

CTY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

Mã số thuế: 0301822194

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 3 /2026

Hồ sơ gồm có

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

B01-DN
B02-DN
B03-DN
B09-DN



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

Quý III năm 2026
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

(Đơn vị tính: đồng Việt Nam)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
A - Tài sản ngắn hạn	100		378,396,648,231	812,926,705,933
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	15,120,009,644	32,766,053,460
1. Tiền	111	V.01	15,120,009,644	7,766,053,460
2. Các khoản tương đương tiền	112			25,000,000,000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.02	188,591,745,173	142,331,474,148
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		188,591,745,173	142,331,474,148
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn h	124			
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125			
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác	126			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		168,760,183,581	450,035,811,937
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V,03	11,161,225,000	25,936,376,364
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		2,375,104,867	2,494,597,424
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.04	155,348,118,714	421,729,103,149
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(124,265,000)	(124,265,000)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137			
IV. Hàng tồn kho	140		5,924,709,833	187,323,551,047
1. Hàng tồn kho	141	V.05	5,924,709,833	187,323,551,047
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150			
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151			
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần	152			
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn	153			
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160			469,815,341
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161			
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162			469,815,341
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà Nước	163	V.06		
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164			
5. Tài sản ngắn hạn khác	165			
B - Tài sản dài hạn	200		1,687,591,521,201	1,205,345,392,345

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		604,709,570,314	304,611,101,299
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.07	97,399,638,411	97,399,638,411
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.07	507,309,931,903	207,211,462,888
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
II. Tài sản cố định	220		1,267,071,907	1,819,432,481
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	1,267,071,907	1,819,432,481
- Nguyên giá	222		39,254,149,801	39,164,714,616
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(37,987,077,894)	(37,345,282,135)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.09		
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10		
- Nguyên giá	228		30,499,300	30,499,300
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(30,499,300)	(30,499,300)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230			
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231			
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	232			
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233			
- Nguyên giá	234			
- Giá trị khấu hao lũy kế (*)	235			
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236			
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần	237			
4. Dự phòng tổn thất sinh học dài hạn (*)	238			
IV. Bất động sản đầu tư	240	V.11	8,706,101,069	9,029,902,583
- Nguyên giá	241		19,282,898,979	19,282,898,979
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(10,576,797,910)	(10,252,996,396)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250	V.12	309,781,478,101	136,679,426,156
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	251		309,648,268,799	131,361,934,307
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		133,209,302	5,317,491,849
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.13	749,346,962,594	744,766,853,417
1. Đầu tư vào công ty con	261		616,240,000,000	616,240,000,000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		127,600,000,000	127,600,000,000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263			
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(6,493,037,406)	(7,073,146,583)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		12,000,000,000	8,000,000,000

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266			
VII. Tài sản dài hạn khác	270		13,780,337,216	8,438,676,409
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.14	5,355,367,801	13,706,994
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	V.21	8,424,969,415	8,424,969,415
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273			
4. Tài sản dài hạn khác	274			
Tổng cộng tài sản (280=100+200)	275		2,065,988,169,432	2,018,272,098,278
C - Nợ phải trả	300		967,832,384,305	894,166,711,777
I. Nợ ngắn hạn	310		642,669,048,992	893,899,877,277
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		2,596,008,214	2,717,041,762
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.19		138,529,248,066
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313			
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước ngắn hạn	314	V.16	2,932,155,760	3,185,126,667
5. Phải trả người lao động	315		237,362,733	
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.17	451,287,718	52,964,373,599
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317			
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318			
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319			
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.18	2,740,743,995	190,861,696,642
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.15	624,342,950,943	495,894,850,912
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322			
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		9,368,539,629	9,747,539,629
14. Quỹ bình ổn giá	324			
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325			
II. Nợ dài hạn	330	V.20	325,163,335,313	266,834,500
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		141,474,978,117	
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước dài hạn	333			
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		52,217,619,599	
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335			
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336			
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337			
8. Phải trả dài hạn khác	338		131,277,003,097	
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339			
10. Trái phiếu chuyển đổi	340			
11. Cổ phiếu ưu đãi	341			
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342			
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		193,734,500	266,834,500
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344			
D - Vốn chủ sở hữu	400		1,098,155,785,127	1,124,105,386,501
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		953,578,000,000	953,578,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411A		953,578,000,000	953,578,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411B			

