

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 01/01/2026 ĐẾN NGÀY 30/06/2026



MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	11 - 52

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (sau đây được gọi là “Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty đã được soát xét cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, ỦY BAN KIỂM TOÁN, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng đã điều hành Công ty trong giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Tái bổ nhiệm ngày 22/04/2026
Ông Lê Minh Triều	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 22/04/2026
Ông Huỳnh Minh Long	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 22/04/2026
Bà Tăng Thúy Hằng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 22/04/2026
Bà Nguyễn Hoàng Hạnh	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 22/04/2026
Bà Phan Gia Mẫn	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 22/04/2026
Ông Võ Anh Tuấn	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 22/04/2026
Ông Trương Thành Nhân	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 22/04/2026
Ông Trần Hải Phương	Thành viên độc lập	Miễn nhiệm ngày 22/04/2026

Ủy ban Kiểm toán

Bà Nguyễn Hoàng Hạnh	Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	Bổ nhiệm ngày 22/04/2026
Ông Trần Hải Phương	Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	Miễn nhiệm ngày 22/04/2026
Bà Phan Gia Mẫn	Thành viên Ủy ban Kiểm toán	Bổ nhiệm ngày 22/04/2026
Ông Trương Thành Nhân	Thành viên Ủy ban Kiểm toán	Miễn nhiệm ngày 22/04/2026

Ban Tổng Giám đốc

Ông Lê Minh Triều	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 23/03/2026
Ông Châu Quang Đạt	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 23/03/2026
Ông Huỳnh Minh Long	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 07/01/2026

Người đại diện theo pháp luật của Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 và cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	
Ông Lê Minh Triều	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 23/03/2026
Ông Châu Quang Đạt	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 23/03/2026

Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Viết Đoàn	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 03/08/2026
Bà Lê Thị Kim Luyến	Kế toán trưởng	Miễn nhiệm ngày 03/08/2026

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng tại ngày 30/06/2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026. Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Lê Minh Triều

Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 09 năm 2026

Số: **163**/2026/UHYHCM-BCSX

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Về Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

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

Chúng tôi đã tiến hành soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (sau đây được gọi là “Công ty”) được lập ngày 12 tháng 09 năm 2026, từ trang 06 đến trang 52 kèm theo, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30/06/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ

Như đã nêu tại Thuyết minh số 9 của Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, tại ngày 30/06/2026, Công ty phải thu khác ngắn hạn liên quan đến hợp tác đầu tư số tiền 130.000.000.000 đồng, phải thu khác dài hạn liên quan hợp tác kinh doanh số tiền 170.926.581.000 đồng và khoản số dư tạm ứng dài hạn cho cá nhân để thực hiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số tiền 60.004.035.050 đồng. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp để đánh giá quyền và lợi ích của Công ty đối với các khoản mục nêu trên cũng như khả năng thu hồi của các khoản này. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải thực hiện các điều chỉnh đối với các số dư này, cũng như các ảnh hưởng liên quan (nếu có) đến các chỉ tiêu khác trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.

Kết luận ngoại trừ của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của kết luận ngoại trừ”, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng tại ngày 30/06/2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 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 riêng giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã nêu tại Thuyết minh số 40 của Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, tại ngày 30/06/2026, Tổng tài sản ngắn hạn của Công ty đang thấp hơn Nợ phải trả ngắn hạn số tiền là 256.851.508.350 đồng. Yếu tố này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu, có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên, nhằm đảm bảo khả năng thanh toán và duy trì hoạt động, Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty đã có thư cam kết sử dụng tài sản cá nhân để bảo đảm cho các nghĩa vụ tài chính và duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường của Công ty. Bên cạnh đó, Ban Lãnh đạo cũng đã xây dựng kế hoạch kinh doanh, kế hoạch dòng tiền cho các năm tiếp theo và đang triển khai các biện pháp nhằm cải thiện tình hình tài chính. Do đó, Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vẫn được lập trên cơ sở giả định hoạt động liên tục.

Vấn đề cần nhấn mạnh nêu trên không làm ảnh hưởng đến Kết luận của chúng tôi đã trình bày.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty đã được kiểm toán bởi một Công ty kiểm toán độc lập khác và Công ty này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính này tại ngày 26/03/2026. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 cũng được Công ty này soát xét và đưa ra kết luận chấp nhận đối với Báo cáo tài chính này tại ngày 25/08/2025.



Phan Thanh Điền

Phó Tổng Giám đốc

Giấy CNĐKHN kiểm toán số 1496-2023-112-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 09 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		395.230.528.253	812.764.132.782
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	33.278.394.564	32.766.053.460
Tiền	111		33.278.394.564	7.766.053.460
Các khoản tương đương tiền	112		-	25.000.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	199.148.772.609	145.150.081.402
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		199.148.772.609	145.150.081.402
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		151.161.782.575	447.054.631.532
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	14.389.670.000	25.936.376.364
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	2.286.349.972	2.494.597.424
Phải thu ngắn hạn khác	135	9	134.610.027.603	418.747.922.744
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	10	(124.265.000)	(124.265.000)
Hàng tồn kho	140	11	11.020.985.550	187.323.551.047
Hàng tồn kho	141		11.020.985.550	187.323.551.047
Tài sản ngắn hạn khác	160		620.592.955	469.815.341
Thuế GTGT được khấu trừ	162		620.592.955	469.815.341
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.684.059.896.458	1.205.507.965.496
Các khoản phải thu dài hạn	210		461.805.150.859	166.980.093.762
Phải thu dài hạn khác	215	9	461.805.150.859	166.980.093.762
Tài sản cố định	220		1.456.491.571	1.819.432.481
Tài sản cố định hữu hình	221	13	1.456.491.571	1.819.432.481
- Nguyên giá	222		39.254.149.801	39.164.714.616
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(37.797.658.230)	(37.345.282.135)
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)
Bất động sản đầu tư	240	14	8.814.034.907	9.029.902.583
- Nguyên giá	241		19.282.898.979	19.282.898.979
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(10.468.864.072)	(10.252.996.396)
Tài sản dở dang dài hạn	250		309.442.493.799	136.679.426.156
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251	15	309.442.493.799	131.361.934.307
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	12	-	5.317.491.849
Đầu tư tài chính dài hạn	260	6	888.271.024.789	882.560.434.105
Đầu tư vào công ty con	261		616.240.000.000	616.240.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		127.600.000.000	127.600.000.000
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(6.493.037.406)	(7.073.146.583)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		150.924.062.195	145.793.580.688
Tài sản dài hạn khác	270		14.270.700.533	8.438.676.409
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	16	5.845.731.118	13.706.994
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	17	8.424.969.415	8.424.969.415
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		2.079.290.424.711	2.018.272.098.278

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Tại ngày 30 tháng 06 tháng 2026

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
NỢ PHẢI TRẢ	300		971.009.556.954	894.166.711.777
Nợ ngắn hạn	310		652.082.036.603	893.899.877.277
Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	2.782.697.393	2.717.041.762
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	3.669.357.600	138.529.248.066
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	20	270.579.600	47.923.710.100
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	21	2.832.007.387	3.185.126.667
Phải trả người lao động	315	22	311.459.449	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	23	430.568.706	52.964.373.599
Phải trả ngắn hạn khác	320	24	10.246.074.112	142.937.986.542
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	26	622.170.752.727	495.894.850.912
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	25	9.368.539.629	9.747.539.629
Nợ dài hạn	330		318.927.520.351	266.834.500
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	19	135.239.163.155	-
Chi phí phải trả dài hạn	334	23	52.217.619.599	-
Phải trả dài hạn khác	338	24	131.277.003.097	-
Dự phòng phải trả dài hạn	343		193.734.500	266.834.500
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	27	1.108.280.867.757	1.124.105.386.501
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
Thặng dư vốn	412		1.002.264.126	1.002.264.126
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		153.700.603.631	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		(15.824.518.744)	(7.877.613.741)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.079.290.424.711	2.018.272.098.278

