

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ
VAN PHU REAL ESTATE
DEVELOPMENT JOINT STOCK
COMPANY

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom – Happiness

----- o0o -----

Số: 16...../2026/CBTT-VPI
No.: 16...../2026/CBTT-VPI

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026
Hanoi, January 30, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ The State Securities Commission
- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh/ Ho Chi Minh Stock Exchanges
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội/Hanoi Stock Exchange

1. Công ty Cổ phần Phát Triển Bất Động Sản Văn Phú

- Mã chứng khoán/Stock symbol: **VPI**
- Địa chỉ/Address of headoffice: Số 104 Thái Thịnh, Phường Đồng Đa, Tp Hà Nội, Việt Nam.
- Điện thoại/Telephone: 024.62583535 Fax: 024.62583636
- Email: info@vanphu.vn

2. Nội dung thông tin công bố/Contents of disclosure:

- Công bố thông tin Báo cáo tài chính Quý IV năm 2025 của Công Ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Văn Phú.

Disclosure of the Q4 2025 Financial Statements of Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty: <https://vanphu.vn/quan-he-co-dong/> mục Báo cáo tài chính vào ngày 30/01/2026.

This information was published on the company's website <https://vanphu.vn/quan-he-co-dong/> under the Financial Report section on 30/01/2026

Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.

Nơi nhận:

Recipients:

- Như trên;
- Lưu VT;

Tài liệu đính kèm/ Attached documents:

- Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý 4 năm 2025.
Separate and Consolidated Financial Statements for Q4 2025
- Văn bản giải trình Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý 4 năm 2025.
Explanatory Statement for Separate and Consolidated Financial Statements for Q4 2025

Người được ủy quyền công bố thông tin
Person authorized to disclose information

Kế toán trưởng
Chief Accountant



Trần Mỹ Yến

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025



Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	3 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh riêng giữa niên độ	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	9 - 53

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh lần đầu số 0102702590 ngày 12 tháng 3 năm 2008. Công ty cũng đã nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 28 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp ngày 09 tháng 06 năm 2025.

Hoạt động kinh doanh chính trong kỳ hiện tại của Công ty là tư vấn đầu tư, xây dựng, phát triển, kinh doanh bất động sản và cung cấp dịch vụ lưu trú.

Công ty có trụ sở chính tại số 104 Thái Thịnh, Phường Đồng Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch	
Ông Tô Như Thắng	Phó chủ tịch	
Bà Nguyễn Diệu Tú	Phó chủ tịch	
Ông Triệu Hữu Đại	Phó chủ tịch	bổ nhiệm ngày 23 tháng 04 năm 2025
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên	
Ông Phạm Hồng Châu	Thành viên	
Ông Trịnh Thanh Hải	Thành viên độc lập	
Ông Nguyễn Thái Sơn	Thành viên độc lập	

Ngày 23 tháng 04 năm 2025, Các thành viên nêu trên được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 bầu lại làm thành viên Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ 2025-2030.

ỦY BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên Ủy ban Kiểm toán trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trịnh Thanh Hải	Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Phó chủ tịch Ủy ban Kiểm toán

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phạm Hồng Châu	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 06 tháng 06 năm 2025
Ông Triệu Hữu Đại	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 06 tháng 06 năm 2025
Ông Tô Như Thắng	Phó Tổng Giám đốc thường trực	bổ nhiệm ngày 23 tháng 04 năm 2025
Ông Vũ Thanh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Hồng Long	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 14 tháng 01 năm 2025
Bà Nguyễn Thị Hồng Hải	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 14 tháng 01 năm 2026
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 14 tháng 01 năm 2026
Bà Phan Lê Mỹ Hạnh	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 30 tháng 11 năm 2025

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	
Ông Tô Như Thắng	Phó chủ tịch Hội đồng Quản trị	
Ông Phạm Hồng Châu	Tổng Giám đốc	từ ngày 06 tháng 06 năm 2025
Ông Triệu Hữu Đại	Tổng Giám đốc	đến ngày 06 tháng 06 năm 2025

Ông Lâm Hoàng Đăng được Người đại diện pháp luật của Công ty ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 theo Giấy ủy quyền của Công ty số 83/GUQ-VPI ngày 25 tháng 08 năm 2025.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán do Bộ tài chính ban hành ngày 16 tháng 11 năm 2020. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 30 tháng 01 năm 2026.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để thu thập đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Lâm Hoàng Đăng
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.698.610.081.696	2.502.850.640.575
110	I. Tiền và tương đương tiền	4	604.244.431.314	445.543.340.188
111	1. Tiền		391.900.579.738	137.615.200.236
112	2. Các khoản tương đương tiền		212.343.851.576	307.928.139.952
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		109.539.302	106.603.556
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	109.539.302	106.603.556
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		641.513.284.606	1.196.562.395.067
131	1. Phải thu ngắn hạn khách hàng	6.1	262.550.738.396	151.192.256.925
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	20.098.493.547	12.322.510.458
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	177.091.736.121	544.076.736.121
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	209.678.126.275	514.614.295.820
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(27.905.809.733)	(25.643.404.257)
140	IV. Hàng tồn kho	10	432.735.648.937	857.613.198.404
141	1. Hàng tồn kho		440.138.354.330	865.015.903.797
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(7.402.705.393)	(7.402.705.393)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		20.007.177.537	3.025.103.360
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	19.922.833.115	2.940.758.938
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	84.344.422	84.344.422