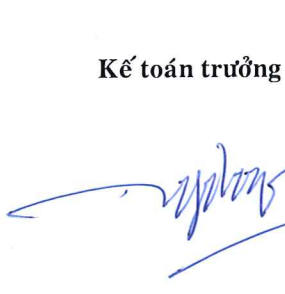
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
2. Thặng dư vốn	412		1,002,264,126	1,002,264,126
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415			
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418			
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		143,575,521,001	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		(25,949,601,374)	(7,877,613,741)
Tổng cộng nguồn vốn	440		2,065,988,169,432	2,018,272,098,278

Người lập biểu



Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Đoàn

Ngày 29 tháng 10 năm 2026

Tổng Giám Đốc



LÊ MINH TRIỀU

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (RIÊNG)

Quý III năm 2026

(Đơn vị tính: đồng Việt Nam)

Chỉ tiêu	Mã	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.24	8,330,150,192	36,547,322,549	54,316,895,797	75,259,735,198
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		8,330,150,192	36,547,322,549	54,316,895,797	75,259,735,198
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.25	8,297,858,490	36,705,219,709	54,955,843,050	67,422,239,353
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		32,291,702	(157,897,160)	(638,947,253)	7,837,495,845
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21					
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.26	6,643,551,365	4,763,242,622	19,308,530,974	16,137,769,982
8. Chi phí tài chính	23	VI.27	12,064,254,434	6,923,346,828	31,362,937,810	18,143,784,433
- Trong đó: Lãi vay phải trả	24		12,064,254,434	6,923,346,828	31,943,046,987	17,525,512,377
9. Chi phí bán hàng	25	VI.30				130,000,000
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.30	4,408,289,161	5,207,496,985	13,124,707,368	17,303,424,629
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26))	30		(9,796,700,528)	(7,525,498,351)	(25,818,061,457)	(11,601,943,235)
12. Thu nhập khác	31		527,525,000	858,600,074	1,112,524,999	2,668,024,402
13. Chi phí khác	32		855,907,102		1,244,064,916	32,329,360
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(328,382,102)	858,600,074	(131,539,917)	2,635,695,042
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(10,125,082,630)	(6,666,898,277)	(25,949,601,374)	(8,966,248,193)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.28				
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.29				
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(10,125,082,630)	(6,666,898,277)	(25,949,601,374)	(8,966,248,193)

Người lập biểu

Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng

Nguyễn Việt Đoàn

Ngày 29 tháng 10 năm 2026
Tổng Giám Đốc

LÊ MINH TRIỀU



LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (RIÊNG)
(Theo phương pháp gián tiếp)
Quý III năm 2026

(ĐVT: đồng)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(25,949,601,374)	(8,966,248,193)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02		965,597,273	1,141,458,051
- Các khoản dự phòng	03		(580,109,177)	578,272,056
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04			
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(18,920,373,160)	(16,106,710,132)
- Chi phí lãi vay	06		31,943,046,987	17,525,512,377
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(12,541,439,451)	(5,827,715,841)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(1,676,106,394)	(64,057,050,428)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		3,112,506,722	8,496,497,131
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		5,920,888,635	(14,868,309,945)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		497,839,845	382,256,279
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13			
- Tiền lãi vay đã trả	14		(31,696,295,425)	(17,336,779,329)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(280,749,855)	(27,794,717,262)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(379,000,000)	(804,666,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(37,042,355,923)	(121,810,485,395)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(1,132,811,104)	(3,595,204,890)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(24,700,271,025)	(48,528,812,500)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		11,000,000,000	136,252,035,009
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			(306,900,000,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			160,000,000,000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4,071,612,050	9,590,222,471
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(10,761,470,079)	(53,181,759,910)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		366,187,854,548	354,589,650,912
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(290,641,250,912)	(285,330,247,897)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(45,388,821,450)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		30,157,782,186	69,259,403,015
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		(17,646,043,816)	(105,732,842,290)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		32,766,053,460	131,409,893,265
ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70		15,120,009,644	25,677,050,975

