



CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc  
-----o0o-----

Số: 81/2025/CV-VPH

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 10 năm 2025

V/v: Giải trình biến động kết quả kinh doanh trên Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2025 so với cùng kỳ năm trước

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

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

Công ty cổ phần Vạn Phát Hưng (Mã chứng khoán: VPH) xin được giải trình biến động Kết quả kinh doanh trên Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2025 (“BCTC”) như sau:

ĐVT : VND

CHỈ TIÊU	Quý 3 năm 2024	Quý 3 năm 2025	Chênh lệch: tăng (+), giảm (-)	
			Số tiền	%
1	2	3	4=3-2	5=4/2
<b>1. Lợi nhuận sau thuế TNDN (BCTC Riêng)</b>	<b>182.636.320.780</b>	<b>-6.666.898.277</b>	<b>-189.303.219.057</b>	.
Doanh thu thuần	10.608.951.200	36.547.322.549	25.938.371.349	244,5%
Doanh thu hoạt động tài chính	354.750.898.139	4.763.242.622	-349.987.655.517	-
Chi phí tài chính	88.263.174.881	6.923.346.828	-81.339.828.053	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	6.688.943.416	5.207.496.985	-1.481.446.431	-
<b>2. Lợi nhuận sau thuế TNDN (BCTC hợp nhất)</b>	<b>183.319.077.627</b>	<b>-10.169.044.125</b>	<b>-193.488.121.752</b>	-
Doanh thu thuần	18.368.298.699	38.578.994.138	20.210.695.439	110,0%
Doanh thu hoạt động tài chính	355.728.075.329	5.288.423.185	-350.439.652.144	-
Chi phí tài chính	90.310.993.800	7.366.534.648	-82.944.459.152	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	10.192.056.262	9.254.442.662	-937.613.600	-

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Tầng 2, Tòa nhà Tulip, Số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM  
ĐT: (028) 3785 0011 - 3785 8888 - Email: contact@vanphathung.com.vn

Kết quả hoạt động kinh doanh quý 3 năm 2025 Công ty lần lượt lỗ 6,6 tỷ đồng (BCTC riêng) và 10,1 tỷ đồng (BCTC hợp nhất), đã giảm mạnh so với số lãi 182,6 tỷ đồng (BCTC riêng) và 183,3 tỷ đồng (BCTC hợp nhất) so với cùng kỳ năm trước nguyên nhân do:

- Trong kỳ Công ty không có hoạt động chuyển nhượng cổ phần ở Công ty con (quý 3 năm 2024 Công ty đã chuyển nhượng 99% cổ phần Công ty con mang lại lợi nhuận lớn).
- Trong kỳ Công ty không ghi nhận doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản, toàn bộ doanh thu trong kỳ phần lớn là doanh thu hoạt động xây dựng. Doanh thu hoạt động xây dựng không mang lại lợi nhuận cho Công ty do hoạt động này được chỉ định thực hiện bởi bên thứ ba.

Bên cạnh đó, chi phí lãi vay và chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ đều giảm. Những việc này cũng đã góp phần cải thiện tích cực vào số lỗ của kết quả kinh doanh quý 3 năm 2025.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng trân trọng báo cáo Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao Dịch Chứng Khoán TP. Hồ Chí Minh./.

Trân trọng.

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



**VÕ NGUYỄN NHƯ NGUYỄN**

# CTY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HÙNG

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 HỢP NHẤT

**Quý 3 /2025**

## Hồ sơ gồm có

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

B01a-DN

B02a-DN

B03a-DN

B09a-DN

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (HỢP NHẤT)

( Dạng đầy đủ )