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		6.956.969.462.281	5.460.694.817.341
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		635.591.280.409	847.666.248.390
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6.1	-	3.378.885.790
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	635.591.280.409	844.287.362.600
220	II. Tài sản cố định		508.935.692.545	529.310.002.056
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	504.113.722.100	524.238.863.842
222	Nguyên giá		639.822.025.014	638.999.941.061
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(135.708.302.914)	(114.761.077.219)
227	2. Tài sản cố định vô hình		4.821.970.445	5.071.138.214
228	Nguyên giá		11.063.129.754	9.669.029.754
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(6.241.159.309)	(4.597.891.540)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	304.513.483.916	316.040.808.248
231	1. Nguyên giá		350.478.849.678	350.478.849.678
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(45.965.365.762)	(34.438.041.430)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	15	423.238.609.689	420.850.090.258
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	15.1	4.639.457.194	3.572.668.600
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15.2	418.599.152.495	417.277.421.658
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	16	5.042.000.912.651	3.289.758.908.879
251	1. Đầu tư vào công ty con	16.1	3.909.901.250.000	2.241.271.250.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	16.2	1.135.378.260.272	1.056.264.660.272
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(3.278.597.621)	(7.777.001.393)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		42.689.483.071	57.068.759.510
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	23.194.044.226	37.391.797.474
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	19.495.438.845	19.676.962.036
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		8.655.579.543.977	7.963.545.457.916

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.299.394.237.186	3.017.502.506.777
310	I. Nợ ngắn hạn		1.361.314.229.827	1.458.617.513.531
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	81.327.534.468	89.822.143.595
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	332.461.987.466	47.621.262.407
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	107.572.801.362	56.864.496.873
314	4. Phải trả người lao động		13.554.770.119	8.026.756.759
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	170.742.959.603	309.526.350.264
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		7.951.253.039	4.658.777.650
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	127.684.735.010	109.467.141.545
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	480.004.223.419	792.573.119.097
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		40.013.965.341	40.057.465.341
330	II. Nợ dài hạn		1.938.080.007.359	1.558.884.993.246
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	-	2.709.419.858
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	165.516.257.048	176.038.888.882
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	1.768.099.976.782	1.372.418.945.530
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	29.3	3.423.629.077	6.175.062.259
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		1.040.144.452	1.542.676.717
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		5.356.185.306.791	4.946.042.951.139
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	5.356.185.306.791	4.946.042.951.139
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		3.200.495.770.000	3.200.495.770.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.200.495.770.000	3.200.495.770.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		574.656.557.853	574.656.557.853
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		15.177.859.740	15.177.859.740
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		18.388.929.869	7.588.929.869
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.547.466.189.329	1.148.123.833.677
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.137.323.833.677	787.467.472.407
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		410.142.355.652	360.656.361.270
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		8.655.579.543.977	7.963.545.457.916



Nguyễn Thế Quân
Người lập



Trần Mỹ Yên
Kế toán trưởng



Lâm Hoàng Đăng
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 01 năm 2026


Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

B01-DN


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	626.824.269.752	741.733.108.580	1.403.046.648.880	1.857.403.878.077
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23	-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	626.824.269.752	741.733.108.580	1.403.046.648.880	1.857.403.878.077
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	25	314.820.214.025	647.163.177.074	889.261.473.884	1.560.902.840.115
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	312.004.055.727	94.569.931.506	513.785.174.996	296.501.037.962
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	32.503.445.881	86.947.813.633	325.915.888.019	443.008.149.870
22	7. Chi phí tài chính	27	35.155.537.217	32.582.621.949	148.308.787.195	215.606.827.151
23	Trong đó: Chi phí lãi vay	27	34.445.668.472	30.783.327.002	139.465.332.776	208.516.319.404
25	8. Chi phí bán hàng	27	10.334.863.847	597.184.318	15.038.793.124	6.242.412.595
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	62.737.895.247	46.523.200.512	195.776.416.919	118.875.645.765
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	28	236.279.205.297	101.814.738.360	480.577.065.777	398.784.302.321
31	11. Thu nhập khác	28	9.018.042.135	21.796.762	10.515.799.891	991.850.580
32	12. Chi phí khác	28	534.044.519	257.769.324	7.152.991.501	3.062.813.450
40	13. (Chi phí)/lợi nhuận khác		8.483.997.616	(235.972.562)	3.362.808.390	(2.070.962.870)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		244.763.202.913	101.578.765.798	483.939.874.167	396.713.339.451
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	29.1	50.587.515.650	15.322.630.096	76.367.428.506	55.576.123.949
52	16. Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	29/1	(2.279.028.337)	(389.031.365)	(2.569.909.991)	(19.519.145.768)
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		196.454.715.600	86.645.107.067	410.142.355.652	360.656.361.270




Nguyễn Thế Quân
Người lập



Trần Mỹ Yến
Kế toán trưởng



VANPHU
CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ



Lâm Hoàng Đăng
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 30 tháng 01 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho năm tài chính kết thúc ngày 21 tháng 12 năm 2024
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận trước thuế		483.939.874.167	396.713.339.451
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định		36.568.617.796	37.109.782.133
03	Các khoản dự phòng		71.268.823	1.624.954.720
05	(Lãi) từ hoạt động đầu tư		(325.915.888.019)	(431.885.499.865)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu phân bổ)		147.028.216.087	215.463.234.273
08	Lãi từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		341.692.088.854	219.025.810.712
09	(Tăng) các khoản phải thu		(208.365.349.162)	(47.832.537.183)
10	Giảm hàng tồn kho		423.810.760.873	1.021.255.071.253
11	Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay, thuế TNDN phải nộp)		282.455.652.256	(23.111.064.222)
12	(Tăng)/Giảm chi phí trả trước		(2.784.320.929)	22.067.476.130
14	Tiền lãi vay đã trả		(263.621.640.241)	(235.082.989.474)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã		(30.953.379.681)	(19.710.151.500)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(43.500.000)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		542.190.311.970	936.611.615.716
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(5.946.714.790)	(1.375.856.878)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác		1.500.000.000	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(933.452.935.746)	(534.413.548.556)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		1.300.435.000.000	1.113.456.720.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(2.627.533.538.868)	(814.650.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.409.168.650.000	50.000.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		398.469.399.631	122.256.627.058
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(457.360.139.773)	(64.726.058.376)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho năm tài chính kết thúc ngày 21 tháng 12 năm 2024
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		1.045.242.822.484	1.526.281.493.599
34	Tiền trả nợ gốc vay		(971.371.903.555)	(2.088.119.345.309)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		73.870.918.929	(561.837.851.710)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		158.701.091.126	310.047.705.630
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		445.543.340.188	135.495.634.558
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	604.244.431.314	445.543.340.188



