 | 97.399.638.411 |
| 6. Phải thu dài hạn khác | 216 | V.07 | 218.441.462.888 | 207.211.462.888 |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*) | 219 | | | |
| | | | | |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 1.600.782.378 | 1.819.432.481 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.08 | 1.600.782.378 | 1.819.432.481 |
| - Nguyên giá | 222 | | 39.212.492.394 | 39.164.714.616 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 223 | | (37.611.710.016) | (37.345.282.135) |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính | 224 | V.09 | | |
| - Nguyên giá | 225 | | | |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 226 | | | |
| 3. Tài sản cố định vô hình | 227 | V.10 | | |
| - Nguyên giá | 228 | | 30.499.300 | 30.499.300 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 229 | | (30.499.300) | (30.499.300) |
| | | | | |
| III. Tài sản sinh học dài hạn | 230 | | | |
| 1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ | 231 | | | |
| a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành | 232 | | | |
| b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành | 233 | | | |
| - Nguyên giá | 234 | | | |
| - Giá trị khấu hao lũy kế (*) | 235 | | | |
| 2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn | 236 | | | |
| | | | | |
| 3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần | 237 | | | |
| 4. Dự phòng tổn thất sinh học dài hạn (*) | 238 | | | |
| | | | | |
| IV. Bất động sản đầu tư | 240 | V.11 | 8.921.968.745 | 9.029.902.583 |
| - Nguyên giá | 241 | | 19.282.898.979 | 19.282.898.979 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 242 | | (10.360.930.234) | (10.252.996.396) |
| | | | | |
| V. Tài sản dở dang dài hạn | 250 | V.12 | 136.891.612.755 | 136.679.426.156 |
| 1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn | 251 | | 131.361.934.307 | 131.361.934.307 |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 252 | | 5.529.678.448 | 5.317.491.849 |
| | | | | |
| VI. Đầu tư tài chính dài hạn | 260 | V.13 | 744.766.853.417 | 744.766.853.417 |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 261 | | 616.240.000.000 | 616.240.000.000 |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 262 | | 127.600.000.000 | 127.600.000.000 |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 263 | | | |
| 4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn | 264 | | (7.073.146.583) | (7.073.146.583) |

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Số cuối quý | Số đầu năm |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn | 265 | | 8.000.000.000 | 8.000.000.000 |
| 6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn | 266 | | | |
| VII. Tài sản dài hạn khác | 270 | | 8.433.113.668 | 8.438.676.409 |
| 1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn | 271 | V.14 | 8.144.253 | 13.706.994 |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 272 | V.21 | 8.424.969.415 | 8.424.969.415 |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn | 273 | | | |
| 4. Tài sản dài hạn khác | 274 | | | |
| Tổng cộng tài sản (280=100+200) | 275 | | 2.111.333.445.112 | 2.018.272.098.278 |
| C - Nợ phải trả | 300 | | 994.109.954.884 | 894.166.711.777 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 993.916.220.384 | 893.899.877.277 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | | 3.750.008.920 | 2.717.041.762 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | V.20 | 136.953.743.576 | 138.529.248.066 |
| 3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận | 313 | | | |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước ngắn hạn | 314 | V.16 | 3.146.644.921 | 3.185.126.667 |
| 5. Phải trả người lao động | 315 | | 274.883.200 | |
| 6. Chi phí phải trả ngắn hạn | 316 | V.17 | 52.675.623.599 | 52.964.373.599 |
| 7. Phải trả nội bộ ngắn hạn | 317 | | | |
| 8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn | 318 | | | |
| 9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn | 319 | | | |
| 10. Phải trả ngắn hạn khác | 320 | V.18 | 189.615.271.079 | 190.861.696.642 |
| 11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 321 | V.15 | 598.131.505.460 | 495.894.850.912 |
| 12. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 322 | | | |
| 13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 323 | | 9.368.539.629 | 9.747.539.629 |
| 14. Quỹ bình ổn giá | 324 | | | |
| 15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 325 | | | |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 193.734.500 | 266.834.500 |
| 1. Phải trả người bán dài hạn | 331 | | | |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn | 332 | | | |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước dài hạn | 333 | | | |
| 4. Chi phí phải trả dài hạn | 334 | | | |
| 5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh | 335 | | | |
| 6. Phải trả nội bộ dài hạn | 336 | | | |
| 7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn | 337 | | | |
| 8. Phải trả dài hạn khác | 338 | | | |
| 9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 339 | V.19 | | |
| 10. Trái phiếu chuyển đổi | 340 | | | |
| 11. Cổ phiếu ưu đãi | 341 | | | |
| 12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 342 | V.21 | | |
| 13. Dự phòng phải trả dài hạn | 343 | | 193.734.500 | 266.834.500 |
| 14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | 344 | | | |
| D - Vốn chủ sở hữu | 400 | | 1.117.223.490.228 | 1.124.105.386.501 |
| 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 |