Quý III năm 2025

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

(Đơn vị tính: đồng Việt Nam)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
<b>A. Tài sản ngắn hạn (100=110+120+130+150)</b>	<b>100</b>		<b>1.095.856.498.817</b>	<b>1.305.769.159.110</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.01</b>	<b>27.166.663.946</b>	<b>183.487.194.154</b>
1. Tiền	111	V.01	27.166.663.946	33.064.786.354
2. Các khoản tương đương tiền	112			150.422.407.800
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.02</b>	<b>6.440.000.000</b>	<b>6.440.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		1.440.800.000	1.440.800.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(1.440.800.000)	(1.440.800.000)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		6.440.000.000	6.440.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>865.534.958.448</b>	<b>907.207.269.848</b>
1. Phải thu của khách hàng	131		20.747.117.180	177.308.284.490
2. Trả trước cho người bán	132		3.366.966.051	2.355.648.717
3. Phải thu nội bộ	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		96.236.075.148	184.359.297.657
6. Các khoản phải thu khác	136	V.03	745.309.065.069	543.308.303.984
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(124.265.000)	(124.265.000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.04</b>	<b>195.287.151.461</b>	<b>203.999.623.968</b>
1. Hàng tồn kho	141		197.814.216.054	206.526.688.561
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(2.527.064.593)	(2.527.064.593)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.427.724.962</b>	<b>4.635.071.140</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		10.756.255	147.180.195
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.337.946.168	4.408.696.015
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà Nước	153	V.05	79.022.539	79.194.930
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
<b>B. Tài sản dài hạn (200=210+220+240+250+260)</b>	<b>200</b>		<b>777.464.159.608</b>	<b>626.107.744.003</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>386.890.922.927</b>	<b>229.690.922.927</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu dài hạn nội bộ	214	V.06		
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.07	97.399.638.411	97.399.638.411
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.07	289.491.284.516	132.291.284.516
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>12.651.479.612</b>	<b>13.533.157.292</b>
1. TSCĐ hữu hình	221	V.08	12.651.479.612	13.533.157.292

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
- Nguyên giá	222		60.503.518.344	59.548.943.022
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(47.852.038.732)	(46.015.785.730)
<b>2. TSCĐ thuê tài chính</b>	<b>224</b>	<b>V.09</b>		
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế	226			
<b>3. TSCĐ vô hình</b>	<b>227</b>	<b>V.10</b>		
- Nguyên giá	228		30.499.300	30.499.300
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(30.499.300)	(30.499.300)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.11</b>	<b>9.137.836.421</b>	<b>9.461.637.935</b>
- Nguyên giá	231		19.282.898.979	19.282.898.979
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(10.145.062.558)	(9.821.261.044)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.12</b>	<b>156.222.369.343</b>	<b>152.574.344.957</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		138.511.236.903	138.511.236.903
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		17.711.132.440	14.063.108.054
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.13</b>	<b>135.835.515.179</b>	<b>133.168.548.643</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		125.835.515.179	126.168.548.643
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253			
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254			
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		10.000.000.000	7.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>76.726.036.126</b>	<b>87.679.132.249</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14	31.727.436.357	32.659.213.119
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.21	8.549.626.326	8.559.215.319
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268			
5. Lợi thế thương mại	269		36.448.973.443	46.460.703.811
<b>Tổng cộng tài sản (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>1.873.320.658.425</b>	<b>1.931.876.903.113</b>
<b>C. Nợ phải trả (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>844.913.118.854</b>	<b>839.286.058.836</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>839.344.157.903</b>	<b>833.660.653.096</b>
1. Phải trả cho người bán	311		2.632.954.062	2.749.355.289
2. Người mua trả tiền trước	312		139.388.712.096	130.117.955.174
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	V.16	2.966.049.917	30.957.039.925
4. Phải trả người lao động	314		294.670.950	159.000.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	52.601.550.054	75.676.287.006
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	181.890.030.283	149.185.562.176
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15	449.822.650.912	434.263.247.897
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		9.747.539.629	10.552.205.629
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>5.568.960.951</b>	<b>5.625.405.740</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331			