Nguyễn Thế Quân
Người lập



Trần Mỹ Yên
Kế toán trưởng



Lâm Hoàng Đăng
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh lần đầu số 0102702590 ngày 12 tháng 3 năm 2008. Công ty cũng đã nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 28 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp ngày 09 tháng 06 năm 2025.

Hoạt động kinh doanh chính trong kỳ hiện tại của Công ty là tư vấn đầu tư, xây dựng, phát triển, kinh doanh bất động sản và cung cấp dịch vụ lưu trú.

Công ty có trụ sở chính tại số 104 Thái Thịnh, Phường Đồng Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty là trong vòng từ 12 tháng đến 36 tháng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty thông thường là trong vòng 12 tháng.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 305 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 246 người).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 10 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 9 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên Công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	100%	100%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Đồng Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	62%	62%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Đồng Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản, xây lắp
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	82,71%	82,71%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Đồng Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	60%	60%	Số 129 Lê Văn Duyệt, Phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	100%	100%	Đường số 7, Khu đô thị mới An Cựu, Phường An Cựu, Thành phố Huế	Kinh doanh bất động sản
6	Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam (*)	94,49%	98,39%	Km0+541,95, Tỉnh lộ 359C, Tổ dân phố Xanh Soi, Phường Thủy Nguyên, TP. Hải Phòng	Kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn Văn Phú	90%	90%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Đồng Đa, Thành phố Hà Nội	Dịch vụ lưu trú
8	Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Sơn Thắng (*)	89%	99%	42 Quang Trung, phường Đồng Hới, Tỉnh Quảng Trị	Dịch vụ lưu trú
9	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng New Tech	99%	99%	49 Phạm Ngọc Thạch, Phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
10	Công ty Cổ phần Văn Phú Homes	70%	70%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Đồng Đa, Thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đầu tư bất động sản

(*) Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết trong các công ty con này khác nhau do Công ty kiểm soát công ty con này gián tiếp thông qua một công ty con khác.

Ngoài ra, Công ty có các công ty liên kết, liên doanh như được trình bày tại *Thuyết minh số 16.2*.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 16.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán do Bộ tài chính ban hành ngày 16 tháng 11 năm 2020. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 30 tháng 01 năm 2026.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.4 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 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.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuê chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở phù hợp.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi căn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.5 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.7 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	46 năm
Máy móc, thiết bị	8 năm
Phương tiện vận tải	6 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 6 năm
Phần mềm máy tính	3 năm
Tài sản khác	8 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	36 năm
Máy móc, thiết bị	15 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho 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 hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm chi phí trả trước hoạt động, công cụ dụng cụ xuất dùng và các chi phí trả trước ngắn hạn khác dự kiến mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian một chu kỳ sản xuất kinh doanh.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí trả trước hoạt động, công cụ dụng cụ xuất dùng và các chi phí trả trước khác mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian trên một năm.

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào công ty liên doanh

Các khoản đầu tư vào các công ty liên doanh mà trong đó Công ty có quyền đồng kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên doanh sau ngày Công ty có quyền đồng kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.13 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Công ty cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

3.14 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông.

Quỹ đầu tư và phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty hoặc bù đắp các tổn thất tài chính của Công ty trong tương lai.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.14 *Phân chia lợi nhuận* (tiếp theo)

Quỹ khác

Quỹ khác được Công ty trích lập theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và được phê duyệt dùng để phục vụ mục tiêu phát triển của doanh nghiệp, trong đó bao gồm phần dành cho hoạt động nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ của Công ty.

3.15 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua, thường là trùng với thời điểm bàn giao bất động sản.

Doanh thu cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ được cung cấp cho khách hàng.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

3.16 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hiện hành (tiếp theo)

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm 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 được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận 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 kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- ▶ đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.17 Các 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.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tiền mặt	1.264.014.419	112.116.744
Tiền gửi ngân hàng	390.560.415.407	137.177.104.022
Tiền đang chuyển	76.149.912	325.979.470
Các khoản tương đương tiền (*)	212.343.851.576	307.928.139.952
TỔNG CỘNG	604.244.431.314	445.543.340.188

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,2%/năm đến 4,3%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 3,4%/năm đến 4,2%/năm). Trong đó 56,85 tỷ là các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Công ty. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển giao cho Ban Quản trị tòa nhà.

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,8%/năm đến 4,1%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 2,8%/năm đến 4,1%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