Phê duyệt, ngày 12 tháng 09 năm 2026


Nguyễn Thị Mỹ Hoa
 Người lập


Nguyễn Viết Đoàn
 Kế toán trưởng



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

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	28	45.986.745.605	38.712.412.649
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		45.986.745.605	38.712.412.649
Giá vốn hàng bán	11	29	46.657.984.560	30.717.019.644
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(671.238.955)	7.995.393.005
Doanh thu hoạt động tài chính	22	30	12.664.979.609	11.374.527.360
Chi phí tài chính	23	31	19.298.683.376	11.220.437.605
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		19.878.792.553	10.602.165.549
Chi phí bán hàng	25	32	-	130.000.000
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	33	8.716.418.207	12.095.927.644
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(16.021.360.929)	(4.076.444.884)
Thu nhập khác	31	34	584.999.999	1.809.424.328
Chi phí khác	32	35	388.157.814	32.329.360
Lợi nhuận khác	40		196.842.185	1.777.094.968
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(15.824.518.744)	(2.299.349.916)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(15.824.518.744)	(2.299.349.916)

Phê duyệt, ngày 12 tháng 09 năm 2026



Nguyễn Thị Mỹ Hoa
Người lập



Nguyễn Viết Đoàn
Kế toán trưởng



Tống Giám Đốc

LÊ MINH TRIỀU

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	<i>01</i>		<i>(15.824.518.744)</i>	<i>(2.299.349.916)</i>
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		668.243.771	762.997.317
Các khoản dự phòng	03		(653.209.177)	578.272.056
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(12.664.979.609)	(11.343.467.510)
Chi phí đi vay	06		19.878.792.553	10.602.165.549
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	<i>08</i>		<i>(8.595.671.206)</i>	<i>(1.699.382.504)</i>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		922.053.886	(33.632.144.229)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(1.777.993.995)	8.637.937.335
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(49.837.641.672)	(23.700.634.942)
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		7.476.528	375.781.274
Chi phí đi vay đã trả	14		(18.796.384.387)	(10.413.432.501)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(280.749.854)	(27.794.717.262)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(379.000.000)	(694.666.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	<i>20</i>		<i>(78.737.910.700)</i>	<i>(88.921.258.829)</i>
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(556.417.266)	(2.330.767.855)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(151.700.271.025)	(48.328.812.500)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		102.640.000.000	106.610.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(265.900.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	160.000.000.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.591.038.280	7.521.476.349
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	<i>30</i>		<i>(47.025.650.011)</i>	<i>(42.428.104.006)</i>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		320.682.952.727	265.040.000.000
Tiền trả nợ gốc vay	34		(194.407.050.912)	(222.330.247.897)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		126.275.901.815	42.709.752.103
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		512.341.104	(88.639.610.732)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	5	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	70	5	33.278.394.564	42.770.282.533

Phê duyệt, ngày 12 tháng 09 năm 2026



Nguyễn Thị Mỹ Hoa
Người lập



Nguyễn Viết Đoàn
Kế toán trưởng



1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**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 9 năm 1999. Tháng 10 năm 2006, Công ty TNHH Vạn Phát Hưng được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng Công ty 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 37 ngày 27 tháng 03 năm 2026 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Tầng 2, Toà nhà Tulip, Số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 953.578.000.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 953.578.000.000 đồng; tương đương 95.357.800 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính 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;

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các công ty con tại thời điểm 30/06/2026 bao gồm:

Tên Công ty	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Đầu tư Định An	99%	99%	99%	Kinh doanh bất động sản, y tế
Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình	99%	99%	99%	Xử lý chất thải; Sản xuất phân bón hữu cơ; Kinh doanh dịch vụ và xây dựng nghỉ trang
Công ty Cổ phần Casa Bonita	99%	99%	99%	Kinh doanh bất động sản; Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

Công ty có các công ty liên kết tại thời điểm 30/06/2026 bao gồm:

Tên Công ty	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ Phần Đầu Tư TM DV An Hưng	44%	44%	44%	Kinh doanh bất động sản

Số lượng người lao động

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là: 26 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 33 người).

2. NĂM TÀI CHÍNH

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này được lập cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**Chế độ kế toán áp dụng và khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp, các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính, các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, Công ty đã áp dụng chế độ kế toán mới theo Thông tư 99/2025/TT-BTC. Các số dư đầu năm đã được điều chỉnh và trình bày lại theo quy định của Thông tư này. Do đó, các số liệu tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 đảm bảo tính đồng nhất và có thể so sánh được với Báo cáo tình hình tài chính riêng tại ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

Các khoản đầu tư tài chính**Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi 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, trái phiếu và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh, liên kết***Công ty con***

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. 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 doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

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

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

Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn nợ gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng; được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Hàng tồn kho là dự án Bất động sản dở dang đang trong quá trình đầu tư xây dựng nhằm mục đích để bán trong kỳ hoạt động kinh doanh thông thường, bao gồm: chi phí tiền sử dụng đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chi phí đền bù, hỗ trợ, tái định cư, san lấp mặt bằng ban đầu, chi phí xây dựng trực tiếp và chi phí sản xuất chung phân bổ hợp lý... được tính trực tiếp vào giá gốc hàng tồn kho. Chi phí lãi vay liên quan đến dự án được vốn hóa theo quy định tại "Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa chi phí đi vay".

Giá gốc hàng tồn kho được xác định trên cơ sở bình quân gia quyền và bao gồm tất cả chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào vị trí và trạng thái cần thiết để có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty. 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 phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

Loại tài sản	Thời gian (năm)
- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 25
- Máy móc thiết bị	06 - 10
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	04 - 20
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 06
- Phần mềm quản lý	03

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

Loại tài sản	Thời gian (năm)
- Cơ sở hạ tầng	06 - 25

Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào vị trí và trạng thái cần thiết để có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn bao gồm:

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)***Chương trình phần mềm***

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Nhóm Công ty/Tập đoàn 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 03 năm.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

Chi phí chờ phân bổ

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí chờ phân bổ để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí chờ phân bổ được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

Các khoản chi phí chờ phân bổ của Công ty bao gồm các chi phí sau:

- Chi phí sửa chữa, công cụ dụng cụ chờ phân bổ, ... được phân bổ vào chi phí trong năm theo phương pháp đường thẳng theo thời gian không quá 36 tháng.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận theo giá trị nghĩa vụ hiện tại mà Công ty phải thanh toán trong tương lai, phát sinh từ các giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ đã nhận được hoặc các nghĩa vụ tài chính khác tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Chi phí phải trả được ghi nhận trên cơ sở các ước tính hợp lý và đáng tin cậy về số tiền phải trả, căn cứ vào các thông tin và điều kiện hiện có tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết nợ phải trả theo kỳ hạn trả nợ gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng. Nợ phải trả không được ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, và 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 chi phí chưa thực hiện của các hạng mục công trình phụ trợ (như đường giao thông, cây xanh, điện nước, hạ tầng...) vào giá vốn của phần bất động sản đã bán và đã ghi nhận doanh thu. Khoản chi phí này phải nằm trong dự toán đầu tư, xây dựng đã được phê duyệt. Thời điểm ghi nhận tại thời điểm bàn giao bất động sản, ghi nhận doanh thu bán hàng;

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

- 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.
- Phải trả cổ tức lợi nhuận: Phản ánh các khoản cổ tức, lợi nhuận doanh nghiệp trả cho cổ đông của doanh nghiệp

Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận ban đầu theo giá trị thực nhận. Chi phí giao dịch và chi phí tài chính phát sinh liên quan đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp được vốn hóa theo chính sách chi phí đi vay của Công ty.

Sau ghi nhận ban đầu, các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận theo giá trị còn phải thanh toán, bao gồm gốc và lãi phải trả theo các điều khoản vay hoặc hợp đồng thuê. Lãi vay và chi phí tài chính liên quan được ghi nhận vào chi phí của kỳ phát sinh, trừ trường hợp được vốn hóa theo chính sách chi phí đi vay của Công ty.

Đối với các hợp đồng thuê đủ điều kiện phân loại là thuê tài chính, tài sản và nghĩa vụ nợ thuê được ghi nhận phù hợp với bản chất kinh tế của giao dịch.

Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa chi phí đi vay

Là lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí trong kỳ phát sinh, trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang đủ điều kiện, khi đó chi phí đi vay được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản tương ứng cho đến khi tài sản sẵn sàng đưa vào sử dụng hoặc khai thác theo dự kiến.

Việc vốn hóa chi phí đi vay được thực hiện trên cơ sở phù hợp với thời gian và mức độ đầu tư thực tế, và chỉ áp dụng trong thời gian phát sinh các hoạt động cần thiết để chuẩn bị tài sản cho mục đích sử dụng dự kiến.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ gồm các khoản doanh thu nhận trước như: Số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; Tài sản được hỗ trợ, tài trợ, biếu, tặng nhưng kèm theo điều kiện để được quản lý, sử dụng, kiểm soát tài sản đó; Các khoản doanh thu chờ phân bổ khác như: Khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống.