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333			
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334	V.19		
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335	V.19		
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19		
7. Phải trả dài hạn khác	337			
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20		
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		5.302.126.451	5.318.571.240
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		266.834.500	306.834.500
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			
<b>D. Vốn chủ sở hữu (400=410+430)</b>	<b>400</b>		<b>1.028.407.539.571</b>	<b>1.092.590.844.277</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>1.028.407.539.571</b>	<b>1.092.590.844.277</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		953.578.000.000	953.578.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		953.578.000.000	953.578.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.002.264.126	1.002.264.126
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ	415			
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418			
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		69.700.322.198	136.969.813.501
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		89.290.913.501	7.447.522.031
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(19.590.591.303)	129.522.291.470
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		4.126.953.247	1.040.766.650
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>			
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
<b>Tổng cộng nguồn vốn ( 440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>1.873.320.658.425</b>	<b>1.931.876.903.113</b>

Người lập biểu



Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng



Lê Thị Kim Luyện

Ngày 29 tháng 10 năm 2025

Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị



VÕ NGUYỄN NHƯ NGUYỄN

## BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ (HỢP NHẤT)

( Dạng đầy đủ )  
Quý III năm 2025

(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	V.22	38.578.994.138	18.368.298.699	81.456.295.288	33.934.433.838
2. Các khoản giảm trừ	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		38.578.994.138	18.368.298.699	81.456.295.288	33.934.433.838
4. Giá vốn hàng bán	11	V.25	38.197.049.504	11.653.207.044	72.164.720.631	26.453.388.383
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		381.944.634	6.715.091.655	9.291.574.657	7.481.045.455
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	V.26	5.288.423.185	355.728.075.329	18.632.647.528	371.553.152.069
7. Chi phí tài chính	22	V.27	7.366.534.648	90.310.993.800	20.197.555.384	125.505.721.101
- Trong đó: Lãi vay phải trả	22a		7.366.534.648	14.310.993.800	20.197.555.384	49.505.721.101
8. Phần lãi hoặc lỗ trong cty LDLK	23		(114.754.630)	(138.638.037)	(333.033.464)	(298.586.648)
9. Chi phí bán hàng	24			40.175.962.200	130.000.000	40.175.962.200
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		9.254.442.662	10.192.056.262	29.650.174.826	30.125.402.443
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)]	30		(11.065.364.121)	221.625.516.685	(22.386.541.489)	182.928.525.132
12. Thu nhập khác	31		858.600.074	465.000.000	2.814.066.874	1.541.327.517
13. Chi phí khác	32			138.269	33.790.715	129.129.620
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		858.600.074	464.861.731	2.780.276.159	1.412.197.897
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(10.206.764.047)	222.090.378.416	(19.606.265.330)	184.340.723.029
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	V.28	5.783.480	37.483.563.583	5.783.480	37.601.371.207
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	V.29	(43.503.402)	1.287.737.206	(6.855.796)	1.619.869.402
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(10.169.044.125)	183.319.077.627	(19.605.193.014)	145.119.482.420
19. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	61		(10.166.561.081)	183.320.793.781	(19.590.591.303)	145.121.238.328
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(2.483.044)	(1.716.154)	(14.601.711)	(1.755.908)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		(107)	1.922	(205)	1.522
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		(107)	1.922	(205)	1.522

Người lập biểu

Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế toán trưởng

Lê Thị Kim Duyên

Ngày 29 tháng 10 năm 2025

Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị



VÕ NGUYỄN NHƯ NGUYỄN

**LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (HỢP NHẤT)**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý III năm 2025