6.1 Phải thu khách hàng

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Đơn vị tính: VND		
Ngắn hạn		
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	184.484.670.780	32.341.683.815
- Dự án Song Khê - Nội Hoàng	100.000.000.000	-
- Dự án The Terra Bắc Giang	58.590.726.523	21.734.179.558
- Các Dự án khác	25.893.944.257	10.607.504.257
Phải thu từ hoạt động khác	78.066.067.616	118.850.573.110
- Ban quản lý đầu tư xây dựng công trình giao thông Hà Nội	11.111.191.000	11.111.191.000
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	3.736.799.249	76.250.937.921
- Công ty TNHH Hồ Tây Một Thành Viên	2.349.877.508	7.961.862.300
- Phải thu khách hàng khác	60.868.199.859	23.526.581.889
TỔNG CỘNG	262.550.738.396	151.192.256.925
Trong đó:		
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 30)	67.612.708.868	14.053.483.354
Phải thu từ các bên khác	194.938.029.528	137.138.773.571
Dài hạn		
Phải thu từ hoạt động khác	-	3.378.885.790
- Công ty TNHH Hồ Tây Một Thành Viên	-	3.378.885.790
TỔNG CỘNG	-	3.378.885.790
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(21.718.695.257)	(21.718.695.257)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Đơn vị tính: VND		
Công ty CP Tư vấn xây dựng A2Z	4.500.000.000	-
Ban Quản lý Dự án và Phát triển Quỹ đất Quận Bình Thủy	2.382.000.000	2.382.000.000
Công ty cổ phần truyền thông Mi	2.100.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng CGM	-	2.365.839.010
Các nhà cung cấp khác	11.116.493.547	7.574.671.448
TỔNG CỘNG	20.098.493.547	12.322.510.458
Dự phòng trả trước khó đòi	(2.644.512.600)	(2.644.512.600)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu về cho vay các bên khác (*)	7.841.736.121	352.851.736.121
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	-	268.700.000.000
- Công ty CP Khu nghỉ dưỡng Vườn Cọ	7.841.736.121	7.841.736.121
- Khác	-	76.310.000.000
Phải thu cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	169.250.000.000	191.225.000.000
TỔNG CỘNG	177.091.736.121	544.076.736.121

(*) Khoản cho vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 sẽ đáo hạn vào tháng 12 năm 2026, hưởng lãi suất 12%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 8,7%/năm – 12%/năm).

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Ngắn hạn				
Tạm ứng để phục vụ phát triển dự án và các hoạt động kinh doanh (*)	110.824.392.850	-	107.549.872.772	-
Lãi cho vay dự thu	15.061.672.466	-	42.116.010.313	-
Phải thu từ hợp tác đầu tư	5.512.054.793	-	317.042.219.178	-
Ký quỹ thực hiện dự án	3.936.166.000	-	3.696.500.000	-
Phải thu khác	12.916.552.814	(3.542.601.876)	9.163.037.441	(1.280.196.400)
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	61.427.287.352	-	35.046.656.116	-
TỔNG CỘNG	209.678.126.275	(3.542.601.876)	514.614.295.820	(1.280.196.400)
Dài hạn				
Đặt cọc hợp tác đầu tư (**)	236.340.000.000	-	20.340.000.000	-
Ký quỹ thực hiện dự án (***)	41.344.091.900	-	41.344.091.900	-
Lãi cho vay dự thu	15.294.216.864	-	20.838.216.864	-
Tạm ứng bồi thường giải phóng mặt bằng	8.392.161.112	-	8.630.092.171	-
Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	334.220.810.533	-	753.134.961.665	-
TỔNG CỘNG	635.591.280.409	-	844.287.362.600	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

- (*) Đây là các khoản tạm ứng cho các cá nhân để phục vụ mục đích thực hiện các dự án bất động sản của Công ty và các hoạt động kinh doanh khác. Một số khoản có tài sản đảm bảo.
- (**) Bao gồm khoản đặt cọc góp vốn hợp tác đầu tư với giá trị 236 tỷ VND theo một hợp đồng nguyên tắc hợp tác đầu tư giữa Công ty và Công ty TNHH Đầu tư Hàn Tiên để hợp tác đầu tư một dự án bất động sản tại Thành phố Hồ Chí Minh; và
- (***) Đây là khoản ký quỹ tại Sở Tài chính thành phố Cần Thơ bảo đảm thực hiện dự án Khu đô thị mới Cồn Khương.

9. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Ban quản lý đầu tư xây dựng công trình giao thông Hà Nội	11.111.191.000	-	11.111.191.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh dịch vụ cao cấp dầu khí Việt Nam (PVR)	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Các đối tượng khác	6.794.618.733	-	4.532.213.257	-
TỔNG CỘNG	27.905.809.733	-	25.643.404.257	-

10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	312.584.567.740	(7.402.705.393)	669.102.813.040	(7.402.705.393)
Thành phẩm (**)	114.880.553.174	-	183.632.785.835	-
Hàng hóa	11.129.333.552	-	11.129.333.552	-
Công cụ dụng cụ	1.233.063.456	-	984.659.395	-
Nguyên vật liệu	310.836.408	-	166.311.975	-
TỔNG CỘNG	440.138.354.330	(7.402.705.393)	865.015.903.797	(7.402.705.393)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(*) Chi tiết chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang bao gồm giá trị đầu tư cho các dự án:
Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dự án Khu đô thị mới Văn Phú	290.404.390.838	9.378.315.545
Dự án Song Khê - Nội Hoàng	-	222.964.401.474
Dự án The Terra Bắc Giang	-	429.355.926.628
Các dự án khác	22.180.176.902	7.404.169.393
TỔNG CỘNG	312.584.567.740	669.102.813.040

(**) Chi tiết thành phẩm như sau:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dự án The Terra Bắc Giang	77.943.224.493	-
Dự án Vlasta Sầm Sơn	36.937.328.681	183.632.785.835
TỔNG CỘNG	114.880.553.174	183.632.785.835

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới	7.758.811.281	-
Chi phí truyền thông quảng cáo	2.985.039.795	355.640.597
Chi phí bảo hiểm	3.266.885.550	416.051.196
Chi phí hỗ trợ lãi suất	2.736.123.861	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	3.175.972.628	2.169.067.145
TỔNG CỘNG	19.922.833.115	2.940.758.938

Dài hạn

Công cụ, dụng cụ phục vụ Dự án khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây (i)	17.414.115.371	31.418.145.675
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.284.586.789	548.013.576
Chi phí cải tạo văn phòng	1.029.831.312	855.882.856
Chi phí hoa hồng môi giới	915.517.748	1.102.105.129
Chi phí trả trước dài hạn khác	2.549.993.006	3.467.650.238
TỔNG CỘNG	23.194.044.226	37.391.797.474