Người Lập Biểu

Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế Toán Trưởng

Nguyễn Việt Đoàn

Ngày 29 tháng 10 năm 2026

Tổng Giám Đốc

LÊ MINH TRIỀU

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý III năm 2026

I- Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp:

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

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

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

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

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

6- Cấu trúc doanh nghiệp :

- Danh sách các công ty con

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

- Danh sách các Công ty liên doanh, liên kết

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

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

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

9- Thuyết minh các thông tin khác :

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

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

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

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

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

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

IV- Các chính sách kế toán áp dụng:

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

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

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

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

2- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8- Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

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

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

10- Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

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

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

- Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá:

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

- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Thuế suất thuế TNDN là 20%

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

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

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

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

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

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

16- Các bên liên quan:

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

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

01- Tiền và các khoản tương đương tiền	Số cuối quý	Số đầu năm
- Tiền mặt	1,734,979,145	3,314,146,119
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	13,385,030,499	4,451,907,341
- Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		25,000,000,000
Cộng	15,120,009,644	32,766,053,460

02- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn:	Số cuối quý	Số đầu năm
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	188,591,745,173	142,331,474,148
Cộng	188,591,745,173	142,331,474,148

03- Phải thu của khách hàng :	Số cuối quý	Số đầu năm
- Phải thu ngắn hạn	11,161,225,000	25,936,376,364
- Phải thu dài hạn		
Cộng	11,161,225,000	25,936,376,364

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

- Phải thu người lao động	11,232,387,577	161,174,691,282
- Các khoản chi hộ	520,293,726	12,394,929,976
- Phải thu khác	143,595,437,411	248,159,481,891
Cộng	155,348,118,714	421,729,103,149

05- Hàng tồn kho	Số cuối quý	Số đầu năm
- Chi phí SX, KD dở dang các dự án	5,924,709,833	187,323,551,047
- Công cụ dụng cụ		
Cộng giá gốc hàng tồn kho	5,924,709,833	187,323,551,047

06- Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	Số cuối quý	Số đầu năm
- Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa		
Cộng		

07- Phải thu dài hạn	Số cuối quý	Số đầu năm
- Phải thu về cho vay dài hạn	97,399,638,411	97,399,638,411
+ Công ty liên kết	97,399,638,411	97,399,638,411
- Phải thu dài hạn khác	507,309,931,903	207,211,462,888
+ Tiền thuế TNDN phải thu	2,098,480,658	2,098,480,658
+ Tiền hợp tác đầu tư, đền bù phải thu	453,521,638,097	164,736,581,000
+ Cầm cố , ký quỹ ký cược	6,585,032,104	145,032,104
+ Tiền lãi vay dài hạn phải thu	45,104,781,044	40,231,369,126
Cộng	604,709,570,314	304,611,101,299

8 - Tăng giảm tài sản cố định hữu hình:

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình						
Số dư đầu năm	1,313,317,956	22,244,606,977	12,400,906,151	1,658,153,527	1,637,165,190	39,254,149,801
- Mua trong kỳ						
- Đầu tư XDCB hoàn thành						
- Tăng khác						
- Chuyển sang bất động sản đầu tư						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối quý	1,313,317,956	22,244,606,977	12,400,906,151	1,658,153,527	1,637,165,190	39,254,149,801
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số đầu năm	1,313,317,956	22,244,606,977	11,143,461,745	1,459,106,359	1,637,165,193	37,797,658,230
- Khấu hao phát sinh			159,072,489	30,347,175		189,419,664
- Tăng khác						
- Chuyển sang bất động sản đầu tư						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
Số cuối quý	1,313,317,956	22,244,606,977	11,302,534,234	1,489,453,534	1,637,165,193	37,987,077,894
Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình						
- Tại ngày đầu năm			1,257,444,406	199,047,168		1,456,491,574
- Tại ngày cuối quý			1,098,371,917	168,699,993		1,267,071,910
* Giá trị còn lại cuối quý của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo						
* Nguyên giá TSCĐ cuối quý đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:						
* Nguyên giá TSCĐ cuối quý chờ thanh lý:	1,313,317,956	22,244,606,977	6,677,250,498	1,267,740,161	1,637,165,190	33,140,080,782
* Các cam kết về việc mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai:						