(ĐVT: đồng)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>(19.606.265.330)</b>	<b>184.340.723.029</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao tài sản cố định	02		3.714.926.699	2.494.739.520
- Các khoản dự phòng	03		578.272.056	1.623.370.449
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04			
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(18.601.587.678)	(371.553.152.069)
- Chi phí lãi vay	06		20.197.555.385	50.871.107.748
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
<b>3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>(13.717.098.868)</b>	<b>(132.223.211.323)</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(415.921.220.007)	(8.948.507.499)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		8.713.690.507	(2.818.954.618)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(11.378.189.988)	(98.636.420.738)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		261.617.740	558.132.268
- Tiền lãi vay đã trả	14		(20.779.979.397)	(121.481.478.880)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(27.921.260.324)	(685.105.445)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(804.666.000)	2.468.530.142
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(481.547.106.337)</b>	<b>(361.767.016.093)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(4.639.871.545)	(1.020.555.563)
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		(83.128.812.500)	(289.986.130.631)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		251.744.442.809	352.521.672.443
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		160.000.000.000	990.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		12.443.040.748	14.639.335.362
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>336.418.799.512</b>	<b>1.066.154.321.611</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		(26.900.000.000)	
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		385.389.650.912	625.995.480.661
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(369.830.247.897)	(988.990.711.999)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(11.340.596.985)</b>	<b>(362.995.231.338)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(156.468.903.810)</b>	<b>341.392.074.180</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>183.635.567.756</b>	<b>20.698.680.919</b>
ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>31</b>	<b>27.166.663.946</b>	<b>362.090.755.099</b>

Người Lập Biểu

  
Nguyễn Thị Mỹ Hoa

Kế Toán Trưởng

  
Lê Thị Kim Duyên

Ngày 29 tháng 10 năm 2025

Chủ Tịch Hội Đồng Quản Trị

  
VŨ NGUYỄN NHƯ NGUYỄN

## BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

### Quý III năm 2025

#### **I- Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **IV- Các chính sách kế toán áp dụng:**

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

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

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

## **2- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **8- Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:**

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

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

## **10- Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:**

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

- Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá:

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

- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

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

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

Doanh thu được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với việc sở hữu hàng hóa đó được chuyển giao cho người mua và không còn tồn tại yếu tố không chắc chắn 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 Bảng cân đối kế toán

01- Tiền và các khoản tương đương tiền	Số cuối quý	Số đầu năm
- Tiền mặt	8.464.249.767	2.283.452.933
- Tiền gửi ngân hàng	18.702.414.179	30.781.333.421
- Tiền gửi tiết kiệm		150.422.407.800
<b>Cộng</b>	<b>27.166.663.946</b>	<b>183.487.194.154</b>

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

03- Các khoản phải thu ngắn hạn khác	Số cuối quý	Số đầu năm
- Phải thu người lao động	161.310.691.282	273.840.365.890
- Ký cược, ký quỹ	412.333.601.713	
- Các khoản chi hộ	22.291.369.894	12.441.057.738
- Phải thu khác	149.373.402.180	257.026.880.356
<b>Cộng</b>	<b>745.309.065.069</b>	<b>543.308.303.984</b>

04- Hàng tồn kho	Số cuối quý	Số đầu năm
- Chi phí SX, KD dở dang các dự án	189.136.763.208	197.665.680.968

- Thành phẩm	8.644.423.217	8.861.007.593
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(2.527.064.593)	(2.527.064.593)
- Công cụ dụng cụ	33.029.629	
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>195.287.151.461</b>	<b>203.999.623.968</b>

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

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

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

<b>05- Thuế và các khoản phải thu Nhà nước</b>	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Các khoản thuế nộp thừa	79.022.539	79.194.930
<b>Cộng</b>	<b>79.022.539</b>	<b>79.194.930</b>

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

<b>07- Phải thu dài hạn</b>	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Phải thu về cho vay dài hạn	<b>97.399.638.411</b>	<b>97.399.638.411</b>
+ Công ty liên kết	97.399.638.411	97.399.638.411
- Phải thu dài hạn khác	<b>289.491.284.516</b>	<b>132.291.284.516</b>
+ Tiền thuế TNDN phải thu	2.098.480.658	2.098.480.658
+ Tiền hợp tác đầu tư phải thu	287.200.000.000	130.000.000.000
+ Cầm cố, ký quỹ ký cược	145.032.104	145.032.104
+ Phải thu dài hạn khác	47.771.754	47.771.754
<b>Cộng</b>	<b>386.890.922.927</b>	<b>229.690.922.927</b>