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Số cuối quý | Số đầu năm |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| - Cổ phiếu ưu đãi | 411B | | | |
| 2. Thặng dư vốn | 412 | | 1.002.264.126 | 1.002.264.126 |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu | 413 | | | |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu | 414 | | | |
| 5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*) | 415 | | | |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản | 416 | | | |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái | 417 | | | |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | | |
| 9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 419 | | | |
| 10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 420 | | 162.643.226.102 | 169.525.122.375 |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 420A | | 169.525.122.375 | 177.402.736.116 |
| - LNST chưa phân phối kỳ này | 420B | | (6.881.896.273) | (7.877.613.741) |
| Tổng cộng nguồn vốn | 440 | | 2.111.333.445.112 | 2.018.272.098.278 |

Ngày 29 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu



Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng



Lê Thị Kim Duyên

Tổng Giám Đốc



LÊ MINH TRIỀU

**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.0.9.2342.19200300.1
00.1.1=MST:0301822194
Reason: I am the author
of this document
Location:
Date: 2026.04.29
19:54:22+07'00'
Foxit PDF Reader
Version: 2025.1.0

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (RIÊNG)

Quý I năm 2026

(Đơn vị tính: đồng Việt Nam)

| Chỉ tiêu | Mã | Thuyết minh | Quý I | | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này | |
|--|----|-------------|-----------------|-----------------|------------------------------------|-----------------|
| | | | Năm nay | Năm trước | Năm nay | Năm trước |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | VI.24 | 32.945.649.855 | 7.308.408.125 | 32.945.649.855 | 7.308.408.125 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | | | | |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02) | 10 | | 32.945.649.855 | 7.308.408.125 | 32.945.649.855 | 7.308.408.125 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | VI.25 | 32.241.573.386 | 7.568.746.794 | 32.241.573.386 | 7.568.746.794 |
| 5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11) | 20 | | 704.076.469 | (260.338.669) | 704.076.469 | (260.338.669) |
| 6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư | 21 | | | | | |
| 7. Doanh thu hoạt động tài chính | 22 | VI.26 | 6.007.204.285 | 5.828.169.422 | 6.007.204.285 | 5.828.169.422 |
| 8. Chi phí tài chính | 23 | VI.27 | 9.206.764.389 | 4.848.102.272 | 9.206.764.389 | 4.848.102.272 |
| - Trong đó: Lãi vay phải trả | 24 | | 9.206.764.389 | 4.848.102.272 | 9.206.764.389 | 4.848.102.272 |
| 9. Chi phí bán hàng | 25 | | | | | |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | | 4.741.412.637 | 6.488.149.689 | 4.741.412.637 | 6.488.149.689 |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26)) | 30 | | (7.236.896.272) | (5.768.421.208) | (7.236.896.272) | (5.768.421.208) |
| 12. Thu nhập khác | 31 | | 354.999.999 | 435.000.000 | 354.999.999 | 435.000.000 |
| 13. Chi phí khác | 32 | | | 234.182 | | 234.182 |
| 14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32) | 40 | | 354.999.999 | 434.765.818 | 354.999.999 | 434.765.818 |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40) | 50 | | (6.881.896.273) | (5.333.655.390) | (6.881.896.273) | (5.333.655.390) |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | VI.28 | | | | |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | VI.29 | | | | |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52) | 60 | | (6.881.896.273) | (5.333.655.390) | (6.881.896.273) | (5.333.655.390) |

Ngày 29 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu

Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng

Lê Thị Kim Luyện

Tổng Giám Đốc

LÊ MINH TRIỀU

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (RIÊNG)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý I năm 2026

(DVT: đồng)