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

10 - Tăng giảm tài sản cố định vô hình

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Bản quyền, bằng sáng chế	Nhãn hiệu hàng hóa	Phần mềm máy vi tính	Giấy phép và giấy phép nhượng quyền	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ vô hình							
Số dư đầu năm				30,499,300			30,499,300
- Mua trong kỳ							
- Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp							
- Tăng do hợp nhất kinh doanh							
- Tăng khác							
- Thanh lý, nhượng bán							
- Giảm khác							
Số dư cuối quý				30,499,300			30,499,300
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số đầu năm				30,499,300			30,499,300
- Khấu hao phát sinh							
- Tăng khác							
- Thanh lý, nhượng bán							
- Giảm khác							
Số dư cuối quý				30,499,300			30,499,300
Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình							
- Tại ngày đầu năm							
- Tại ngày cuối quý							
* Thuyết minh số liệu và giải trình khác:							
Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối quý đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng				30,499,300			30,499,300

11- Tăng giảm bất động sản đầu tư:

Chỉ tiêu	Đầu kỳ	Tăng	Giảm	Cuối kỳ
Nguyên giá bất động sản đầu tư	19,282,898,979			19,282,898,979
- Quyền sử dụng đất	8,356,782,998			8,356,782,998
- Nhà	5,527,500,000			5,527,500,000
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng	5,398,615,981			5,398,615,981
Giá trị hao mòn lũy kế	10,468,864,072	107,933,838		10,576,797,910
- Quyền sử dụng đất	7,174,284,586			7,174,284,586
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng	3,294,579,486	107,933,838		3,402,513,324
Giá trị còn lại BDS đầu tư	8,814,034,907	(107,933,838)		8,706,101,069
- Quyền sử dụng đất	1,182,498,412			1,182,498,412
- Nhà	5,527,500,000			5,527,500,000
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng	2,104,036,495	(107,933,838)		1,996,102,657

12- Tài sản dở dang dài hạn :	Số cuối quý	Số đầu năm
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	309,648,268,799	131,361,934,307
Dự án khu y tế (Phú Thuận)	24,164,159,998	
Dự án Trường tiểu học Nhơn Đức	10,888,664,134	
Dự án Khu dân cư Phú Mỹ	66,050,204,102	
Dự án Khu dân cư Phú Xuân	6,219,258,605	
Dự án Khu dân cư Phú Xuân 2	70,603,667,779	
Dự án khu dân cư Quận 2	122,597,782,094	122,597,782,094
Dự án khu nhà ở xã hội Nhơn Đức	1,293,077,844	1,293,077,844
Dự án khu trường học Phú Xuân	145,174,264	145,174,264
Dự án Quận 9	7,686,279,979	7,325,900,105
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	133,209,302	5,317,491,849
Văn phòng Phú Xuân	133,209,302	5,317,491,849
Cộng	309,781,478,101	136,679,426,156