(i) Toàn bộ công cụ, dụng cụ tại Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây với giá trị ghi sổ là 17,4 tỷ VND được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty được trình bày tại Thuyết minh số 21.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

						Đơn vị tính: VND	
						Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá							
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	494.401.123.038	46.834.308.365	23.139.459.091	3.859.770.788	70.765.279.779	638.999.941.061	
- Mua trong kỳ	-	167.792.135	2.890.432.728	214.659.090	-	3.272.883.953	
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.450.800.000)	-	-	(2.450.800.000)	
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	494.401.123.038	47.002.100.500	23.579.091.819	4.074.429.878	70.765.279.779	639.822.025.014	
Trong đó:							
Đã khấu hao hết							
	-	1.633.531.417	7.285.349.090	3.329.393.567	5.087.196.045	17.335.470.119	
Hao mòn lũy kế							
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	55.525.626.143	13.755.742.806	17.038.638.842	3.602.593.836	24.838.475.592	114.761.077.219	
- Khấu hao trong kỳ	11.050.568.904	3.452.940.808	2.650.512.391	153.323.345	6.090.680.247	23.398.025.695	
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.450.800.000)	-	-	(2.450.800.000)	
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	66.576.195.047	17.208.683.614	17.238.351.233	3.755.917.181	30.929.155.839	135.708.302.914	
Giá trị còn lại							
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	438.875.496.895	33.078.565.559	6.100.820.249	257.176.952	45.926.804.187	524.238.863.842	
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	427.824.927.991	29.793.416.886	6.340.740.586	318.512.697	39.836.123.940	504.113.722.100	

Việc sử dụng tài sản cố định hữu hình với giá trị còn lại là 496,2 tỷ VND làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty được trình bày tại Thuyết minh số 21.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

Nhà cửa, vật kiến trúc
và máy móc thiết bị

Nguyên giá

Ngày 31 tháng 12 năm 2024	350.478.849.678
---------------------------	-----------------

Ngày 31 tháng 12 năm 2025	350.478.849.678
---------------------------	-----------------

Hao mòn lũy kế

Ngày 31 tháng 12 năm 2024	34.438.041.430
---------------------------	----------------

- Khấu hao trong kỳ	11.527.324.332
---------------------	----------------

Ngày 31 tháng 12 năm 2025	45.965.365.762
---------------------------	----------------

Giá trị còn lại

Ngày 31 tháng 12 năm 2024	316.040.808.248
---------------------------	-----------------

Ngày 31 tháng 12 năm 2025	304.513.483.916
---------------------------	-----------------

Các bất động sản đầu tư bao gồm phần hầm thương mại dịch vụ, khu để xe, sàn thương mại dịch vụ, bể bơi và khu nhà trẻ của dự án The Terra An Hưng thuộc sở hữu của Công ty. Trong bất động sản đầu tư, giá trị còn lại phần hầm của Dự án The Terra An Hưng là 118,4 tỷ VND (nguyên giá là 135,9 tỷ VND, hao mòn lũy kế là 17,5 tỷ VND) tương ứng với phần diện tích hầm là 10.236,60 m² thuộc sở hữu Công ty tại Dự án. Công ty không tính chi phí đầu tư xây dựng phần hầm này vào giá thành các căn hộ tại Dự án.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty chưa có đủ thông tin để xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư một cách chắc chắn.

14. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị 11,5 tỷ VND cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 (cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024: 17 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay chung và trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng một số dự án bất động sản của Công ty.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa là 10% (2024: 8,2%) trên chi phí lũy kế bình quân phát sinh cho việc đầu tư xây dựng các dự án bất động sản. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

15. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

15.1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Các dự án khác	4.639.457.194	4.639.457.194	3.572.668.600	3.572.668.600
TỔNG CỘNG	4.639.457.194	4.639.457.194	3.572.668.600	3.572.668.600

15.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương - thành phố Cần Thơ (*)	307.733.848.398	307.268.167.339
Dự án Lộc Bình - tỉnh Thừa Thiên Huế	53.671.011.821	53.671.011.821
Các dự án khác	57.194.292.276	56.338.242.498
TỔNG CỘNG	418.599.152.495	417.277.421.658

(*) Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương hiện đang nằm trong danh mục các dự án bất động sản gặp khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện liên quan đến trình tự, thủ tục đầu tư. Tại ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty đang tiếp tục làm việc với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xử lý các khó khăn và tiếp tục triển khai dự án.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025			Ngày 31 tháng 12 năm 2024		
	Giá gốc		Dự phòng	Giá gốc		Dự phòng
		Giá trị còn lại			Giá trị còn lại	
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh 16.1)	3.909.901.250.000	-	3.909.901.250.000	2.241.271.250.000	-	2.241.271.250.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (Thuyết minh 16.2)	1.135.378.260.272	(3.278.597.621)	1.132.099.662.651	1.056.264.660.272	(7.777.001.393)	1.048.487.658.879
TỔNG CỘNG	5.045.279.510.272	(3.278.597.621)	5.042.000.912.651	3.297.535.910.272	(7.777.001.393)	3.289.758.908.879