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này | |
|--|-----------|-------------|------------------------------------|--------------------------|
| | | | Năm nay | Năm trước |
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 01 | | (6.881.896.273) | (5.333.655.390) |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản | | | | |
| - Khấu hao tài sản cố định | 02 | | 374.361.719 | 381.430.599 |
| - Các khoản dự phòng | 03 | | | |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện | 04 | | | |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | | (6.007.204.285) | (5.828.169.422) |
| - Chi phí lãi vay | 06 | | 9.206.764.389 | 4.848.102.272 |
| - Các khoản điều chỉnh khác | 07 | | | |
| 3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | | (3.307.974.450) | (5.932.291.941) |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | | (39.808.970.875) | 123.655.222.971 |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | | (345.344.419) | (135.018.938) |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp) | 11 | | (1.841.311.441) | (24.078.294.979) |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước | 12 | | 5.562.741 | 166.374.195 |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh | 13 | | | |
| - Tiền lãi vay đã trả | 14 | | (9.206.764.389) | (4.851.203.927) |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | | | (27.794.717.262) |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 16 | | | |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh | 17 | | (379.000.000) | (594.666.000) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | (54.883.802.833) | 60.435.404.119 |
| II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác | 21 | | (259.964.377) | (1.145.673.925) |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22 | | | |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | (20.600.271.025) | (10.068.812.500) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | | 50.000.000.000 |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | | |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | | |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 6.007.204.285 | 5.718.295.449 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | (14.853.031.117) | 44.503.809.024 |
| III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | | |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31 | | | |
| 2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32 | | | |
| 3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được | 33 | | 185.887.854.548 | 24.300.000.000 |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay | 34 | | (83.651.200.000) | (130.074.792.002) |
| 5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính | 35 | | | |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | | |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | 102.236.654.548 | (105.774.792.002) |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40) | 50 | | 32.499.820.598 | (835.578.859) |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | 60 | | 32.766.053.460 | 131.409.893.265 |
| ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | | |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61) | 70 | 31 | 65.265.874.058 | 130.574.314.406 |

Người Lập Báo

Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế Toán Trưởng

Lê Thị Kim Duyên



BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý I năm 2026

I- Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp:

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

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

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

4- Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường :

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

6- Cấu trúc doanh nghiệp :

- Danh sách các công ty con

- + Công ty Cổ Phần Đầu tư Định An
- + Công ty Cổ Phần Casa Bonita
- + Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Môi Trường Hòa Bình

- Danh sách các Công ty liên doanh, liên kết

- + Công ty Cổ Phần Đầu Tư TM DV An Hưng

7- Số lượng người lao động bình quân cuối niên độ : 26

8- Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính :

9- Thuyết minh các thông tin khác :

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

1- Kỳ kế toán năm: bắt đầu từ ngày 01/01/2026 kết thúc vào ngày 31/12/2026

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

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

1- Chế độ kế toán áp dụng: Chế độ kế toán doanh nghiệp (theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính).

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

IV- Các chính sách kế toán áp dụng:

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

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

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ.

Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá tại ngày cuối kỳ.

2- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: theo giá gốc

- Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Bình quân gia quyền

- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên

- Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: theo thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng của Bộ tài chính.

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

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

- Phương pháp khấu hao TSCĐ (hữu hình, vô hình, thuê tài chính): đường thẳng

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

- Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư: theo nguyên giá

- Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư: đường thẳng

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

- Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, vốn góp vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát;

+ Các khoản đầu tư được gọi là đầu tư vào công ty con khi khoản đầu tư này chiếm hơn 50% vốn chủ sở hữu (hơn 50% quyền biểu quyết) và được phản ánh theo giá gốc.

+ Các khoản đầu tư được gọi là đầu tư vào công ty liên kết khi khoản đầu tư này chiếm từ 20% đến 50% vốn điều lệ (20% đến 50% quyền biểu quyết) và được phản ánh theo giá gốc.

- Các khoản đầu tư chứng khoán ngắn hạn phản ánh tình hình mua bán chứng khoán có thời hạn thu hồi không quá 1 năm.

- Các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác phản ánh tình hình đầu tư vào các đơn vị khác mà công ty chỉ nắm giữ dưới 20% vốn chủ sở hữu, và các khoản đầu tư khác có thời hạn trên 2 năm.

- Phương pháp lập dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn, dài hạn: theo thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng của Bộ tài chính.

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

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

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

8- Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

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

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

10- Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

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

- Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch đánh giá lại tài sản:

- Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá:

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

- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Thuế suất thuế TNDN là 20%

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

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

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

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

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

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

16- Các bên liên quan:

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

V- Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo Cáo Tình Hình Tài Chính

| 01- Tiền và các khoản tương đương tiền | Số cuối quý | Số đầu năm |
|---|-----------------------|-----------------------|
| - Tiền mặt | 4.132.697.449 | 3.314.146.119 |
| - Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 61.133.176.609 | 4.451.907.341 |
| - Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn | | 25.000.000.000 |
| Cộng | 65.265.874.058 | 32.766.053.460 |

| 02- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn: | Số cuối quý | Số đầu năm |
|---|--------------------|----------------------|
| - Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | 6.440.000.000 |
| Cộng | | 6.440.000.000 |

| 03- Phải thu của khách hàng : | Số cuối quý | Số đầu năm |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| - Phải thu ngắn hạn | 16.221.799.048 | 25.936.376.364 |
| - Phải thu dài hạn | | |
| Cộng | 16.221.799.048 | 25.936.376.364 |

| 04- Các khoản phải thu ngắn hạn khác | Số cuối quý | Số đầu năm |
|---|--------------------|-------------------|
|---|--------------------|-------------------|