13- Đầu tư tài chính dài hạn:	Số cuối quý	Số đầu năm
- Đầu tư vào công ty con	616,240,000,000	616,240,000,000
<i>Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Hòa Bình (99% Vốn điều lệ)</i>	<i>144,640,000,000</i>	<i>144,640,000,000</i>
<i>Công ty Cổ Phần Casa Bonita (99% Vốn điều lệ)</i>	<i>306,900,000,000</i>	<i>306,900,000,000</i>
<i>Công ty Cổ Phần Đầu Tư Định An (99% Vốn điều lệ)</i>	<i>164,700,000,000</i>	<i>164,700,000,000</i>
- Đầu tư vào công ty liên kết	127,600,000,000	127,600,000,000
<i>Công ty Cổ phần Đầu Tư An Hưng (44% Vốn điều lệ)</i>	<i>127,600,000,000</i>	<i>127,600,000,000</i>
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	12,000,000,000	8,000,000,000
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	(6,493,037,406)	(7,073,146,583)
<i>Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Hòa Bình (99% Vốn điều lệ)</i>	<i>(5,368,385,442)</i>	<i>(5,126,251,985)</i>
<i>Công ty Cổ phần Đầu Tư An Hưng (44% Vốn điều lệ)</i>	<i>(1,124,651,964)</i>	<i>(1,946,894,598)</i>
Cộng	749,346,962,594	744,766,853,417

14- Chi phí chờ phân bổ dài hạn	Số cuối quý	Số đầu năm
- Chi phí chờ phân bổ dài hạn - Khác	5,355,367,801	13,706,994
Cộng	5,355,367,801	13,706,994

15- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	Số cuối quý	Số đầu năm
- Vay ngắn hạn	624,342,950,943	495,894,850,912
+ Vay ngân hàng	100,639,690,912	8,709,650,912
<i>Ngân Hàng No & PTNT - Chi nhánh Bắc TP. HCM</i>	<i>29,986,690,912</i>	
<i>Ngân Hàng No & PTNT - Chi nhánh Tân Bình</i>	<i>38,000,000,000</i>	
<i>Ngân Hàng Vietcombank - Chi nhánh Nam Sài Gòn</i>	<i>32,653,000,000</i>	<i>8,709,650,912</i>
+ Vay cá nhân, công ty khác	523,703,260,031	487,185,200,000
Cộng	624,342,950,943	495,894,850,912

16- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	Số cuối quý	Số đầu năm
- Thuế giá trị gia tăng	50,770,262	
- Thuế thu nhập doanh nghiệp		280,749,854
- Thuế thu nhập cá nhân	77,904,059	100,895,374
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2,803,481,439	2,803,481,439
Cộng	2,932,155,760	3,185,126,667

17- Chi phí phải trả	Số cuối quý	Số đầu năm
- Trích trước chi phí của dự án		52,217,619,599
- Trích trước chi phí khác	256,200,000	648,004,000
- Trích trước chi phí lãi vay	195,087,718	98,750,000
Cộng	451,287,718	52,964,373,599
18- Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	Số cuối quý	Số đầu năm
- Kinh phí công đoàn	10,628,000	
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1,200,500,000	140,223,338,097
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1,529,615,995	50,638,358,545
+ Cổ tức còn phải trả cho cổ đông	270,579,600	47,923,710,100
+ Phí bảo trì phải trả	481,205,780	481,205,780
+ Các khoản phải trả phải nộp khác	777,830,615	2,233,442,665
Cộng	2,740,743,995	190,861,696,642
19- Người mua trả tiền trước ngắn hạn	Số cuối quý	Số đầu năm
- Khách hàng Dự án Nhơn Đức		4,754,805,181
- Khách hàng Dự án Phú Mỹ		7,183,533,670
- Khách hàng Dự án Phú Thuận		6,454,545,461
- Khách hàng Dự án Phú Xuân		109,500,000,107
- Khách hàng Dự án Phú Xuân 2		10,636,363,647
- Khách hàng khác		
Cộng		138,529,248,066
20- Nợ dài hạn	Số cuối quý	Số đầu năm
a - Người mua trả tiền trước dài hạn	141,474,978,117	
- Khách hàng Dự án Nhơn Đức	6,893,337,959	
- Khách hàng Dự án Phú Mỹ	6,899,821,851	
- Khách hàng Dự án Phú Thuận	6,454,545,461	
- Khách hàng Dự án Phú Xuân	110,590,909,199	
- Khách hàng Dự án Phú Xuân 2	10,636,363,647	
b - Chi phí phải trả dài hạn	131,277,003,097	
- Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	131,277,003,097	
c - Chi phí phải trả dài hạn	52,217,619,599	
- Trích trước chi phí dự án	52,217,619,599	
d - Dự phòng phải trả dài hạn	193,734,500	266,834,500
Cộng	325,163,335,313	266,834,500
21- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại :	Số cuối quý	Số đầu năm
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng	8,424,969,415	8,424,969,415
Cộng	8,424,969,415	8,424,969,415