Đơn vị tính: VND

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

16.1 Đầu tư vào các công ty con

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025				Ngày 31 tháng 12 năm 2024				Đơn vị tính: VND
	Giá trị	hợp lý	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Giá trị	hợp lý	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ (i)	1.328.000.000.000	(viii)	100%	100%	1.078.000.000.000	(viii)	100%	100%	
Công ty TNHH Văn Phú Resort - Lộc Bình (ii)	1.310.700.000.000	(viii)	100%	100%	558.000.000.000	(viii)	100%	100%	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech (iii)	495.000.000.000	(viii)	99%	99%	-	(viii)	-	-	
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	288.000.000.000	(viii)	60%	60%	288.000.000.000	(viii)	60%	60%	
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	208.031.250.000	(viii)	82,71%	82,71%	208.031.250.000	(viii)	82,71%	82,71%	
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam (iv)	150.000.000.000	(viii)	12,71%	12,71%	-	(viii)	-	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	95.170.000.000	(viii)	62%	62%	95.170.000.000	(viii)	62%	62%	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn Văn Phú (v)	21.000.000.000	(viii)	30%	90%	13.500.000.000	(viii)	30%	90%	
Công ty Cổ phần Văn Phú Homes (vi)	14.000.000.000	(viii)	70%	70%	-	(viii)	-	-	
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C (vii)	-	(viii)	22,05%	22,05%	570.000.000	(viii)	62,64%	70%	
TỔNG CỘNG	3.909.901.250.000				2.241.271.250.000				

- (i) Trong năm, Công ty đã góp thêm 250 tỷ VND vào Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ;
- (ii) Trong năm, Công ty đã góp thêm 752,7 tỷ VND vào Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình;
- (iii) Trong tháng 3 năm 2025, Công ty đã nhận chuyển nhượng 46.728.000 cổ phần tương đương 99% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech với giá phí là 495 tỷ VND;
- (iv) Trong năm, Công ty đã góp 150 tỷ VND tương đương với 150.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam;
- (v) Trong năm, Công ty đã góp thêm 7,5 tỷ VND tương đương với 750.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn Văn Phú;
- (vi) Trong năm, Công ty đã góp 14 tỷ VND tương đương với 1.400.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Văn Phú Homes;
- (vii) Công ty Cổ phần Văn Phú B&C không còn là công ty con và trở thành công ty liên kết của Công ty kể từ ngày 18 tháng 11 năm 2025;
- (viii) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý các khoản đầu tư này do chưa có đủ các thông tin cần thiết.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

16.2 Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết

Chi tiết các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết như sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động chính	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
			Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty Cổ phần dịch vụ thương mại BĐS Tân Phú	Số nhà 36, đường 31A, phường Bình Trưng, thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	27,25	27,25	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển TM Văn Phú	Tầng 1-4, Tòa V1 The Van Phu Victoria, CT9, Khu Đô thị mới V, Phường Kiến Hưng, TP Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	35,00	35,00	35,00	35,00
Công ty Cổ phần Logistics LSH	Lô B17 đường Ngọc Hân Công Chúa, Phường Võ Cường, Tỉnh Bắc Ninh	Kinh doanh bất động sản	30,00	30,00	34,00	34,00
Công ty TNHH BT Hà Đông	Tầng 4, Tòa nhà Văn Phú - Invest số 104 Thái Thịnh, Phường Đồng Đa, TP Hà Nội	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	51,07	50,00	51,07	50,00
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	Số 83, phố Hào Nam, Phường Ô Chợ Dừa, Thành phố Hà Nội	Xây dựng và in ấn	46,77	46,77	46,77	46,77
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Số 104 Thái Thịnh, Phường Đồng Đa, TP Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản	22,05	22,05	62,64	70,00
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang	Số 14, lô B1, Khu đô thị mới Nam Từ Sơn, Phường Từ Sơn, Tỉnh Bắc Ninh	Xây dựng và thu phí đường bộ	-	-	33,00	33,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	Số 36 Đường 31 A, Phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	30,00	30,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland	Số 232/1, đường Trương Định, KP2, Phường Tam Hiệp, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	-	-	30,00	30,00

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

16.2 Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết (tiếp theo)

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025			Ngày 31 tháng 12 năm 2024			Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị	Dự phòng	Giá trị hợp lý	
Công ty Cổ phần dịch vụ thương mại BĐS Tân Phú (i)	545.000.000.000	-	(vii)	-	-	(vii)	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển TM Văn Phú	278.006.400.000	-	(vii)	278.006.400.000	-	(vii)	
Công ty Cổ phần Logistics LSH (ii)	216.000.000.000	-	(vii)	244.800.000.000	-	(vii)	
Công ty TNHH BT Hà Đông	58.394.357.097	-	(vii)	58.394.357.097	-	(vii)	
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	33.777.503.175	(3.278.597.621)	(vii)	33.777.503.175	(4.967.202.009)	(vii)	
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C (iii)	4.200.000.000	-	(vii)	-	-	(vii)	
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang (iv)	-	-	(vii)	163.786.400.000	-	(vii)	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú (v)	-	-	(vii)	187.500.000.000	(2.281.431.424)	(vii)	
Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland (vi)	-	-	(vii)	90.000.000.000	(528.367.960)	(vii)	
TỔNG CỘNG	1.135.378.260.272	(3.278.597.621)		1.056.264.660.272	(7.777.001.393)		

- (i) Trong năm, Công ty đã góp 545 tỷ VND tương đương với 54.500.000 cổ phần của Công ty Cổ phần dịch vụ thương mại BĐS Tân Phú;
- (ii) Trong tháng 11 năm 2025, Công ty đã chuyển nhượng 2.880.000 cổ phần tương đương 4% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Logistics LSH với giá chuyển nhượng là 28,8 tỷ VND;
- (iii) Trong năm, Công ty đã góp thêm 3,63 tỷ VND tương đương với 363.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Văn Phú B&C;
- (iv) Trong tháng 12 năm 2025, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang với giá chuyển nhượng 184,75 tỷ. Lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 19,68 tỷ VND;
- (v) Trong tháng 1 năm 2025, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú với giá chuyển nhượng 225 tỷ. Lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 39,8 tỷ VND;
- (vi) Trong tháng 1 năm 2025, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland với giá chuyển nhượng 108 tỷ. Lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 18,5 tỷ VND;
- (vii) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được do chưa có đủ các thông tin cần thiết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