**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
<b>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>						
Số dư đầu năm	15.008.636.613	27.862.594.530	13.256.147.060	1.693.008.342	1.838.626.944	59.659.013.489
- Mua trong kỳ						
- Đầu tư XDCB hoàn thành	844.504.855					844.504.855
- Tăng khác						
- Chuyển sang bất động sản đầu tư						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối quý	15.853.141.468	27.862.594.530	13.256.147.060	1.693.008.342	1.838.626.944	60.503.518.344
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số đầu năm	8.407.323.751	24.492.312.313	11.113.010.657	1.486.510.747	1.721.843.821	47.221.001.289
- Khấu hao phát sinh	229.430.502	124.743.501	242.206.518	22.894.242	11.762.682	631.037.445
- Tăng khác						
- Chuyển sang bất động sản đầu tư						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
Số cuối quý	8.636.754.253	24.617.055.814	11.355.217.175	1.509.404.989	1.733.606.503	47.852.038.734
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình</b>						
- Tại ngày đầu năm	6.601.312.862	3.370.282.217	2.143.136.403	206.497.595	116.783.123	12.438.012.200
- Tại ngày cuối quý	7.216.387.215	3.245.538.716	1.900.929.885	183.603.353	105.020.441	12.651.479.610
* 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:	5.347.180.296	23.178.961.589	5.932.491.407	1.392.030.161	1.550.347.008	37.401.010.461
* Nguyên giá TSCĐ cuối quý chờ thanh lý:						
* Các cam kết về việc mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai:						

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

10 - Tăng giảm tài sản cố định vô hình

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Bản quyền, bằng sáng chế	Nhãn hiệu hàng hóa	Phần mềm máy vi tính	Giấy phép và giấy phép nhượng quyền	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ vô hình</b>							
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
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>							
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
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình</b>							
- 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
<b>Nguyên giá bất động sản đầu tư</b>	<b>19.282.898.979</b>			<b>19.282.898.979</b>
- 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
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>10.037.128.720</b>	<b>107.933.838</b>		<b>10.145.062.558</b>
- Quyền sử dụng đất	7.174.284.586			7.174.284.586
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng	2.862.844.134	107.933.838		2.970.777.972
<b>Giá trị còn lại BĐS đầu tư</b>	<b>9.245.770.259</b>	<b>(107.933.838)</b>		<b>9.137.836.421</b>
- 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	2.535.771.847	(107.933.838)		2.427.838.009

<b>12- Tài sản dở dang dài hạn :</b>	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn</b>	<b>138.511.236.903</b>	<b>138.511.236.903</b>
<i>Dự án khu dân cư Quận 2</i>	122.597.782.094	122.597.782.094
<i>Dự án khu nhà ở xã hội Nhơn Đức</i>	1.293.077.844	1.293.077.844
<i>Dự án khu trường học Phú Xuân</i>	145.174.264	145.174.264
<i>Dự án Quận 9</i>	7.325.900.105	7.325.900.105
<i>Dự án Nghĩa Trang</i>	7.149.302.596	7.149.302.596
<b>Cộng</b>	<b>138.511.236.903</b>	<b>138.511.236.903</b>

<b>13- Đầu tư tài chính dài hạn:</b>	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Đầu tư vào công ty liên kết	125.835.515.179	126.168.548.643
<i>Công ty Cổ phần Đầu Tư An Hưng (44% Vốn điều lệ)</i>	<i>125.835.515.179</i>	<i>126.168.548.643</i>
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	10.000.000.000	7.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>135.835.515.179</b>	<b>133.168.548.643</b>

<b>14- Chi phí trả trước</b>	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Chi phí trả trước dài hạn - Khác	31.727.436.357	32.659.213.119
<b>Cộng</b>	<b>31.727.436.357</b>	<b>32.659.213.119</b>