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

	Quý III/2026	Quý III/2025
22 - Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số 01)	8,330,150,192	36,547,322,549
Trong đó:		
- Doanh thu chuyển nhượng thửa đất 622,645, 646 tờ bản đồ số 25, 1- Nhơn Đức, Nhà Bè	5,911,965,640	
- Doanh thu dịch vụ, khác	1,054,754,553	1,342,307,720
- Doanh thu của hợp đồng xây dựng	1,363,429,999	35,205,014,829
+ Doanh thu dự án Phú Mỹ xây dựng		1,151,196,636
+ Doanh thu dự án Phú Xuân xây dựng		1,690,909,092
+ Doanh thu dự án Nhơn Đức- xây dựng	1,363,429,999	32,362,909,101
23 - Các khoản giảm trừ doanh thu (Mã số 02)		
24 - Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số 10)	8,330,150,192	36,547,322,549
Trong đó:		
- Doanh thu chuyển nhượng thửa đất 622,645, 646 tờ bản đồ số 25,1- Nhơn Đức, Nhà Bè	5,911,965,640	
- Doanh thu dịch vụ, khác	1,054,754,553	1,342,307,720
- Doanh thu của hợp đồng xây dựng	1,363,429,999	35,205,014,829
+ Doanh thu dự án Phú Mỹ xây dựng		1,151,196,636
+ Doanh thu dự án Phú Xuân xây dựng		1,690,909,092
+ Doanh thu dự án Nhơn Đức- xây dựng	1,363,429,999	32,362,909,101

	Quý III/2026	Quý III/2025
25 - Giá vốn hàng bán (Mã số 11)		
- Giá vốn thửa đất 622,645, 646 tờ bản đồ số 25, 1- Xã Nhơn Đức,Huyện Nhà Bè	5,116,525,717	
- Giá vốn của hợp đồng xây dựng	1,363,429,999	35,205,014,827
+ Giá vốn sản phẩm dự án Phú Mỹ- xây dựng		1,151,196,636
+ Giá vốn sản phẩm dự án Phú Xuân- xây dựng		1,690,909,092
+ Giá vốn sản phẩm dự án Nhơn Đức- xây dựng	1,363,429,999	32,362,909,099
- Giá vốn khác	1,817,902,774	1,500,204,882
Cộng	8,297,858,490	36,705,219,709

	Quý III/2026	Quý III/2025
26 - Doanh thu hoạt động tài chính (Mã số 21)		
- Lãi tiền gửi	8,207,807	10,172,302

- Lãi cho vay vốn	6,240,487,856	4,606,668,129
- Lãi trái phiếu	394,855,702	146,402,191
Cộng	6,643,551,365	4,763,242,622
27 - Chi phí tài chính (Mã số 22)	Quý III/2026	Quý III/2025
- Lãi tiền vay	12,064,254,434	6,923,346,828
- Chi phí hoạt động đầu tư tài chính khác		
Cộng	12,064,254,434	6,923,346,828

28 - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Mã số 51)	Quý III/2026	Quý III/2025
Cộng		
29 - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (Mã số 52)	Quý III/2026	Quý III/2025
Cộng		

30 - Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Quý III/2026	Quý III/2025
- Chi phí bán hàng		
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	4,408,289,161	5,207,496,985
Cộng	4,408,289,161	5,207,496,985

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

31- Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	Số cuối quý	Số đầu năm
+ Tiền mặt	1,734,979,145	3,314,146,119
+ Tiền gửi ngân hàng	13,385,030,499	4,451,907,341
+ Tiền gửi tiết kiệm		25,000,000,000
Cộng	15,120,009,644	32,766,053,460