17.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng CGM	28.671.429.407	60.818.760.158
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hưng Phú	8.844.465.600	-
Công ty Cổ phần Đầu tư CIC	6.241.935.411	6.241.935.411
Các nhà cung cấp khác	37.569.704.050	22.761.448.026
TỔNG CỘNG	81.327.534.468	89.822.143.595
Trong đó:		
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 30)	6.067.518.994	2.676.012.927
Phải trả các bên khác	75.260.015.474	87.146.130.668

17.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Các công trình tại ô đất TT39, TT40 thuộc Dự án Khu đô thị mới Văn Phú	326.978.814.746	-
Dự án The Terra Bắc Giang	5.121.584.243	47.377.053.839
Khác	361.588.477	244.208.568
TỔNG CỘNG	332.461.987.466	47.621.262.407
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh số 30)	20.301.074.228	-
Người mua trả tiền trước ngắn hạn bên khác	312.160.913.238	47.621.262.407

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/PHẢI THU NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND				
	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	28.353.796.283	91.065.610.823	(85.950.640.946)	33.468.766.160
Thuế thu nhập doanh nghiệp	26.998.157.051	76.523.428.506	(30.953.379.681)	72.568.205.876
Thuế thu nhập cá nhân	1.512.543.539	11.860.176.586	(11.836.890.799)	1.535.829.326
Thuế nhà đất và tiền thuê	-	218.160.855.217	(218.160.855.217)	-
Các loại thuế khác	-	3.736.911.271	(3.736.911.271)	-
TỔNG CỘNG	56.864.496.873	401.346.982.403	(350.638.677.914)	107.572.801.362
	Số đầu kỳ	Số phải thu trong kỳ	Số đã bù trừ trong kỳ	Số cuối kỳ
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	84.344.422	26.890.487.773	(26.890.487.773)	84.344.422
TỔNG CỘNG	84.344.422	26.890.487.773	(26.890.487.773)	84.344.422

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: VND		
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí phát triển các dự án bất động sản	77.004.437.404	142.634.148.866
Chi phí lãi vay phải trả	70.081.267.190	144.246.337.676
Trích trước chi phí cho hoạt động của khách sạn Oakwood Residence Hanoi	15.141.591.879	13.592.411.631
Chi phí phải trả khác	8.515.663.130	9.053.452.091
TỔNG CỘNG	170.742.959.603	309.526.350.264
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 30)	5.041.305.697	1.565.605.442
Chi phí phải trả ngắn hạn cho bên khác	165.701.653.906	307.960.744.822
Dài hạn		
Chi phí lãi vay phải trả	-	2.709.419.858
TỔNG CỘNG	-	2.709.419.858

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Kinh phí bảo trì khối sàn thương mại dịch vụ và căn hộ cao tầng các Dự án	81.730.592.852	79.952.870.793
Nhận góp vốn hợp tác đầu tư (i)	10.000.000.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược	12.410.866.716	9.070.697.099
Nhận đặt cọc hoàn thiện nhà tại các dự án	4.791.044.364	5.038.720.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	11.536.231.078	7.426.553.632
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	7.216.000.000	7.978.300.021
TỔNG CỘNG	127.684.735.010	109.467.141.545
Dài hạn		
Nhận góp vốn hợp tác đầu tư (ii)	160.775.959.961	170.775.959.961
Nhận ký quỹ, ký cược	4.740.297.087	5.262.928.921
TỔNG CỘNG	165.516.257.048	176.038.888.882
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 30)	77.988.704.559	77.988.704.559
Phải trả các bên khác	87.527.552.489	98.050.184.323

- (i) Đây là khoản nhận góp vốn hợp tác đầu tư từ Công ty Cổ phần Đầu tư BTĐ cho Dự án Đầu tư xây dựng công trình cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 1 đoạn Hà Nội, Bắc Giang theo Hợp đồng xây dựng – Kinh doanh – Chuyển giao.
- (ii) Đây là các khoản nhận góp vốn hợp tác đầu tư cho Dự án Đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, tại phường Hiệp Bình và phường Tam Bình, thành phố Hồ Chí Minh theo hình thức Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao với tổng số tiền là 159,5 tỷ VND.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Phát sinh trong kỳ		Ngày 31 tháng 12 năm 2025		Đơn vị tính: VND
	Số có khả năng trả nợ		Tăng	Giảm	Số có khả năng trả nợ		
	Giá trị	trả nợ			Giá trị	trả nợ	
Vay ngắn hạn							
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	175.157.938.359	175.157.938.359	124.652.082.235	(175.157.938.359)	124.652.082.235	124.652.082.235	
Vay đối tượng khác (Thuyết minh số 21.3)	110.157.499.988	110.157.499.988	114.883.640.500	(98.434.749.991)	126.606.390.497	126.606.390.497	
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21.2)	226.734.728.192	226.734.728.192	24.537.000.000	(251.271.728.192)	-	-	
Vay đối tượng khác dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21.3)	33.150.000.000	33.150.000.000	45.792.187.500	(53.915.000.000)	25.027.187.500	25.027.187.500	
Trái phiếu phát hành dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21.4)	240.332.952.558	240.332.952.558	149.353.173.129	(240.800.000.000)	148.886.125.687	148.886.125.687	
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 30)	7.040.000.000	7.040.000.000	116.992.437.500	(69.200.000.000)	54.832.437.500	54.832.437.500	
	792.573.119.097	792.573.119.097	576.210.520.864	(888.779.416.542)	480.004.223.419	480.004.223.419	
Vay dài hạn							
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.2)	308.787.334.875	308.787.334.875	-	(104.129.487.011)	204.657.847.864	204.657.847.864	
Vay đối tượng khác (Thuyết minh số 21.3)	27.915.000.000	27.915.000.000	20.877.187.500	(48.792.187.500)	-	-	
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 21.4)	1.035.716.610.655	1.035.716.610.655	675.460.223.314	(147.734.705.051)	1.563.442.128.918	1.563.442.128.918	
	1.372.418.945.530	1.372.418.945.530	696.337.410.814	(300.656.379.562)	1.768.099.976.782	1.768.099.976.782	
	2.164.992.064.627	2.164.992.064.627	1.272.547.931.678	(1.189.435.796.104)	2.248.104.200.201	2.248.104.200.201	
TỔNG CỘNG							