<b>15- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Vay ngắn hạn	449.822.650.912	434.263.247.897
+ Vay ngân hàng	88.529.650.912	136.318.980.661
<i>Ngân Hàng No &amp; PTNT - Chi nhánh Chợ Lớn</i>		<i>43.499.806.363</i>
<i>Ngân Hàng No &amp; PTNT - Chi nhánh Tân Bình</i>	<i>75.000.000.000</i>	<i>85.000.000.000</i>
<i>Ngân Hàng Vietcombank - Chi nhánh Nam Sài Gòn</i>	<i>13.529.650.912</i>	<i>7.819.174.298</i>
+ Vay cá nhân, công ty khác	361.293.000.000	297.944.267.236
<b>Cộng</b>	<b>449.822.650.912</b>	<b>434.263.247.897</b>

<b>16- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước</b>	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Thuế giá trị gia tăng	81.669.843	67.775.335
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.783.480	27.921.260.324
- Thuế thu nhập cá nhân	75.115.155	149.133.030
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2.803.481.439	2.818.871.236
<b>Cộng</b>	<b>2.966.049.917</b>	<b>30.957.039.925</b>

<b>17- Chi phí phải trả</b>	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Trích trước chi phí của dự án	52.217.619.599	52.262.619.599
- Trích trước chi phí khác	256.200.000	23.404.670.000
- Trích trước chi phí lãi vay	127.730.455	8.997.407
<b>Cộng</b>	<b>52.601.550.054</b>	<b>75.676.287.006</b>

<b>18- Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác</b>	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Kinh phí công đoàn	15.255.000	
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	132.357.503.097	143.636.151.097
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	49.517.272.186	5.549.411.079
+ <i>Cổ tức còn phải trả cho cổ đông</i>	<i>47.923.710.100</i>	<i>244.810.100</i>
+ <i>Phí bảo trì phải trả</i>	<i>481.205.780</i>	<i>481.205.780</i>
+ <i>Các khoản phải trả phải nộp khác</i>	<i>1.112.356.306</i>	<i>4.823.395.199</i>
<b>Cộng</b>	<b>181.890.030.283</b>	<b>149.185.562.176</b>

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

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

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

<b>a - Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:</b>	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng	8.424.969.415	8.424.969.415
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh trong hợp nhất báo cáo tài chính	124.656.911	134.245.904
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>8.549.626.326</b>	<b>8.559.215.319</b>
<b>b - Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>		

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

	Quý III/2025	Quý III/2024
<b>22 - Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số 01)</b>	<b>38.578.994.138</b>	<b>18.368.298.699</b>
Trong đó:		
- Doanh thu thành phẩm ( phân bón + bùn vi sinh )	2.031.671.589	1.336.643.124
- Doanh thu dịch vụ, môi giới, khác	1.342.307.720	7.253.923.758
- Doanh thu của hợp đồng xây dựng	35.205.014.829	9.777.731.817
+ Doanh thu dự án Phú Mỹ xây dựng	1.151.196.636	3.268.640.909
+ Doanh thu dự án Phú Xuân xây dựng	1.690.909.092	6.190.909.090
+ Doanh thu dự án Nhơn Đức- xây dựng	32.362.909.101	318.181.818
<b>23 - Các khoản giảm trừ doanh thu (Mã số 02)</b>		
<b>24 - Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số 10)</b>	<b>38.578.994.138</b>	<b>18.368.298.699</b>
Trong đó:		
- Doanh thu thành phẩm ( phân bón + bùn vi sinh )	2.031.671.589	1.336.643.124
- Doanh thu dịch vụ, môi giới, khác	1.342.307.720	7.253.923.758
- Doanh thu của hợp đồng xây dựng	35.205.014.829	9.777.731.817
+ Doanh thu dự án Phú Mỹ xây dựng	1.151.196.636	3.268.640.909
+ Doanh thu dự án Phú Xuân xây dựng	1.690.909.092	6.190.909.090
+ Doanh thu dự án Nhơn Đức- xây dựng	32.362.909.101	318.181.818
<b>25 - Giá vốn hàng bán (Mã số 11)</b>	<b>Quý III/2025</b>	<b>Quý III/2024</b>
- Giá vốn thành phẩm (phân bón + bùn vi sinh )	1.491.829.795	1.085.772.407
- Giá vốn của hợp đồng xây dựng	35.205.014.827	9.777.731.817
+ Giá vốn sản phẩm dự án Phú Mỹ- xây dựng	1.151.196.636	3.268.640.909
+ Giá vốn sản phẩm dự án Phú Xuân- xây dựng	1.690.909.092	6.190.909.090
+ Giá vốn sản phẩm dự án Nhơn Đức- xây dựng	32.362.909.099	318.181.818
- Giá vốn khác	1.500.204.882	789.702.820
<b>Cộng</b>	<b>38.197.049.504</b>	<b>11.653.207.044</b>