| | | |
|---------------------------|------------------------|------------------------|
| - Phải thu người lao động | 161.259.691.282 | 161.174.691.282 |
| - Các khoản chi hộ | 12.375.293.726 | 12.394.929.976 |
| - Phải thu khác | 253.484.347.501 | 248.159.481.891 |
| Cộng | 427.119.332.509 | 421.729.103.149 |

| 05- Hàng tồn kho | Số cuối quý | Số đầu năm |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|
| - Chi phí SX, KD dở dang các dự án | 187.668.895.466 | 187.323.551.047 |
| - Công cụ dụng cụ | | |
| Cộng giá gốc hàng tồn kho | 187.668.895.466 | 187.323.551.047 |

| 06- Thuế và các khoản phải thu Nhà nước | Số cuối quý | Số đầu năm |
|---|--------------------|-------------------|
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa | | |
| - Thuế TNDN tạm tính 1% đã ghi nhận | | |
| - Các khoản khác phải thu Nhà nước (thuế thu nhập cá nhân nộp thừa) | | |
| Cộng | | |

| 07- Phải thu dài hạn | Số cuối quý | Số đầu năm |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
| - Phải thu về cho vay dài hạn | 97.399.638.411 | 97.399.638.411 |
| + Công ty liên kết | 97.399.638.411 | 97.399.638.411 |
| - Phải thu dài hạn khác | 218.441.462.888 | 207.211.462.888 |
| + Tiền thuế TNDN nộp trước | 2.098.480.658 | 2.098.480.658 |
| + Tiền hợp tác đầu tư phải thu | 169.526.581.000 | 164.736.581.000 |
| + Cầm cố, ký quỹ ký cược | 6.585.032.104 | 145.032.104 |
| + Tiền lãi vay dài hạn phải thu | 40.231.369.126 | 40.231.369.126 |
| Cộng | 315.841.101.299 | 304.611.101.299 |

8 - Tăng giảm tài sản cố định hữu hình:

| Chỉ tiêu | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Tài sản cố định khác | Tổng cộng |
|--|------------------------|-------------------|---------------------------------|---------------------------|----------------------|----------------|
| Nguyên giá TSCĐ hữu hình | | | | | | |
| Số dư đầu năm | 1.313.317.956 | 22.244.606.977 | 12.400.906.151 | 1.568.718.342 | 1.637.165.190 | 39.164.714.616 |
| - Mua trong kỳ | | | | 47.777.778 | | 47.777.778 |
| - Đầu tư XDCB hoàn thành | | | | | | |
| - Tăng khác | | | | | | |
| - Chuyển sang bất động sản đầu tư | | | | | | |
| - Thanh lý, nhượng bán | | | | | | |
| - Giảm khác | | | | | | |
| Số dư cuối quý | 1.313.317.956 | 22.244.606.977 | 12.400.906.151 | 1.616.496.120 | 1.637.165.190 | 39.212.492.394 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | | |
| Số đầu năm | 1.313.317.956 | 22.244.606.977 | 10.742.182.784 | 1.408.009.231 | 1.637.165.187 | 37.345.282.135 |
| - Khấu hao phát sinh | | | 242.206.472 | 24.221.403 | 6 | 266.427.881 |
| - Tăng khác | | | | | | |
| - Chuyển sang bất động sản đầu tư | | | | | | |
| - Thanh lý, nhượng bán | | | | | | |
| - Giảm khác | | | | | | |
| Số cuối quý | 1.313.317.956 | 22.244.606.977 | 10.984.389.256 | 1.432.230.634 | 1.637.165.193 | 37.611.710.016 |
| Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình | | | | | | |
| - Tại ngày đầu năm | | | 1.658.723.367 | 160.709.111 | 3 | 1.819.432.481 |
| - Tại ngày cuối quý | | | 1.416.516.895 | 184.265.486 | (3) | 1.600.782.378 |
| * Giá trị còn lại cuối quý của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo | | | | | | |
| * Nguyên giá TSCĐ cuối quý đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: | 1.313.317.956 | 22.244.606.977 | 6.677.250.498 | 1.267.740.161 | 1.637.165.190 | 33.140.080.782 |
| * Nguyên giá TSCĐ cuối quý chờ thanh lý: | | | | | | |
| * Các cam kết về việc mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: | | | | | | |