Doanh thu chờ phân bổ được ghi nhận vào doanh thu trong kỳ kế toán mà Công ty hoàn thành nghĩa vụ cung cấp hàng hóa, dịch vụ, hoặc được phân bổ theo thời gian hưởng lợi kinh tế của khách hàng, phù hợp với bản chất của giao dịch và các điều khoản trong hợp đồng.

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/thành viên/chủ sở hữu và được cơ quan quản lý có thẩm quyền chấp thuận (nếu có).

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu mua lại của chính mình và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu mua lại của chính mình được ghi giảm thặng dư vốn.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

Cổ phiếu mua lại của chính mình

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu mua lại của chính mình và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu mua lại của chính mình được ghi vào khoản mục “Thặng dư vốn”.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho chủ sở hữu sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật Việt Nam và đã được chủ sở hữu phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu 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, danh sách danh sách cổ đông nhận cổ tức được chốt chính thức.

Danh sách cổ đông được hưởng quyền nhận cổ tức được xác lập bởi Trung tâm Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam.

Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Tập đoàn đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành 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.
- 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.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tập đoàn được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan, được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

Ghi nhận chi phí

Giá vốn được ghi nhận khi các chi phí liên quan đến việc tạo ra doanh thu đã phát sinh và có thể xác định một cách đáng tin cậy, phù hợp với doanh thu tương ứng theo nguyên tắc phù hợp, không phụ thuộc vào thời điểm chi trả.

Trường hợp cần thiết, các khoản chi phí có liên quan trực tiếp đến doanh thu trong kỳ được ước tính và ghi nhận trên cơ sở các giả định hợp lý và nhất quán. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

Các khoản chi phí ngoài giá vốn bao gồm chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp và các chi phí hoạt động khác được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trên cơ sở phù hợp với doanh thu liên quan và không phụ thuộc vào thời điểm chi trả. Các khoản chi phí này được ghi nhận khi có đầy đủ bằng chứng về việc phát sinh nghĩa vụ và có thể xác định một cách đáng tin cậy.

Các khoản chi phí không mang lại lợi ích kinh tế trong tương lai được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ theo nguyên tắc thận trọng.

Các khoản chi phí được phân loại và trình bày phù hợp với bản chất kinh tế của từng loại chi phí theo quy định của chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. 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 những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

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 vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**Bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
- Tiền mặt	4.403.423.207	3.314.146.119
- Tiền gửi không kỳ hạn	28.874.971.357	4.451.907.341
+ Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi Nhánh Nam Sài Gòn	25.643.460.245	259.244.962
+ Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi Nhánh Tân Định	1.977.704.593	542.353.959
+ Công ty Cổ phần Chứng khoán Agribank	60.377	2.257.787.049
+ Ngân hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi Nhánh Tân Bình	307.256.079	698.047.815
+ Ngân hàng khác	946.490.063	694.473.556
- Tương đương tiền	-	25.000.000.000
Cộng	33.278.394.564	32.766.053.460

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH
6.1 ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Số cuối kỳ (VND)			Số đầu kỳ (VND)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	199.148.772.609	199.148.772.609	-	145.150.081.402	145.150.081.402	-
Cho vay các bên liên quan	68.048.029.091	68.048.029.091	-	25.777.460.320	25.777.460.320	-
+ Công ty Cổ phần Đầu Tư TM DV An Hưng (i)	7.298.812.500	7.298.812.500	-	7.298.812.500	7.298.812.500	-
+ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng (ii)	7.650.000.000	7.650.000.000	-	7.550.000.000	7.550.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Hòa Bình (iii)	8.000.000.000	8.000.000.000	-	8.200.000.000	8.200.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Casa Bonita (iv)	38.000.000.000	38.000.000.000	-	-	-	-
+ Lãi dự thu	7.099.216.591	7.099.216.591	-	2.728.647.820	2.728.647.820	-
Cho vay các tổ chức và cá nhân khác	131.100.743.518	131.100.743.518	-	112.932.621.082	112.932.621.082	-
+ Bà Võ Thuý Anh (v)	90.537.262.648	90.537.262.648	-	95.537.262.648	95.537.262.648	-
+ Bà Lý Yến Nhi (vi)	22.400.000.000	22.400.000.000	-	7.500.000.000	7.500.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận (vii)	17.505.670.025	17.505.670.025	-	9.805.399.000	9.805.399.000	-
+ Lãi dự thu	657.810.845	657.810.845	-	89.959.434	89.959.434	-
Các khoản đầu tư khác	-	-	-	6.440.000.000	6.440.000.000	-
Dài hạn	150.924.062.195	150.924.062.195	-	145.793.580.688	145.793.580.688	-
Trái phiếu (viii)	8.419.642.740	8.419.642.740	-	8.162.573.151	8.162.573.151	-
+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Tân Bình	6.000.000.000	6.000.000.000	-	6.000.000.000	6.000.000.000	-
+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Nam Sài Gòn	2.000.000.000	2.000.000.000	-	2.000.000.000	2.000.000.000	-
+ Lãi dự thu	419.642.740	419.642.740	-	162.573.151	162.573.151	-
Cho vay các bên liên quan	142.504.419.455	142.504.419.455	-	137.631.007.537	137.631.007.537	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng (ix)	97.399.638.411	97.399.638.411	-	97.399.638.411	97.399.638.411	-
+ Lãi dự thu	45.104.781.044	45.104.781.044	-	40.231.369.126	40.231.369.126	-
Cộng	350.072.834.804	350.072.834.804	-	290.943.662.090	290.943.662.090	-

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)**6.1 ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN (TIẾP)**

- (i) Khoản cho vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Đầu Tư TM DV An Hưng theo hợp đồng cho vay số 01/HĐCV/2025 ngày 07 tháng 01 năm 2025 và phụ lục, hạn mức cho vay là 7.298.812.500 đồng, lãi suất 9%/năm, thời hạn cho vay gia hạn đến ngày 07/01/2027.
- (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 và phụ lục, hạn mức cho vay là 10.000.000.000 đồng, lãi suất 9%/năm, thời hạn cho vay được gia hạn đến ngày 20/05/2027. Khoản cho vay này đã được bảo lãnh bởi bên thứ 3.
- (iii) Khoản cho vay Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình theo hợp đồng cho vay số 02/HĐCV/2022 ngày 06 tháng 4 năm 2022 và các phụ lục, hạn mức cho vay là 10.000.000.000 đồng, lãi suất 8%/năm, thời hạn cho vay được gia hạn đến ngày 06 tháng 4 năm 2027.
- (iv) Khoản cho vay theo Hợp đồng cho vay số 01/HĐCV/2026/VPH-CASA ký ngày 03/02/2026 giữa Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng và Công ty Cổ phần Casa Bonita. Theo hợp đồng, Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng cho Công ty Cổ phần Casa Bonita vay 40.000.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 7,1%/năm.
- (v) Khoản cho vay bà Võ Thủy Anh theo các hợp đồng cho vay vốn như sau:
+ Hợp đồng số 02/HĐCV/2024 ngày 08 tháng 8 năm 2024 và phụ lục, hạn mức cho vay là 12.787.000.000 đồng, lãi suất 8%/năm, thời hạn cho vay được gia hạn đến ngày 08/08/2027, dư nợ cho vay đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 4.087.000.000 đồng;
+ Hợp đồng số 03/HĐCV/2024 ngày 06 tháng 9 năm 2024 và phụ lục, hạn mức cho vay là 110.000.000.000 đồng, lãi suất 8%/năm, thời hạn cho vay được gia hạn đến ngày 05/09/2026, dư nợ cho vay đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 86.450.262.648 đồng.
Khoản cho vay trên đã được bảo lãnh bởi bên thứ 3.
- (vi) Khoản cho vay bà Lý Yến Nhi theo phụ lục hợp đồng cho vay số 01/HĐCV/2025 ngày 20 tháng 05 năm 2025 và phụ lục, hạn mức cho vay là 22.400.000.000 đồng, lãi suất 8%/năm, thời hạn cho vay được gia hạn đến ngày 19/05/2027. Khoản cho vay này đã được bảo lãnh bởi bên thứ 3.
- (vii) 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 17.505.670.025 đồng, lãi suất 7%/năm, thời hạn cho vay 12 tháng. Khoản cho vay này đã được bảo lãnh bởi bên thứ 3.