26 - Doanh thu hoạt động tài chính (Mã số 21)	Quý III/2025	Quý III/2024
- Lãi tiền gửi	11.284.829	515.052.933
- Lãi cho vay vốn	5.130.736.165	6.467.923.867
- Lãi chuyển nhượng cổ phần		348.575.124.557
- Lãi trái phiếu	146.402.191	169.973.972
<b>Cộng</b>	<b>5.288.423.185</b>	<b>355.728.075.329</b>

27 - Chi phí tài chính (Mã số 22)	Quý III/2025	Quý III/2024
- Lãi tiền vay	7.366.534.648	14.310.993.800
- Chi phí hoạt động đầu tư tài chính khác		76.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>7.366.534.648</b>	<b>90.310.993.800</b>

28 - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Mã số 51)	Quý III/2025	Quý III/2024
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế phát sinh	5.783.480	37.483.563.583
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>5.783.480</b>	<b>37.483.563.583</b>
29 - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (Mã số 52)		

30 - Chi phí sản xuất, kinh doanh	Quý III/2025	Quý III/2024
- Chi phí bán hàng		40.175.962.200
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	9.254.442.662	10.192.056.262
<b>Cộng</b>	<b>9.254.442.662</b>	<b>50.368.018.462</b>

**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	8.464.249.767	2.283.452.933
+ Tiền gửi ngân hàng	18.702.414.179	30.781.333.421
+ Tiền gửi tiết kiệm		150.422.407.800
<b>Cộng</b>	<b>27.166.663.946</b>	<b>183.487.194.154</b>

**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/2025	Quý III/2024
<b>Phải thu của khách hàng</b>		
Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn - Chủ tịch HĐQT		1.765.267.000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư TM DV An Hưng - Công ty liên kết	4.714.200.000	3.428.244.000
<b>Các khoản phải thu khác</b>		
Công ty Cổ Phần BĐS Sài Gòn Mới - Công ty liên quan	19.636.250	15.794.250
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Thuận Hưng - Công ty liên quan	51.041.096	12.321.450
Công ty Cổ Phần Đầu Tư TM DV An Hưng - Công ty liên kết	38.234.797.597	27.926.677.156
Công ty Cổ Phần Phú Mỹ Thuận - Công ty liên quan	9.837.063.322	27.756.322
Công ty Cổ Phần Tấn Lực - Công ty liên quan	157.200.000.000	
<b>Các khoản cho vay ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ Phần Đầu Tư TM DV An Hưng - Công ty liên kết	7.298.812.500	
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Thuận Hưng - Công ty liên quan	6.900.000.000	
<b>Các khoản cho vay dài hạn</b>		
Công ty Cổ Phần Đầu Tư TM DV An Hưng - Công ty liên kết	97.399.638.411	97.399.638.411
<b>Phải trả cho người bán</b>		
Công ty CP BĐS Sài Gòn Mới - Công ty liên quan	17.938.000	17.938.000
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Thuận Hưng - Công ty liên quan		159.842.620
<b>Đầu tư vào Công ty liên kết</b>		
Công ty Cổ Phần Đầu Tư TM DV An Hưng	127.600.000.000	127.600.000.000
<b>Các khoản đi vay</b>		
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Thuận Hưng - Công ty liên quan		22.532.767.236
Công ty Cổ Phần Tấn Lực - Công ty liên quan		9.889.500.000
Công ty CP BĐS Sài Gòn Mới - Công ty liên quan	54.000.000.000	27.000.000.000