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

10 - Tăng giảm tài sản cố định vô hình

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

11- Tăng giảm bất động sản đầu tư:

| Chỉ tiêu | Đầu kỳ | Tăng | Giảm | Cuối kỳ |
|---------------------------------------|-----------------------|----------------------|------|-----------------------|
| Nguyên giá bất động sản đầu tư | 19.282.898.979 | | | 19.282.898.979 |
| - Quyền sử dụng đất | 8.356.782.998 | | | 8.356.782.998 |
| - Nhà | 5.527.500.000 | | | 5.527.500.000 |
| - Nhà và quyền sử dụng đất | | | | |
| - Cơ sở hạ tầng | 5.398.615.981 | | | 5.398.615.981 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 10.252.996.396 | 107.933.838 | | 10.360.930.234 |
| - Quyền sử dụng đất | 7.174.284.586 | | | 7.174.284.586 |
| - Nhà | | | | |
| - Nhà và quyền sử dụng đất | | | | |
| - Cơ sở hạ tầng | 3.078.711.810 | 107.933.838 | | 3.186.645.648 |
| Giá trị còn lại BĐS đầu tư | 9.029.902.583 | (107.933.838) | | 8.921.968.745 |
| - Quyền sử dụng đất | 1.182.498.412 | | | 1.182.498.412 |
| - Nhà | 5.527.500.000 | | | 5.527.500.000 |
| - Nhà và quyền sử dụng đất | | | | |
| - Cơ sở hạ tầng | 2.319.904.171 | (107.933.838) | | 2.211.970.333 |

| 12- Tài sản dở dang dài hạn : | Số cuối quý | Số đầu năm |
|---|------------------------|------------------------|
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 131.361.934.307 | 131.361.934.307 |
| <i>Dự án khu dân cư Quận 2</i> | 122.597.782.094 | 122.597.782.094 |
| <i>Dự án khu nhà ở xã hội Nhơn Đức</i> | 1.293.077.844 | 1.293.077.844 |
| <i>Dự án khu trường học Phú Xuân</i> | 145.174.264 | 145.174.264 |
| <i>Dự án Quận 9</i> | 7.325.900.105 | 7.325.900.105 |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 5.529.678.448 | 5.317.491.849 |
| Văn phòng Phú Xuân | 5.529.678.448 | 5.317.491.849 |
| Cộng | 136.891.612.755 | 136.679.426.156 |

| 13- Đầu tư tài chính dài hạn: | Số cuối quý | Số đầu năm |
|--|------------------------|------------------------|
| - Đầu tư vào công ty con | 616.240.000.000 | 616.240.000.000 |
| <i>Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Hòa Bình (99% Vốn điều lệ)</i> | <i>144.640.000.000</i> | <i>144.640.000.000</i> |
| <i>Công ty Cổ Phần Casa Bonita (99% Vốn điều lệ)</i> | <i>306.900.000.000</i> | <i>306.900.000.000</i> |
| <i>Công ty Cổ Phần Đầu Tư Định An (99% Vốn điều lệ)</i> | <i>164.700.000.000</i> | <i>164.700.000.000</i> |
| - Đầu tư vào công ty liên kết | 127.600.000.000 | 127.600.000.000 |
| <i>Công ty Cổ phần Đầu Tư An Hưng (44% Vốn điều lệ)</i> | <i>127.600.000.000</i> | <i>127.600.000.000</i> |
| - Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 8.000.000.000 | 8.000.000.000 |
| - Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác | (7.073.146.583) | (7.073.146.583) |
| <i>Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Hòa Bình (99% Vốn điều lệ)</i> | <i>(5.126.251.985)</i> | <i>(5.126.251.985)</i> |
| <i>Công ty Cổ phần Đầu Tư TM DV An Hưng (44% Vốn điều lệ)</i> | <i>(1.946.894.598)</i> | <i>(1.946.894.598)</i> |
| Cộng | 744.766.853.417 | 744.766.853.417 |

| 14- Chi phí chờ phân bổ dài hạn | Số cuối quý | Số đầu năm |
|--|--------------------|-------------------|
| - Chi phí chờ phân bổ dài hạn - Khác | 8.144.253 | 13.706.994 |
| Cộng | 8.144.253 | 13.706.994 |

| 15- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | Số cuối quý | Số đầu năm |
|--|------------------------|------------------------|
| - Vay ngắn hạn | 598.131.505.460 | 495.894.850.912 |
| + Vay ngân hàng | 48.709.650.912 | 8.709.650.912 |
| <i>Ngân Hàng No & PTNT - Chi nhánh Tân Bình</i> | <i>40.000.000.000</i> | |
| <i>Ngân Hàng Vietcombank - Chi nhánh Nam Sài Gòn</i> | <i>8.709.650.912</i> | <i>8.709.650.912</i> |
| + Vay cá nhân, công ty khác | 549.421.854.548 | 487.185.200.000 |
| Cộng | 598.131.505.460 | 495.894.850.912 |

| 16- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước | Số cuối quý | Số đầu năm |
|--|----------------------|----------------------|
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp | 280.749.854 | 280.749.854 |
| - Thuế thu nhập cá nhân | 62.413.628 | 100.895.374 |
| - Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | 2.803.481.439 | 2.803.481.439 |
| Cộng | 3.146.644.921 | 3.185.126.667 |