VIII- Những thông tin khác:

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

a. Số dư các bên liên quan:

Nội dung	Quý III/2026	Quý III/2025
Phải thu của khách hàng		
Công ty Cổ Phần Đầu Tư TM DV An Hưng - Công ty liên kết	6,026,400,000	4,714,200,000
Các khoản phải thu khác		

Công ty Cổ Phần BĐS Sài Gòn Mới - Công ty liên quan		19,636,250
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Thuận Hưng - Công ty liên quan		51,041,096
Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Hòa Bình - Công ty con	163,555,555	414,209,111
Công ty Cổ Phần Đầu Tư TM DV An Hưng - Công ty liên kết	48,719,289,343	38,234,797,597
Công ty Cổ Phần Tấn Lực - Công ty liên quan	171 326 581 000	157,200,000,000
Các khoản cho vay ngắn hạn		
Công ty Cổ Phần Đầu Tư TM DV An Hưng - Công ty liên kết	7,298,812,500	7,298,812,500
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Thuận Hưng - Công ty liên quan	4,850,000,000	6,900,000,000
Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Hòa Bình - Công ty con	8,000,000,000	8,400,000,000
Các khoản cho vay dài hạn		
Công ty Cổ Phần Đầu Tư TM DV An Hưng - Công ty liên kết	97,399,638,411	97,399,638,411
Phải trả cho người bán		
Công ty CP BĐS Sài Gòn Mới - Công ty liên quan		17,938,000
Trả trước cho người bán		
Công ty Cổ phần Casa Bonita- Công ty con	38,000,000,000	
Đầu tư vào Công ty liên kết		
Công ty Cổ Phần Đầu Tư TM DV An Hưng	127,600,000,000	127,600,000,000
Đầu tư vào Công ty con		
Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Hòa Bình	144,640,000,000	144,640,000,000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Định An	164,700,000,000	164,700,000,000
Công ty Cổ phần Casa Bonita	306,900,000,000	306,900,000,000
Các khoản đi vay		
Công ty Cổ phần Casa Bonita- Công ty con	5,000,000,000	5,000,000,000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Định An - Công ty con	19,150,000,000	
Công ty Cổ Phần Tấn Lực - Công ty liên quan	70,564,000,000	
Công ty CP BĐS Sài Gòn Mới - Công ty liên quan	56,600,000,000	54,000,000,000
Công ty Cổ phần TM DV DL CTC- Công ty liên quan	144,893,000,000	85,520,000,000
Khoản phải trả khác		
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Định An - Công ty con		8,045,835,000

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

Các bên liên quan	Tính chất giao dịch	Quý III/2026	Quý III/2025
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Thuận Hưng - Công ty liên quan	Công ty cho vay tiền		200,000,000
	Tiền lãi vay Công ty phải thu	221,153,423	154,602,740
	Công ty thu tiền lãi cho vay	221,153,423	135,764,384
	Tiền thi công Công ty phải trả	228,995,100	233,820,000
	Công ty chi trả tiền thi công	228,995,100	233,820,000
	Các khoản chi hộ Công ty phải thu		15,566,000
	Tiền lãi vay Công ty phải trả		
	Công ty trả tiền lãi vay		
	Tiền thuê văn phòng Công ty phải trả	495,000,000	455,400,000
	Công ty trả tiền thuê văn phòng	495,000,000	455,400,000
Công ty Cổ phần TM DV DL CTC- Công ty liên quan	Cho Công ty vay tiền	10,450,000,000	
	Công ty trả tiền vay	1,400,000,000	
	Phí dịch vụ tư vấn Công ty phải trả	388,800,000	
	Công ty trả tiền phí dịch vụ tư vấn	388,800,000	
	Các khoản chi hộ		8,185,000
	Tiền lãi vay Công ty phải trả	2,303,507,506	1 083 766 576
	Công ty trả tiền lãi vay	2,303,507,506	1 083 766 576
Cty Cổ Phần Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Hòa Bình - Công ty con	Tiền lãi vay Công ty phải thu	327,911,110	171,733,334
	Công ty thu tiền lãi cho vay	164,355,555	364,444,445
Cty Cổ Phần Casa Bonita - Công ty con	Công ty trả tiền lãi vay	128,082,191	154,027,397
	Tiền lãi vay Công ty phải trả	128,082,191	154,027,397
	Cho Công ty vay tiền		500,000,000
	Công ty trả tiền vay		500,000,000
	Tiền lãi phạt chậm thi công ty phải thu	974,252,054	
	Công ty thu tiền lãi phạt chậm thi công ty phải thu	974,252,054	
	Công ty góp vốn theo quyết định góp vốn điều lệ Cty Casa Bonita		41,000,000,000