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

Các bên liên quan	Tính chất giao dịch	Quý III/2025	Quý III/2024	
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Thuận Hưng - Công ty liên quan	Công ty trả tiền vay		1.180.000.000	
	Công ty cho vay tiền	200.000.000		
	Tiền lãi vay Công ty phải thu	154.602.740		
	Công ty thu liền lãi cho vay	135.764.384		
	Tiền thi công Công ty phải trả	233.820.000	44.000.000	
	Công ty chi trả tiền thi công	233.820.000	44.000.000	
	Công ty thu tiền các khoản chi hộ	15.566.000		
	Tiền lãi vay Công ty phải trả		499.533.259	
	Công ty trả tiền lãi vay		339.690.639	
	Tiền thuê văn phòng Công ty phải trả	455.400.000	250.800.000	
	Công ty trả tiền thuê văn phòng	455.400.000	250.800.000	
	Công ty CP Đầu Tư TM DV An Hưng - Công ty liên kết	Phí dịch vụ tư vấn Công ty phải thu	328.050.000	328.050.000
		Các khoản chi hộ Công ty phải thu	398.520	
Tiền lãi vay Công ty phải thu		2.643.035.413	2.477.093.351	
Công ty CP BĐS Sài Gòn Mới - Công ty liên quan	Các khoản chi hộ Công ty phải thu		3.998.250	
	Công ty trả tiền lãi vay	970.410.958	544.438.357	
	Tiền lãi vay Công ty phải trả	970.410.958	544.438.357	
Công ty Cổ Phần Tấn Lực - Công ty liên quan	Tiền lãi vay Công ty phải trả		90.005.402	
	Công ty trả tiền lãi vay		90.005.402	
	Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	1.800.000.000		
Công ty Cổ Phần Phú Mỹ Thuận - Công ty liên quan	Các khoản chi hộ Công ty phải thu		4.072.500	
	Công ty cho mượn tiền	9.805.399.000		
Hội Đồng Quản Trị và Ban Tổng Giám Đốc	Tiền lương và thù lao	2.766.300.000	432.600.000	

**33. Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh trong quý III năm 2025 (Báo cáo hợp nhất) :**

Kết quả hoạt động kinh doanh quý III năm 2025 Công ty lỗ 10,1 tỷ đồng, đã giảm mạnh so với cùng kỳ năm trước với số lãi 183 tỷ đồng do chuyển nhượng công ty con. Thêm một nguyên nhân nữa là do bởi trong kỳ Công ty không ghi nhận hoạt động kinh doanh bất động sản, toàn bộ doanh thu trong kỳ hầu hết là doanh thu hoạt động xây dựng. Doanh thu hoạt động xây dựng này không mang lại lợi nhuận cho Công ty do phần xây dựng được chỉ định thực hiện bởi bên thứ ba. Bên cạnh đó chi phí lãi vay và chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ đều giảm. Những việc này cũng đã góp phần cải thiện tích cực vào số lỗ của kết quả kinh doanh quý III năm 2025.

Người lập biểu



*Nguyễn Thị Mỹ Hoa*

Kế toán trưởng



*Lê Thị Kim Luyện*

Ngày 29 tháng 10 năm 2025

Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị



**VÕ NGUYỄN NHƯ NGUYỄN**

C.P. 11