| 17- Chi phí phải trả | Số cuối quý | Số đầu năm |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| - Trích trước chi phí của dự án | 52.217.619.599 | 52.217.619.599 |
| - Trích trước chi phí khác | 458.004.000 | 648.004.000 |
| - Trích trước chi phí lãi vay | | 98.750.000 |
| Cộng | 52.675.623.599 | 52.964.373.599 |

| 18- Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | Số cuối quý | Số đầu năm |
|--|------------------------|------------------------|
| - Kinh phí công đoàn | 10.036.000 | |
| - Bảo hiểm xã hội | 125.839.437 | |
| - Bảo hiểm y tế | 22.581.000 | |
| - Bảo hiểm thất nghiệp | 10.200.000 | |
| - Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 140.223.338.097 | 140.223.338.097 |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác | 49.223.276.545 | 50.638.358.545 |
| + Cổ tức còn phải trả cho cổ đông | 47.923.710.100 | 47.923.710.100 |
| + Phí bảo trì phải trả | 481.205.780 | 481.205.780 |
| + Các khoản phải trả phải nộp khác | 818.360.665 | 2.233.442.665 |
| Cộng | 189.615.271.079 | 190.861.696.642 |

| 19- Vay và nợ dài hạn | Số cuối quý | Số đầu năm |
|-----------------------|-------------|------------|
| a - Vay dài hạn | | |
| b - Nợ dài hạn | | |
| Cộng | | |

| 20- Người mua trả tiền trước ngắn hạn | Số cuối quý | Số đầu năm |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|
| - Khách hàng Dự án Nhơn Đức | 3.479.300.691 | 4.754.805.181 |
| - Khách hàng Dự án Phú Mỹ | 6.156.260.942 | 7.183.533.670 |
| - Khách hàng Dự án Phú Thuận | 6.454.545.461 | 6.454.545.461 |
| - Khách hàng Dự án Phú Xuân | 110.227.272.835 | 109.500.000.107 |
| - Khách hàng Dự án Phú Xuân 2 | 10.636.363.647 | 10.636.363.647 |
| Cộng | 136.953.743.576 | 138.529.248.066 |

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

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

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

| | Quý I/2026 | Quý I/2025 |
|--|-----------------------|----------------------|
| 22 - Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số 01) | 32.945.649.855 | 7.308.408.125 |
| Trong đó: | | |
| - Doanh thu dịch vụ, khác | 2.020.251.789 | 1.461.817.215 |
| - Doanh thu của hợp đồng xây dựng | 30.925.398.066 | 5.846.590.910 |
| + Doanh thu dự án Phú Mỹ xây dựng | 2.355.363.637 | 736.363.636 |
| + Doanh thu dự án Phú Xuân xây dựng | 628.818.182 | 297.727.274 |
| + Doanh thu dự án Nhơn Đức- xây dựng | 27.941.216.247 | 4.812.500.000 |
| 23 - Các khoản giảm trừ doanh thu (Mã số 02) | | |
| 24 - Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số 10) | 32.945.649.855 | 7.308.408.125 |
| Trong đó: | | |
| - Doanh thu dịch vụ, khác | 2.020.251.789 | 1.461.817.215 |
| - Doanh thu của hợp đồng xây dựng | 30.925.398.066 | 5.846.590.910 |
| + Doanh thu dự án Phú Mỹ xây dựng | 2.355.363.637 | 736.363.636 |
| + Doanh thu dự án Phú Xuân xây dựng | 628.818.182 | 297.727.274 |
| + Doanh thu dự án Nhơn Đức- xây dựng | 27.941.216.247 | 4.812.500.000 |

| | Quý I/2026 | Quý I/2025 |
|---|-----------------------|----------------------|
| 25 - Giá vốn hàng bán (Mã số 11) | | |
| - Giá vốn của hợp đồng xây dựng | 30.925.398.012 | 5.846.590.909 |
| + Giá vốn sản phẩm dự án Phú Mỹ- xây dựng | 2.355.363.637 | 736.363.636 |
| + Giá vốn sản phẩm dự án Phú Xuân- xây dựng | 628.818.182 | 297.727.274 |
| + Giá vốn sản phẩm dự án Nhơn Đức- xây dựng | 27.941.216.193 | 4.812.499.999 |
| - Giá vốn khác | 1.316.175.374 | 1.722.155.885 |
| Cộng | 32.241.573.386 | 7.568.746.794 |

| | Quý I/2026 | Quý I/2025 |
|--|----------------------|----------------------|
| 26 - Doanh thu hoạt động tài chính (Mã số 21) | | |
| - Lãi tiền gửi | 236.712.263 | 317.779.255 |
| - Lãi cho vay vốn | 5.770.492.022 | 5.400.516.194 |
| - Lãi trái phiếu | | 109.873.973 |
| Cộng | 6.007.204.285 | 5.828.169.422 |

| | | |
|---|----------------------|----------------------|
| | | |
| 27 - Chi phí tài chính (Mã số 22) | Quý I/2026 | Quý I/2025 |
| - Lãi tiền vay | 9.206.764.389 | 4.848.102.272 |
| - Chi phí hoạt động đầu tư tài chính khác | | |
| Cộng | 9.206.764.389 | 4.848.102.272 |