Công ty CP Đầu Tư TM DV An Hưng - Công ty liên kết	Phí dịch vụ tư vấn Công ty phải thu	656,100,000	328,050,000
	Các khoản chi hộ		398,520
	Tiền lãi vay Công ty phải thu	3,504,405,460	2,643,035,413
Công ty CP BĐS Sài Gòn Mới - Công ty liên quan	Cho Công ty vay tiền		
	Công ty trả tiền vay	30,000,000,000	
	Các khoản chi hộ Công ty phải thu		
	Tiền lãi vay Công ty phải trả	1,223,528,766	970,410,958
	Công ty trả tiền lãi vay	1,223,528,766	970,410,958
Công ty Cổ Phần Tấn Lực - Công ty liên quan	Tiền lãi vay Công ty phải trả	1,440,209,797	
	Công ty trả tiền lãi vay	1,440,209,797	
	Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	400,000,000	1,800,000,000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Định An - Công ty con	Công ty trả tiền vay	10,800,000,000	
	Hoàn trả tiền một phần tiền nhận đặt cọc bán đất Nhơn Đức	1,639,435,000	
	Bù trừ phần tiền nhận đặt cọc với tiền thu bán đất Nhơn Đức	6,406,400,000	
	Tiền lãi vay Công ty phải trả	346,000,000	
	Công ty trả tiền lãi vay	346,000,000	
Hội Đồng Quản Trị và Ban Tổng Giám Đốc	Tiền lương và thù lao	264,600,000	2,766,300,000

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

Lợi nhuận sau thuế QIII/2026 của Công ty ghi nhận mức lỗ 10,13 tỷ đồng, tăng lỗ 3,46 đồng so với số lỗ 6,67 tỷ đồng của Quý III/2025. Nguyên nhân chủ yếu do thị trường bất động sản trong giai đoạn này tiếp tục trải qua chu kỳ khó khăn chung về thanh khoản và vướng mắc pháp lý trong khâu phê duyệt dự án. Do hoạt động ghi nhận doanh thu của doanh nghiệp phụ thuộc trực tiếp vào tiến độ bàn giao sản phẩm cho khách hàng, việc thiếu vắng các dự án đủ điều kiện bàn giao trong Quý III/2026 đã làm sụt giảm nghiêm trọng nguồn thu. Mặc dù chi phí quản lý doanh nghiệp đã được tiết giảm nhưng chi phí tài chính lại tăng do dư nợ vay và mặt bằng lãi suất tăng so với cùng kỳ, làm gia tăng chi phí lãi vay. Các yếu tố trên là nguyên nhân chính dẫn đến việc tăng lỗ 3,46 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước.

Người lập biểu 
Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng 
Nguyễn Việt Đoàn

Ngày 29 tháng 10 năm 2026
 Tổng Giám Đốc 
LÊ MINH TRIỀU



**CÔNG TY
CỔ PHẦN
VẠN
PHÁT
HƯNG**

Digitally signed by CÔNG TY
CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG
DN: C=VN, S=HỒ CHÍ MINH,
L=Quận 7, CN=CÔNG TY CỔ
PHẦN VẠN PHÁT HƯNG,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.
1=MST:0301822194
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2026.10.29
18:01:23
+07'00'
Foxit PDF Reader Version:
12.1.2