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

6.1 ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN (TIẾP)

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

Mã Trái phiếu	Mệnh giá trái phiếu (VND)	Số lượng	Ngày phát hành	Kỳ hạn	Lãi suất/năm
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 + biên độ: - 5 năm đầu tiên: +2%/năm - 5 năm cuối: +3%/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

(ix) Khoản cho vay dài hạn Công ty Cổ phần Đầu Tư TM DV An Hưng gồm 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 đồng, lãi suất cho vay 10%/năm, dư nợ cho vay đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 66.252.402.000 đồng.
- + 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 đồng, lãi suất cho vay 10%/năm, dư nợ cho vay đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 6.694.236.411 đồng.
- + Hợp đồng cho vay số 03/HĐCV/2022 ký ngày 13 tháng 6 năm 2022, hạn mức cho vay là 1.368.000.000 đồng, lãi suất cho vay 9%/năm, dư nợ cho vay đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 1.368.000.000 đồng.
- + Hợp đồng cho vay số 07/HĐCV/2022 ký ngày 19 tháng 12 năm 2022, hạn mức cho vay là 46.170.000.000 đồng, lãi suất cho vay 10%/năm, dư nợ cho vay đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 23.085.000.000 đồng.

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

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

6.2 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối kỳ (VND)			Số đầu kỳ (VND)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Đầu tư vào công ty con	616.240.000.000	611.935.990.649	(4.304.009.351)	616.240.000.000	611.113.748.015	(5.126.251.985)
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Hòa Bình (i)	144.640.000.000	140.335.990.649	(4.304.009.351)	144.640.000.000	139.513.748.015	(5.126.251.985)
- Công ty Cổ phần Định An (ii)	164.700.000.000	164.700.000.000	-	164.700.000.000	164.700.000.000	-
- Công ty Cổ phần Casa Bonita (iii)	306.900.000.000	306.900.000.000	-	306.900.000.000	306.900.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	127.600.000.000	125.410.971.945	(2.189.028.055)	127.600.000.000	125.653.105.402	(1.946.894.598)
- Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng (iv)	127.600.000.000	125.410.971.945	(2.189.028.055)	127.600.000.000	125.653.105.402	(1.946.894.598)
Cộng	743.840.000.000	737.346.962.594	(6.493.037.406)	743.840.000.000	736.766.853.417	(7.073.146.583)

- (i) Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0304607942 chứng nhận lần đầu ngày 21 tháng 6 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các giấy chứng nhận thay đổi. Vốn điều lệ của Hòa Bình là 20.000.000.000 đồng, chia thành 2.000.000 Cổ phần với mệnh giá là 10.000 đồng /cổ phần. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty sở hữu 1.980.000 Cổ phần của Hòa Bình, tương đương 99,00% vốn điều lệ thực góp tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 của Hòa Bình. Hiện tại, Hòa Bình vẫn đang hoạt động kinh doanh bình thường. Dự án “Xây dựng Công viên Nghỉ ngơi tại xã Đa Phước, huyện Bình Chánh” 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.
- (ii) Công ty Cổ phần Đầu tư Định An hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0316770686 chứng nhận lần đầu ngày 26 tháng 3 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các giấy chứng nhận thay đổi. Vốn điều lệ của Định An là 300.000.000.000 đồng, chia thành 30.000.000 Cổ phần với mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phần. Theo Vốn điều lệ đăng ký của Định An, Công ty góp 297.000.000.000 đồng tương ứng với 29.700.000 Cổ phần. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty vẫn chưa góp đủ vốn điều lệ vào Định An theo đăng ký, vốn thực góp của Công ty là 164.700.000.000 đồng, tương ứng 16.470.000 Cổ phần, chiếm 99,70% vốn điều lệ thực góp tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 của Định An. Hiện tại, Định An vẫn đang trong quá trình đầu tư, thực hiện các thủ tục liên quan đến dự án như hoàn thiện hồ sơ pháp lý chưa phát sinh doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh.

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

6.2 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP)

(iii) Công ty Cổ phần Casa Bonita hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0317559534 chứng nhận lần đầu ngày 9 tháng 11 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các giấy chứng nhận thay đổi. Vốn điều lệ của Casa Bonita là 310.000.000.000 đồng, chia thành 31.000.000 Cổ phần với mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phần. Theo Vốn điều lệ đăng ký của Casa Bonita, Công ty góp 306.900.000.000 đồng tương ứng với 30.690.000 cổ phần. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty sở hữu 30.690.000 Cổ phần của Casa Bonita, tương đương 99,00% vốn điều lệ thực góp tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 của Casa Bonita. Hiện tại, Casa Bonita vẫn đang trong quá trình đầu tư, thực hiện các thủ tục liên quan đến dự án như hoàn thiện hồ sơ pháp lý chưa phát sinh doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh.

(iv) Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV 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 đồng, chia thành 29.000.000 Cổ phần với mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phần. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty sở hữu 12.760.000 Cổ phần của An Hưng, tương đương 44,00% vốn điều lệ thực góp tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 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.

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu kỳ (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
- Phải thu khách hàng là các bên liên quan	5.370.300.000	-	5.042.250.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng	5.370.300.000	-	5.042.250.000	-
- Phải thu khách hàng khác	9.019.370.000	-	20.894.126.364	-
+ Công ty TNHH Học viện Khủng Long	-	-	7.751.120.000	-
+ Khách mua căn hộ chung cư và lô nền	9.017.370.000	-	13.141.006.364	-
+ Các khách hàng khác	2.000.000	-	2.000.000	-
Cộng	14.389.670.000	-	25.936.376.364	-

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
- Trả trước cho các bên liên quan	-	-
- Trả trước cho người bán khác	2.286.349.972	2.494.597.424
+ Bà Nguyễn Thị Ngọc Vui	462.677.000	462.677.000
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Việt Bách	340.900.000	340.900.000
+ Trả trước cho người bán khác	1.482.772.972	1.691.020.424
Cộng	2.286.349.972	2.494.597.424

9. PHẢI THU KHÁC

9a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu kỳ (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
- Phải thu các bên liên quan	130.000.000.000	-	130.000.000.000	-
<i>Phải thu hợp đồng hợp tác kinh doanh</i>	<i>130.000.000.000</i>	-	<i>130.000.000.000</i>	-
+ Bà Võ Thị Thùy Trinh và Ông Nguyễn Kế Toàn (*)	130.000.000.000	-	130.000.000.000	-
- Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	4.610.027.603	-	288.747.922.744	-
<i>Phải thu tạm ứng đất</i>	-	-	<i>275.340.057.097</i>	-
+ Bà Võ Nguyễn Huyền Trân	-	-	87.891.723.575	-
+ Bà Lý Yến Nhi	-	-	27.033.626.117	-
+ Ông Lê Minh Triều	-	-	58.507.331.313	-
+ Bà Võ Thúy Anh	-	-	101.907.376.092	-
<i>Tạm ứng cho các đối tượng khác</i>	<i>3.838.983.877</i>	-	<i>759.983.877</i>	-
<i>Phải thu về bồi thường giải phóng mặt bằng</i>	-	-	<i>11.855.000.000</i>	-
+ Trường Đại học Sư phạm Thể dục thể thao Tp. Hồ Chí Minh	-	-	10.082.700.000	-
+ Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Tp. Hồ Chí Minh	-	-	1.772.300.000	-
<i>Các khoản phải thu ngắn hạn khác</i>	<i>771.043.726</i>	-	<i>792.881.770</i>	-
Cộng	134.610.027.603	-	418.747.922.744	-

(*) 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 để đền bù đất nông nghiệp và triển khai thủ tục pháp lý nộp tiền sử dụng đất. Công ty dự kiến sẽ thực hiện các thủ tục cần thiết để thu hồi khoản đầu tư này trong năm 2026. Khoản hợp tác kinh doanh này chưa được bảo lãnh.