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| | | |
| 28 - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Mã số 51) | Quý I/2026 | Quý I/2025 |
| - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế phát sinh | | |
| Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | | |
| | | |
| 29 - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (Mã số 52) | | |

| | | |
|--|----------------------|----------------------|
| | | |
| 30 - Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp | Quý I/2026 | Quý I/2025 |
| - Chi phí bán hàng | | |
| - Chi phí quản lý doanh nghiệp | 4.741.412.637 | 6.488.149.689 |
| Cộng | 4.741.412.637 | 6.488.149.689 |

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

| | | |
|---|-----------------------|-----------------------|
| 31- Tiền và tương đương tiền cuối kỳ | Số cuối quý | Số đầu năm |
| + Tiền mặt | 4.132.697.449 | 3.314.146.119 |
| + Tiền gửi ngân hàng | 61.133.176.609 | 4.451.907.341 |
| + Tiền gửi tiết kiệm | | 25.000.000.000 |
| Cộng | 65.265.874.058 | 32.766.053.460 |

VIII- Những thông tin khác:

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

a. Số dư các bên liên quan:

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| | | |
| Nội dung | Quý I/2026 | Quý I/2025 |
| Phải thu của khách hàng | | |
| Công ty Cổ Phần Đầu Tư TM DV An Hưng - Công ty liên kết | 5.370.300.000 | 4.058.100.000 |
| Các khoản phải thu khác | | |
| Công ty Cổ Phần BĐS Sài Gòn Mới - Công ty liên quan | | 15.794.250 |

| | | |
|--|-----------------|-----------------|
| Công ty Cổ Phần Xây Dựng Thuận Hưng - Công ty liên quan | 325.602.740 | |
| Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Hòa Bình - Công ty con | 507.422.223 | 210.975.066 |
| Công ty Cổ Phần Đầu Tư TM DV An Hưng - Công ty liên kết | 43.462.681.153 | 32.978.189.407 |
| Công ty Cổ Phần Phú Mỹ Thuận - Công ty liên quan | 352.300.932 | |
| Công ty Cổ Phần Tấn Lực - Công ty liên quan | 169.526.581.000 | 58.500.000.000 |
| Các khoản cho vay ngắn hạn | | |
| Công ty Cổ Phần Đầu Tư TM DV An Hưng - Công ty liên kết | 7.298.812.500 | 7.298.812.500 |
| Công ty Cổ Phần Phú Mỹ Thuận - Công ty liên quan | 17.505.670.025 | |
| Công ty Cổ Phần Xây Dựng Thuận Hưng - Công ty liên quan | 7.550.000.000 | |
| Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Hòa Bình - Công ty con | 8.200.000.000 | 8.000.000.000 |
| Các khoản cho vay dài hạn | | |
| Công ty Cổ Phần Đầu Tư TM DV An Hưng - Công ty liên kết | 97.399.638.411 | 97.399.638.411 |
| Phải trả cho người bán | | |
| Công ty CP BĐS Sài Gòn Mới - Công ty liên quan | | 17.938.000 |
| Công ty Cổ Phần Xây Dựng Thuận Hưng - Công ty liên quan | 222.240.000 | |
| Trả trước cho người bán | | |
| Công ty Cổ phần Casa Bonita- Công ty con | 40.000.000.000 | |
| Đầu tư vào Công ty liên kết | | |
| Công ty Cổ Phần Đầu Tư TM DV An Hưng | 127.600.000.000 | 127.600.000.000 |
| Đầu tư vào Công ty con | | |
| Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Hòa Bình | 144.640.000.000 | 144.640.000.000 |
| Công ty Cổ Phần Đầu Tư Định An | 164.700.000.000 | 164.700.000.000 |
| Công ty Cổ phần Casa Bonita | 306.900.000.000 | |
| Các khoản đi vay | | |
| Công ty Cổ phần Casa Bonita- Công ty con | 5.000.000.000 | |
| Công ty Cổ Phần Đầu Tư Định An - Công ty con | 32.150.000.000 | |
| Công ty Cổ Phần Tấn Lực - Công ty liên quan | 42.500.000.000 | |
| Công ty CP BĐS Sài Gòn Mới - Công ty liên quan | 70.000.000.000 | 44.000.000.000 |
| Khoản phải trả khác | | |

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Công ty Cổ Phần Đầu Tư Định An - Công ty con | 8.045.835.000 | 8.045.835.000 |
|--|---------------|---------------|

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

| Các bên liên quan | Tính chất giao dịch | Quý I/2026 | Quý I/2025 |
|--|---|----------------|----------------|
| Công ty Cổ Phần Xây Dựng Thuận Hưng - Công ty liên quan | Công ty trả tiền vay | | 7.850.000.000 |
| | Tiền lãi vay Công ty phải thu | 272.860.274 | |
| | Tiền lãi vay Công ty phải trả | | 288.524.475 |
| | Công ty trả tiền lãi vay | | 288.524.475 |
| | Tiền thuê văn phòng Công ty phải trả | 495.000.000 | 376.200.000 |
| | Công ty trả tiền thuê văn phòng | 330.000.000 | 376.200.000 |
| Cty CP TM DV DL CTC - Công ty liên quan | Tiền lãi vay Công ty phải trả | 1.701.584.108 | |
| | Công ty trả tiền lãi vay | 1.701.584.108 | |
| | Công ty thu tiền lãi cho vay | | 224.550.410 |
| | Tiền lãi vay Công ty phải thu | | 333.880.821 |
| | Cho Công ty vay tiền | | 2.770.000.000 |
| | Công ty trả tiền vay | 3.517.000.000 | |
| Cty Cổ Phần Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Hòa Bình - Công ty con | Hoàn trả tiền vay cho Công ty | | 50.000.000.000 |
| | Tiền lãi vay Công ty phải thu | 164.000.000 | 858.630.137 |
| | Công ty thu tiền lãi cho vay | | 885.685.692 |
| Cty Cổ Phần Casa Bonita - Công ty con | Công ty trả tiền lãi vay | 147.945.205 | |
| | Tiền lãi vay Công ty phải trả | 147.945.205 | |
| | Tiền lãi phạt chậm thi công ty phải thu | 443.506.849 | |
| | Công ty thu tiền lãi phạt chậm thi công ty phải thu | 443.506.849 | |
| | Công ty chi tạm ứng thi công | 40.000.000.000 | |
| Công ty CP Đầu Tư TM DV An Hưng - Công ty liên kết | Phí dịch vụ tư vấn Công ty phải thu | 328.050.000 | 328.050.000 |
| | Công ty cho vay tiền | | 7.298.812.500 |
| | Tiền lãi vay Công ty phải thu | 2.585.217.143 | 2.574.419.283 |
| Công ty CP BĐS Sài Gòn Mới - Công ty liên quan | Cho Công ty vay tiền | 70.000.000.000 | |
| | Công ty trả tiền lãi vay | 523.767.125 | 759.452.055 |

| | | | |
|--|--------------------------------|---------------|----------------|
| | Tiền lãi vay Công ty phải trả | 523.767.125 | 759.452.055 |
| Công ty Cổ Phần Tấn Lực - Công ty liên quan | Tiền lãi vay Công ty phải trả | 702.306.849 | 40.421.006 |
| | Công ty trả tiền lãi vay | 702.306.849 | 46.586.922 |
| | Công ty trả tiền vay | | 9.889.500.000 |
| | Chuyển tiền hợp tác kinh doanh | 4.790.000.000 | 58.500.000.000 |
| Công ty Cổ Phần Đầu Tư Định An - Công ty con | Công ty trả tiền vay | 3.850.000.000 | |
| | Tiền lãi vay Công ty phải trả | 419.202.056 | |
| | Công ty trả tiền lãi vay | 517.952.056 | |
| Công ty Cổ Phần Phú Mỹ Thuận - Công ty liên quan | Tiền lãi vay Công ty phải thu | 262.341.498 | |
| | Công ty cho vay tiền | 7.700.271.025 | |
| Hội Đồng Quản Trị và Ban Tổng Giám Đốc | Tiền lương và thù lao | 221.630.301 | 572.400.000 |

33. Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh trong quý I năm 2026 (báo cáo riêng):

Kết quả hoạt động kinh doanh quý I năm 2026 Công ty ghi nhận lỗ 6,8 tỷ đồng, tăng so với cùng kỳ năm 2025 (lỗ 5,3 tỷ đồng). Nguyên nhân chủ yếu do trong kỳ Công ty chưa ghi nhận doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản. Mặc dù chi phí quản lý doanh nghiệp đã được tiết giảm nhưng chi phí tài chính lại tăng do dư nợ vay và mặt bằng lãi suất tăng so với cùng kỳ, làm gia tăng chi phí lãi vay.

Các yếu tố trên là nguyên nhân chính dẫn đến kết quả lỗ trong kỳ.

Người lập biểu



Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng



Lê Thị Kim Luyện

Ngày 29 tháng 04 năm 2026

Tổng Giám Đốc



LÊ MINH TRIỀU