9. PHẢI THU KHÁC (TIẾP)**9b. Phải thu dài hạn khác**

	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu kỳ (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
- Phải thu các bên liên quan	170.926.581.000	-	164.736.581.000	-
<i>Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh</i>	<i>170.926.581.000</i>		<i>164.736.581.000</i>	
+ Công ty Cổ phần Tấn Lực (i)	170.926.581.000	-	164.736.581.000	-
- Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	290.878.569.859	-	2.243.512.762	-
<i>Tạm ứng đất</i>	<i>270.340.057.097</i>			
+ Ông Lê Minh Triều (ii)	58.507.331.313	-	-	-
+ Bà Võ Thúy Anh (ii)	101.907.376.092	-	-	-
+ Bà Võ Nguyễn Huyền Trân	87.891.723.575	-	-	-
+ Bà Lý Yên Nhi	22.033.626.117	-	-	-
<i>Ký quỹ, ký cược</i>	<i>6.585.032.104</i>		<i>145.032.104</i>	
<i>Phải thu về bồi thường giải phóng mặt bằng</i>	<i>11.855.000.000</i>			
+ Trường Đại học Sư phạm Thể dục thể thao Tp. Hồ Chí Minh	10.082.700.000	-	-	-
+ Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Tp. Hồ Chí Minh	1.772.300.000	-	-	-
<i>Phải thu khác</i>	<i>2.098.480.658</i>		<i>2.098.480.658</i>	
Cộng	461.805.150.859	-	166.980.093.762	-

9. PHẢI THU KHÁC (TIẾP)

9b. Phải thu dài hạn khác (tiếp)

(i) Khoản phải thu về hợp tác kinh doanh giữa Công ty và Công ty Cổ phần 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 đồng. 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. Khoản hợp tác kinh doanh này chưa được bảo lãnh.

(ii) 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 30 tháng 06 năm 2026, 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 hoặc thanh lý cho bên khác khi được sự chấp thuận từ Công ty. Trong đó, có khoản 60.004.035.050 đồng chưa được bảo lãnh.

10. DỰ PHÒNG CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu kỳ (VND)	
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá trị gốc nợ
Phải thu khác	124.265.000	-	124.265.000	124.265.000
Dương Ngọc Dũng	124.265.000	-	124.265.000	124.265.000
Cộng	124.265.000	-	124.265.000	124.265.000

11. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu kỳ (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	11.020.985.550	-	187.323.551.047	-
Cộng	11.020.985.550	-	187.323.551.047	-

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu kỳ (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Đầu tư xây dựng cơ bản dở dang	-	-	5.317.491.849	-
Cộng	-	-	5.317.491.849	-

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

					Đơn vị tính: VND	
					TSCĐ khác	Tổng cộng
					Thiết bị, dụng cụ quản lý	
					Phương tiện vận tải, truyền	
					Máy móc, thiết bị	
					Nhà cửa, vật kiến trúc	
Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ					1.313.317.956	1.313.317.956
Mua trong kỳ					-	-
Số dư cuối kỳ					1.313.317.956	1.313.317.956
Trong đó:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng					1.313.317.956	1.313.317.956
Chờ thanh lý						
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ					(1.313.317.956)	(1.313.317.956)
Khấu hao trong kỳ					-	-
Số dư cuối kỳ					(1.313.317.956)	(1.313.317.956)
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu kỳ					-	-
Tại ngày cuối kỳ					-	-

Nguyên giá tài sản hữu hình của Công ty đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2026 là 34.233.702.997 đồng (tại ngày 01/01/2026 là 31.573.414.115 đồng).

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Đơn vị tính: VND Số cuối kỳ
a) Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	12.572.900.567	-	-	12.572.900.567
Cơ sở hạ tầng	12.572.900.567	-	-	12.572.900.567
Giá trị hao mòn lũy kế	10.252.996.396	215.867.676	-	10.468.864.072
Cơ sở hạ tầng	10.252.996.396	215.867.676	-	10.468.864.072
Giá trị còn lại	2.319.904.171	(215.867.676)	-	2.104.036.495
Cơ sở hạ tầng	2.319.904.171	(215.867.676)	-	2.104.036.495
b) Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá				
Nguyên giá	6.709.998.412	-	-	6.709.998.412
Nhà và quyền sử dụng đất	6.709.998.412	-	-	6.709.998.412
Tồn thất do suy giảm giá trị	-	-	-	-
Giá trị còn lại	6.709.998.412	-	-	6.709.998.412
Nhà và quyền sử dụng đất	6.709.998.412	-	-	6.709.998.412
Tổng Nguyên giá	19.282.898.979			19.282.898.979
Tổng Giá trị còn lại	9.029.902.583			8.814.034.907

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã hết khấu hao nhưng vẫn đang cho thuê tại ngày 30 tháng 06 năm 2026: 7.174.284.586 đồng (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026: 7.174.284.586 đồng);

Chi tiết danh mục BĐSĐT đang hiện hữu trong kỳ có giá trị chiếm từ 10% tổng giá trị BĐSĐT trở lên:

STT	Tên tài sản	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế/ Tồn thất do suy giảm giá trị	Đơn vị tính: VND 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	915.802.206	1.239.026.531
3	Hồ bơi block 1A - 1B chung cư Phú Thuận (La Casa)	3.243.787.244	2.378.777.280	865.009.964
4	Căn nhà Cà Mau	6.709.998.412	-	6.709.998.412
Tổng cộng		19.282.898.979	10.468.864.072	8.814.034.907

15. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỞ DANG DÀI HẠN

	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu kỳ (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án khu dân cư Quận 2 (i)	122.597.782.094	122.597.782.094	122.597.782.094	122.597.782.094
Dự án khu dân cư Phú Mỹ (ii)	66.003.429.102	66.003.429.102	-	-
Dự án khu dân cư Phú Xuân (iii)	76.822.926.384	76.822.926.384	-	-
Dự án khu chung cư Phú Thuận (iv)	24.164.159.998	24.164.159.998	-	-
Dự án Quận 9 (v)	7.671.279.979	7.671.279.979	7.325.900.105	7.325.900.105
Dự án dân cư Nhơn Đức (vi)	10.744.664.134	10.744.664.134	-	-
Dự án khu nhà ở xã hội Nhơn Đức	1.293.077.844	1.293.077.844	1.293.077.844	1.293.077.844
Phú Xuân Trường Học	145.174.264	145.174.264	145.174.264	145.174.264
Cộng	309.442.493.799	309.442.493.799	131.361.934.307	131.361.934.307

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

(ii) Là khoản Công ty đang thực hiện chuyển nhượng các lô nền còn lại thuộc Khu dân cư Phú Mỹ (tương đương 1.440m²), đồng thời Công ty đang hoàn thiện thủ tục pháp lý để tiếp tục thực hiện phần dự án trên khu đất 6.000m² đã được ngầm hóa đường dây 110kV đi ngang qua diện tích khu đất.

(iii) Là khoản chi phí liên quan đến Dự án nhà trẻ trong Khu Dân cư Phú Xuân, có diện tích 9.722 m². Đến nay, Công ty vẫn đang tiếp tục hoàn thiện thủ tục pháp lý để tiếp tục triển khai dự án.

(iv) Là phần diện tích Công ty đang thực hiện các thủ tục chuyển nhượng phần diện tích còn lại của dự án khu đất có chức năng y tế.

(v) Là các khoản chi phí đền bù, san lấp mặt bằng và chi phí thiết kế hạ tầng ban đầu cho khu đất diện tích 2.798m² tại Phường Long Trường, Thành phố Hồ Chí Minh.

(vi) Công ty đang tiếp tục hoàn thiện thủ tục triển khai phần dự án trường học của Khu dân cư Nhơn Đức (tương đương phần diện tích 6.007m² đất).

15. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỞ DANG DÀI HẠN (TIẾP)

Ngoài ra, Công ty sử dụng các tài sản sau để thế chấp đảm bảo cho các khoản vay:

- Quyền sử dụng đất thửa số 141-69 toạ lạc tại xã Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, thửa số 1283 toạ lạc tại 33, phường Long Trường, Thành phố Hồ Chí Minh, thửa số 1284 toạ lạc tại 33, phường Long Trường, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Dự án Phú Xuân với giá gốc 6.006.600.998 đồng.
- Căn hộ chung cư số 11.1, Block 1A tại chung cư 1A - 1B thuộc khu chung cư phức hợp La Casa thuộc Dự án khu chung cư Phú Thuận với giá gốc 2.715.999.085 đồng.

16. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
Chi phí thi công sửa chữa Văn Phòng Tulip	6.230.466	13.706.994
Chi phí thi công sửa chữa Văn Phòng Phú Xuân	5.839.500.652	-
Cộng	5.845.731.118	13.706.994

17. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI

	Số đầu kỳ	Số cuối kỳ
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	8.424.969.415	8.424.969.415
Cộng	8.424.969.415	8.424.969.415

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
- Phải trả các bên liên quan	-	75.178.000
+ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	-	57.240.000
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới	-	17.938.000
- Phải trả các nhà cung cấp khác	2.782.697.393	2.641.863.762
+ Hồ Văn Xuân và Phạm Thị Hoa (*)	605.000.000	605.000.000
+ Lê Văn Nhiều và Võ Thị Còn (*)	550.000.000	550.000.000
+ Phạm Văn Nghiệp và Võ Thị Hết (*)	550.000.000	550.000.000
+ Công ty TNHH Công Nghệ & Môi Trường Rinco	293.152.328	293.152.328
+ Các nhà cung cấp khác	784.545.065	643.711.434
Cộng	2.782.697.393	2.717.041.762

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

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**19a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
+ Khách mua nền Phú Xuân	-	109.500.000.107
+ Khách mua nền Phú Xuân 2	-	10.636.363.647
+ Khách mua nền Phú Mỹ	670.000.000	7.183.533.670
+ Khách mua nền Phú Thuận	-	6.454.545.461
+ Khách mua nền Nhơn Đức	2.885.445.600	4.754.805.181
+ Phí quản lý nền đất	113.912.000	-
Cộng	3.669.357.600	138.529.248.066

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Mẫu số B09a – DN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026
đến ngày 30/06/2026

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC (TIẾP)

19b. Người mua trả tiền trước dài hạn

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
+ Khách mua nền Phú Xuân	110.590.909.199	-
+ Khách mua nền Phú Xuân 2	10.636.363.647	-
+ Khách mua nền Phú Mỹ	5.883.533.669	-
+ Khách mua nền Phú Thuận	6.454.545.461	-
+ Khách mua nền Nhơn Đức	1.673.811.179	-
Cộng	135.239.163.155	-

20. PHẢI TRẢ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	270.579.600	47.923.710.100

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC NGẮN HẠN

	Số đầu kỳ (VND)	Số phải nộp trong kỳ (VND)	Số đã thực nộp trong kỳ (VND)	Số cuối kỳ (VND)
- Thuế GTGT đầu ra	-	301.665.224	301.665.224	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	280.749.854	-	280.749.854	-
- Thuế thu nhập cá nhân	100.895.374	2.447.787.686	2.520.157.112	28.525.948
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2.803.481.439	-	-	2.803.481.439
Cộng	3.185.126.667	2.749.452.910	3.102.572.190	2.832.007.387

22. PHẢI TRẢ NGƯỜI LAO ĐỘNG

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
- Tiền lương phải trả	311.459.449	-
Cộng	311.459.449	-

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**23a. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
- Trích trước chi phí dự án	-	52.217.619.599
+ Dự án Phú Xuân 2	-	25.321.810.128
+ Dự án Nhơn Đức	-	14.620.684.746
+ Dự án Phú Xuân	-	6.522.507.182
+ Dự án Phú Mỹ	-	5.288.520.108
+ Các dự án khác	-	464.097.435
- Chi phí chuyển nhượng	256.200.000	256.200.000
- Chi phí lãi vay	174.368.706	98.750.000
- Chi phí phải trả khác	-	391.804.000
Cộng	430.568.706	52.964.373.599

23b. Chi phí phải trả dài hạn

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
- Trích trước chi phí dự án	52.217.619.599	-
+ Dự án Phú Xuân 2	25.321.810.128	-
+ Dự án Nhơn Đức	14.620.684.746	-
+ Dự án Phú Xuân	6.522.507.182	-
+ Dự án Phú Mỹ	5.288.520.108	-
+ Các dự án khác	464.097.435	-
Cộng	52.217.619.599	-

24. PHẢI TRẢ KHÁC**24a. Phải trả ngắn hạn khác**

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
- Kinh phí công đoàn	10.812.000	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	8.946.335.000	140.223.338.097
+ Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh	-	131.277.003.097
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Định An (*)	8.045.835.000	8.045.835.000
+ Các đối tượng khác	900.500.000	900.500.000
- Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.288.927.112	2.714.648.445
Cộng	10.246.074.112	142.937.986.542

(*) Khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần Đầu tư Định An về việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè theo Hợp đồng đặt cọc số 01/HĐĐC/2022 ngày 17 tháng 3 năm 2022, để nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất đối với các thửa đất có tổng diện tích 1.809,9 m² (gồm 600 m² đất ở và 1.209,9 m² nông nghiệp), tọa lạc tại xã Nhơn Đức - huyện Nhà Bè. Ngày 21 tháng 11 năm 2023, Công ty và Định An ký Biên bản thỏa thuận số 01/2023/BBTT thực hiện điều chỉnh giảm 600 m² đất ở, tổng diện tích đất còn lại là 1.209,9 m². Đến hiện tại, Công ty đã bàn giao các lô đất, tuy nhiên việc nhận chuyển nhượng chưa hoàn tất.

24b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	131.277.003.097	-
+ Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh (*)	131.277.003.097	-
Cộng	131.277.003.097	-

(*) 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/HĐĐC/TPVH-AG ngày 24 tháng 01 năm 2019. Đến thời điểm lập báo cáo này, hai bên vẫn trong quá trình thực hiện các thủ tục pháp lý để hoàn tất việc chuyển nhượng này.

25. QUỸ KHEN THƯỞNG

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	9.747.539.629	10.552.205.629
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	-	-
Tăng khác	-	-
Chi quỹ	379.000.000	804.666.000
Giảm khác	-	-
Số cuối kỳ	9.368.539.629	9.747.539.629

26. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ (VND)	Trong kỳ (VND)		Số đầu kỳ (VND)
		Tăng	Giảm	
<i>Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn phải trả các bên liên quan (i)</i>	327.957.000.000	151.950.000.000	38.853.000.000	214.860.000.000
- Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C	135.843.000.000	33.000.000.000	28.517.000.000	131.360.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Định An	29.950.000.000	-	6.050.000.000	36.000.000.000
- Công ty Cổ phần Tấn Lực	70.564.000.000	28.950.000.000	886.000.000	42.500.000.000
- Công ty Cổ phần Casa Bonita	5.000.000.000	-	-	5.000.000.000
- Công ty Cổ phần BĐS Sài Gòn Mới	86.600.000.000	90.000.000.000	3.400.000.000	-
<i>Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	294.213.752.727	168.732.952.727	155.554.050.912	281.034.850.912
Vay ngắn hạn ngân hàng	75.132.952.727	77.132.952.727	10.709.650.912	8.709.650.912
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn (ii)	7.146.261.815	7.146.261.815	8.709.650.912	8.709.650.912
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tân Bình (iii)	38.000.000.000	40.000.000.000	2.000.000.000	-
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Bắc TP. HCM (iv)	29.986.690.912	29.986.690.912	-	-
Vay ngắn hạn các tổ chức khác (i)	145.753.000.000	80.500.000.000	140.800.000.000	206.053.000.000
- Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	2.553.000.000	-	65.000.000.000	67.553.000.000
- Công ty Cổ phần TM DV Giáo dục Nhân An (tên cũ: Công ty TNHH TM DV Du lịch Nhân An)	104.700.000.000	40.000.000.000	-	64.700.000.000
- Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Nguyệt An	30.300.000.000	35.000.000.000	44.800.000.000	40.100.000.000
- Công ty TNHH Tư vấn Môi giới Bất động sản Phú Hưng	-	-	30.000.000.000	30.000.000.000
- Công ty Cổ phần Phòng khám Đa khoa Dĩ An	2.700.000.000	-	1.000.000.000	3.700.000.000
- Công ty TNHH Del Sol	5.500.000.000	5.500.000.000	-	-
Vay ngắn hạn các cá nhân khác (v)	73.327.800.000	11.100.000.000	4.044.400.000	66.272.200.000
- Bà Nguyễn Thị Thùy Dung	57.453.800.000	-	3.068.400.000	60.522.200.000
- Bà Phan Tiết Hồng Hà	8.374.000.000	3.100.000.000	476.000.000	5.750.000.000
- Võ Thanh Sang	4.500.000.000	5.000.000.000	500.000.000	-
- Võ Quang Vĩnh	3.000.000.000	3.000.000.000	-	-
Cộng	622.170.752.727	320.682.952.727	194.407.050.912	495.894.850.912

26. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN (TIẾP)

(i) 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. Thông tin chi tiết như sau:

STT	Bên cho vay (tổ chức)	Số hợp đồng/Phụ lục	Ngày hợp đồng/Phụ lục	Hạn mức vay (VND)	Lãi suất (%) / năm	Ngày đến hạn
1	Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C	02/PLHĐVV	09/05/2026	60.640.000.000	5%	09/05/2027
		03/2025/CTC-VPH	06/10/2025	47.000.000.000	6,3%	06/10/2026
2	Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	01/2026/CTC-VPH	02/06/2026	40.000.000.000	8,2%	02/06/2027
3	Công ty TNHH TM DV Giáo dục Nhân An	14/08/PLHĐVV/2019	19/11/2025	102.000.000.000	7%	19/11/2026
	(tên cũ: Công ty TNHH TM DV Du lịch Nhân An)	04/HĐVV/2025	07/08/2025	40.000.000.000	6,5%	07/08/2026
		06/HĐVV/2025	17/11/2025	44.000.000.000	7,1%	17/11/2026
4	Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Nguyệt An	06/HĐVV/2026	13/05/2026	40.000.000.000	8,5%	13/05/2027
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Định An	04/HĐVV/2026	17/03/2026	35.000.000.000	8,2%	17/03/2027
6	Công ty Cổ phần Tấn Lực	01/07/PLHĐVV/2025	30/12/2025	36.000.000.000	5,0%	30/12/2026
		PL01-01/2025/TL-VPH	30/12/2025	42.500.000.000	6,7%	30/12/2026
		02/2026/TL-VPH	26/06/2026	28.950.000.000	8,2%	26/06/2027
7	Công ty Cổ phần Casa Bonita	PL02-01/HĐCV/2024/CASA	27/05/2026	20.050.000.000	10%	27/05/2027
8	Công ty Cổ phần Phòng khám Đa khoa Dĩ An	02/01/PLHĐCV/2025	01/07/2025	3.700.000.000	12%	01/07/2026
9	Công ty TNHH Del Sol	01/HĐCV/2026	05/01/2026	5.500.000.000	7%	05/01/2027
10	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	01/HĐVV/2026	04/02/2026	40.000.000.000	7,5%	04/02/2027
		04/HĐVV/2026	20/03/2026	30.000.000.000	8%	20/03/2027
		05/HĐVV/2026	17/04/2026	20.000.000.000	9%	17/04/2027
Tổng cộng				635.340.000.000		

26. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN (TIẾP)

- (ii) Khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương - Chi nhánh Nam Sài Gòn theo Hợp đồng cho vay theo hạn mức 018/020/24/0070 ngày 29 tháng 05 năm 2026 và các phụ lục, hạn mức vay là 8,9 tỷ đồng và bao gồm cả khoản nợ tại NH theo hợp đồng cho vay theo hạn mức số 018/020/24/0000127-CV ký ngày 14/10/2024. 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: 09 tháng. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là Quyền sử dụng đất thừa số 141-69 toạ lạc tại xã Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, thửa số 1283 toạ lạc tại 33, phường Long Trường, Thành phố Hồ Chí Minh, thửa số 1284 toạ lạc tại 33, phường Long Trường, Thành phố Hồ Chí Minh và khoản phải thu hình thành từ vốn vay.
- (iii) Khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tân Bình theo Hợp đồng tín dụng số 6360-LAV-202501475 ngày 04 tháng 04 năm 2025 và các phụ lục, hạn mức vay là 40 tỷ đồng. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh thi công xây dựng công trình dân dụng. Lãi suất cho vay là 6%/năm và/hoặc 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 Căn hộ chung cư số 11.1, Block 1A tại chung cư 1A - 1B thuộc khu chung cư phức hợp La Casa.
- (iv) Khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Bắc Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng tín dụng số 6421-LAV-2026000156 ngày 31 tháng 03 năm 2026 và các phụ lục, hạn mức vay là 30 tỷ đồng. Mục đích vay: Bổ sung chi phí để thanh toán chi phí thi công xây dựng công trình dân dụng. Lãi suất cho vay 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 này là tài sản của cá nhân: Quyền sử dụng đất thừa số 1247 diện tích 100m² toạ lạc tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, số 930 diện tích 373,2m² toạ lạc tại xã Hiệp Phước, Thành phố Hồ Chí Minh và số 928 diện tích 168m² toạ lạc tại xã Hiệp Phước, Thành phố Hồ Chí Minh.
- (v) Các khoản vay cá nhân để bổ sung vốn lưu động, không có tài sản đảm bảo, lãi suất vay được quy định theo từng hợp đồng và các phụ lục hợp đồng kèm theo. Thông tin chi tiết như sau:

STT	Bên cho vay (cá nhân)	Số hợp đồng/Phụ lục	Ngày hợp đồng/phụ lục	Hạn mức (VND)	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/PLHĐVV/2024 HĐ08/HĐVV/2026	07/12/2025 05/11/2025 02/06/2026	3.500.000.000 3.000.000.000 3.100.000.000	12% 12% 12%	07/12/2026 01/11/2026 02/06/2027
3	Võ Thanh Sang	07/HĐVV/2026	01/06/2026	5.000.000.000	12%	01/06/2027
4	Võ Quang Vinh	09/HĐVV/2026	05/06/2026	3.000.000.000	12%	05/06/2027
Tổng cộng				79.190.000.000		

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	LNST thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND Cộng
Số dư đầu năm trước	953.578.000.000	1.002.264.126	225.081.636.116	1.179.661.900.242
- Lỗ trong năm trước	-	-	(7.877.613.741)	(7.877.613.741)
- Chia cổ tức	-	-	(47.678.900.000)	(47.678.900.000)
Số dư đầu kỳ	953.578.000.000	1.002.264.126	169.525.122.375	1.124.105.386.501
- Lỗ trong kỳ này	-	-	(15.824.518.744)	(15.824.518.744)
Số dư cuối kỳ	953.578.000.000	1.002.264.126	153.700.603.631	1.108.280.867.757

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)**27.2 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU**

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
- Ông Võ Anh Tuấn	105.034.630.000	105.034.630.000
- Bà Phan Tiết Hồng Minh	66.191.380.000	66.191.380.000
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	78.208.810.000	78.208.810.000
- Bà Võ Phan Hồng Ngọc	77.806.560.000	77.806.560.000
- Ông Võ Phan Khôi Nguyên	77.806.560.000	77.806.560.000
- Các cổ đông khác	548.530.060.000	548.530.060.000
Cộng	953.578.000.000	953.578.000.000

27.3 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI CỔ TỨC, CHIA LỢI NHUẬN

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
<i>Vốn góp đầu năm</i>	953.578.000.000	953.578.000.000
<i>Vốn góp tăng trong kỳ</i>	-	-
<i>Vốn góp giảm trong kỳ</i>	-	-
<i>Vốn góp cuối kỳ</i>	953.578.000.000	953.578.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	(47.678.900.000)

27.4 CỔ PHIẾU

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	95.357.800	95.357.800
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	95.357.800	95.357.800
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	95.357.800	95.357.800
<i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	95.357.800	95.357.800
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	95.357.800	95.357.800
<i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>	-	-

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/CP): 10.000 VND/CP

28. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Doanh thu hoạt động xây dựng	43.596.461.991	18.304.500.006
- Doanh thu bán bất động sản	-	17.301.607.272
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.390.283.614	3.106.305.371
Cộng	45.986.745.605	38.712.412.649

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Giá vốn của hợp đồng xây dựng	43.596.461.991	18.304.500.002
- Giá vốn bất động sản	-	8.345.129.592
- Giá vốn khác	3.061.522.569	4.067.390.050
Cộng	46.657.984.560	30.717.019.644

30. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Lãi tiền gửi có kỳ hạn	442.610.492	837.893.241
- Lãi tiền cho vay	11.965.299.528	10.315.665.351
- Lãi đầu tư trái phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu	257.069.589	220.968.768
Cộng	12.664.979.609	11.374.527.360

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Chi phí đi vay	19.878.792.553	10.602.165.549
- Chi phí dự phòng khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết và chứng khoán kinh doanh	(580.109.177)	618.272.056
Cộng	19.298.683.376	11.220.437.605

32. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Phí môi giới	-	130.000.000
Cộng	-	130.000.000

33. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Chi phí cho nhân viên	4.986.737.284	7.013.399.973
- Chi phí vật liệu quản lý	109.402.734	223.224.206
- Chi phí đồ dùng văn phòng	115.535.667	230.841.313
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	452.376.095	546.094.313
- Thuế, phí và lệ phí	14.622.149	26.285.981
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.524.037.660	3.089.018.519
- Các chi phí khác	513.706.618	967.063.339
Cộng	8.716.418.207	12.095.927.644

34. THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Tiền phạt vi phạm hợp đồng	494.999.999	1.807.307.000
- Các khoản khác	90.000.000	2.117.328
Cộng	584.999.999	1.809.424.328

35. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Chi phí cải tạo văn phòng	388.157.814	-
- Thuế bị phạt, bị truy thu	-	234.182
- Các khoản khác	-	32.095.178
Cộng	388.157.814	32.329.360

36. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	224.938.401	230.841.313
- Chi phí nhân công	4.986.737.284	7.013.399.973
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	668.243.771	762.997.317
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	48.965.444.544	25.082.233.152
- Chi phí khác bằng tiền	917.196.581	1.216.573.526
Cộng	55.762.560.581	34.306.045.281

37. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Lợi nhuận kế toán trước thuế	(15.824.518.744)	(2.299.349.916)
- Điều chỉnh	622.756.231	1.514.798.406
+ Chi phí không được khấu trừ	622.756.231	1.514.798.406
- Thu nhập chịu thuế	(15.201.762.513)	(784.551.510)
- Thu nhập tính thuế	(15.201.762.513)	(784.551.510)
- Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
- Chi phí thuế TNDN phải nộp	-	-

38. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**38a. Giao dịch với các công ty con**

Các bên liên quan với Công ty bao gồm các công ty con ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 như sau:

TT	Bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình	Công ty con
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Định An	Công ty con
3	Công ty Cổ phần Casa Bonita	Công ty con

Giao dịch với công ty con

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
Cho vay	-	400.000.000
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình	-	400.000.000
Thu hồi tiền cho vay	200.000.000	50.000.000.000
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình	200.000.000	50.000.000.000
Vay	-	3.000.000.000
- Công ty Cổ phần Casa Bonita	-	3.000.000.000
Trả gốc vay	6.050.000.000	1.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Định An	6.050.000.000	1.000.000.000
Lãi vay	1.089.250.000	237.041.096
- Công ty Cổ phần Đầu tư Định An	799.934.933	-
- Công ty Cổ phần Casa Bonita	289.315.067	237.041.096
Chi trả lãi vay	1.089.250.000	237.041.096
- Công ty Cổ phần Đầu tư Định An	799.934.933	-
- Công ty Cổ phần Casa Bonita	289.315.067	237.041.096
Lãi cho vay	1.477.193.911	1.022.007.914
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình	328.355.555	1.022.007.914
- Công ty Cổ phần Casa Bonita	1.148.838.356	-
Thu tiền lãi cho vay	1.656.260.579	1.278.241.248
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình	507.422.223	1.278.241.248
- Công ty Cổ phần Casa Bonita	1.148.838.356	-
Góp vốn	-	236.200.000.000
- Công ty Cổ phần Casa Bonita	-	236.200.000.000

38. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)**38b. Giao dịch với các bên liên quan khác**

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

TT	Bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng	Công ty liên kết
2	Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	Công ty liên quan
3	Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới	Công ty liên quan
4	Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C	Công ty liên quan
5	Công ty Cổ phần Tấn Lực	Công ty liên quan
6	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	Nhân sự chủ chốt và các thành viên có quan hệ mật thiết

Giao dịch với bên liên quan khác

Các giao dịch phát sinh giữa Công ty với các bên liên quan khác không phải là công ty con như sau:

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	303.750.000	607.500.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng	303.750.000	607.500.000
Tiền thuê văn phòng	750.000.000	684.000.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	750.000.000	684.000.000
Cho vay	100.000.000	16.928.812.500
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	100.000.000	6.700.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng	-	7.298.812.500
- Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C	-	2.930.000.000
Thu hồi tiền cho vay	-	20.610.000.000
- Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C	-	20.610.000.000
Tạm ứng	60.000.000	50.060.000
- Huỳnh Minh Long	60.000.000	-
- Lê Minh Triều	-	31.500.000
- Tăng Thuý Hằng	-	18.560.000
Hoàn tạm ứng	145.000.000	7.227.288.500
- Huỳnh Minh Long	130.000.000	-
- Lê Minh Triều	-	7.223.728.500
- Tăng Thuý Hằng	15.000.000	3.560.000
Vay	151.950.000.000	95.640.000.000
- Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới	90.000.000.000	10.000.000.000
- Công ty Cổ phần Tấn Lực	28.950.000.000	-
- Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C	33.000.000.000	85.640.000.000

38. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)*Giao dịch với bên liên quan khác (tiếp)*

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
Trả gốc vay	32.803.000.000	33.122.267.236
- Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới	3.400.000.000	-
- Công ty Cổ phần Tấn Lực	886.000.000	9.889.500.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	-	23.112.767.236
- Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C	28.517.000.000	120.000.000
Lãi vay	7.159.874.484	2.650.068.360
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	-	431.952.671
- Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới	2.234.638.358	1.675.013.698
- Công ty Cổ phần Tấn Lực	1.443.612.236	46.586.922
- Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C	3.481.623.890	496.515.069
Trả lãi vay	7.159.874.484	2.650.068.360
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	-	431.952.671
- Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới	2.234.638.358	1.675.013.698
- Công ty Cổ phần Tấn Lực	1.443.612.236	46.586.922
- Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C	3.481.623.890	496.515.069
Lãi cho vay	5.538.310.974	5.706.667.908
- Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng	5.199.158.920	5.188.361.060
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	339.152.054	39.008.219
- Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C	-	479.298.629
Thu hồi lãi cho vay	497.206.849	486.178.080
- Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C	-	479.372.601
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	497.206.849	6.805.479

38. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
Ban Tổng Giám đốc		
- Ông Lê Minh Triều	219.712.500	-
- Ông Huỳnh Minh Long	132.181.633	-
- Ông Châu Quang Đạt	134.530.000	-
Kế toán trưởng		
- Bà Lê Thị Kim Luyến	339.600.000	339.600.000
Cộng	826.024.133	339.600.000

39. SỐ LIỆU SO SÁNH**39a. Áp dụng chế độ kế toán mới**

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp, các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính, các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

39b. Thay đổi chính sách kế toán

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 Công ty áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

39c. Ảnh hưởng của việc áp dụng chế độ kế toán mới và thay đổi chính sách kế toán

Ảnh hưởng của việc áp dụng chế độ kế toán mới và thay đổi trong chính sách kế toán đến số liệu so sánh trong Báo cáo tài chính giữa niên độ như sau:

	Mã số	Đã trình bày trên báo cáo năm trước	Trình bày lại (VND)	Chênh lệch
Báo cáo tình hình tài chính riêng				
Tài sản ngắn hạn				
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	6.440.000.000	145.150.081.402	138.710.081.402
- Phải thu về cho vay ngắn hạn		135.891.474.148	-	(135.891.474.148)
- Phải thu ngắn hạn khác	135	421.729.103.149	418.747.922.744	(2.981.180.405)
Tài sản dài hạn				
- Phải thu về cho vay dài		97.399.638.411	-	(97.399.638.411)
- Phải thu dài hạn khác	215	207.211.462.888	166.980.093.762	(40.231.369.126)
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	8.000.000.000	145.793.580.688	137.793.580.688
Nợ phải trả				
- Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	-	47.923.710.100	47.923.710.100
- Phải trả ngắn hạn khác	320	190.861.696.642	142.937.986.542	(47.923.710.100)

40. KHẢ NĂNG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH LIÊN TỤC

Tại ngày 30/06/2026, Tổng tài sản ngắn hạn của Công ty đang thấp hơn Nợ phải trả ngắn hạn số tiền là 256.851.508.350 đồng. Tuy nhiên, nhằm đảm bảo khả năng thanh toán và duy trì hoạt động, Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty đã có thư cam kết sử dụng tài sản cá nhân để bảo đảm cho các nghĩa vụ tài chính và duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường của Công ty. Bên cạnh đó, Ban Lãnh đạo cũng đã xây dựng kế hoạch kinh doanh, kế hoạch dòng tiền cho các năm tiếp theo và đang triển khai các biện pháp nhằm cải thiện tình hình tài chính. Do đó, Báo cáo tài chính riêng vẫn được lập trên cơ sở giả định hoạt động liên tục.

Ngoài sự kiện nêu trên, Công ty không có bất kỳ sự kiện nào khác gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

41. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Phê duyệt, ngày 12 tháng 09 năm 2026



Nguyễn Thị Mỹ Hoa
Người lập



Nguyễn Viết Đoàn
Kê toán trưởng



Tổng Giám Đốc

LÊ MINH TRIỀU



1062

1062

1062

1062

1062

1062

1062

1062

1062

1062

1062

1062

1062

1062

1062

1062

1062

1062

1062

1062

1062

1062

1062

1062

1062

1062

1062

1062

1062