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	124.652.082.235	Thời hạn trả nợ theo từng khế ước với khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 12 năm 2026. Lãi được thanh toán hàng tháng.	8,3% - 8,85%	(i)
TỔNG CỘNG	124.652.082.235			

(i) Tài sản đảm bảo bao gồm:

- Một số tài sản gắn liền với đất tại Khu dịch vụ thương mại tầng 5-CT9, Khu đô thị mới Văn Phú, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của bên liên quan của Công ty;
- Tài sản gắn liền với đất tại Sân thương mại tầng 1, tòa nhà Home City, tổ 51, phố Trung Kính, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của bên thứ ba;
- Quyền sở hữu 3.250.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty thuộc sở hữu của bên liên quan của Công ty.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.2 Vay ngân hàng dài hạn

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ	204.657.847.864	Gốc được thanh toán 6 tháng 1 lần kể từ tháng 4 năm 2022 đến tháng 10 năm 2036. Lãi thanh toán 3 tháng/lần.	10,81%	(ii)
TỔNG CỘNG	204.657.847.864			
Trong đó:				
- Vay dài hạn đến hạn trả	-			
- Vay dài hạn	204.657.847.864			

(ii) Tài sản đảm bảo bao gồm:

- Tài sản gắn liền với đất là bất động sản tại phố Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của bên liên quan của Công ty;
- Quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là Khu dịch vụ thương mại tầng 1-01, tầng 1-02, tầng 1-03, tầng 1-04, tầng 5-01, tại tòa CT9 thuộc Khu đô thị mới Văn Phú, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của bên liên quan của Công ty;
- Quyền tài sản của Công ty phát sinh từ hợp đồng cho thuê tòa 1 và khoán thu tòa 2 dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây;
- Toàn bộ động sản hình thành từ Dự án Khu du lịch căn hộ khách sạn Hồ Tây.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.3 Các khoản vay đối tượng khác

Chi tiết các khoản vay từ đối tượng khác được trình bày như sau:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	(VND) Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
Ngắn hạn				
Các cá nhân		97.706.390.497	Kỳ hạn trả gốc và lãi là 12 tháng theo từng hợp đồng. Hợp đồng cuối cùng đáo hạn tháng 8 năm 2026.	Tín chấp.
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Bắc Ái		28.900.000.000	Gốc và lãi vay đáo hạn vào tháng 12 năm 2026.	Tín chấp.
TỔNG CỘNG		126.606.390.497		
Dài hạn				
Các cá nhân		25.027.187.500	Kỳ hạn trả gốc và lãi trên 12 tháng theo từng hợp đồng. Hợp đồng cuối cùng đáo hạn tháng 8 năm 2026.	Tín chấp.
TỔNG CỘNG		25.027.187.500		
Trong đó:				
- Vay dài hạn đến hạn trả		25.027.187.500		
- Vay dài hạn		-		

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.4 Trái phiếu phát hành

Bên tư vấn phát hành	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	646.954.527.511	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 1 năm 2027. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	Lãi suất áp dụng 2 kỳ đầu tiên: 11%/năm, Lãi suất áp dụng cho các kỳ còn lại: lãi suất tham chiếu + 4%/năm	(iii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI - Chi nhánh Hà Nội	246.652.529.679	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 12 năm 2027. Lãi được thanh toán 3 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	Lãi suất áp dụng 4 kỳ đầu tiên: 11%/năm, Lãi suất áp dụng cho các kỳ còn lại: lãi suất tham chiếu + 4,5%/năm	(iv)
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	244.702.117.063	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 8 năm 2028. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	10%	(v)
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	148.886.125.687	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 6 năm 2026. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	Lãi suất áp dụng 2 kỳ đầu tiên: 11%/năm, Lãi suất áp dụng cho các kỳ còn lại: lãi suất tham chiếu + 4%/năm	(vi)
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI - Chi nhánh Hà Nội	147.016.423.358	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 12 năm 2028. Lãi được thanh toán 3 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	11%	(vii)
Công ty Cổ phần chứng khoán Vpbank	146.309.424.657	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 5 năm 2028. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	Lãi suất áp dụng 2 kỳ đầu tiên: 10,5%/năm, Lãi suất áp dụng cho các kỳ còn lại: lãi suất tham chiếu + 4,5%/năm	(viii)
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	131.807.106.650	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 10 năm 2028. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	10%	(ix)
TỔNG CỘNG	1.712.328.254.605			
Trong đó:				
- Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	148.886.125.687			
- Trái phiếu dài hạn	1.563.442.128.918			

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.4 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

Tài sản đảm bảo

- (iii) Đảm bảo bởi phần diện tích sở hữu riêng tầng 1 (sàn thương mại – dịch vụ), tầng 2 (sàn nhà trẻ, thương mại dịch vụ), tầng 3 và tầng 4 (sàn văn phòng cho thuê), tầng 21 (sàn thương mại dịch vụ, thể thao), tầng 22 (bể bơi, khu phụ trợ, tum thang và tầng kỹ thuật) của Dự án Khu hỗn hợp và nhà ở tại số 138B Giảng Võ, phường Kim Mã, quận Ba Đình, Hà Nội thuộc sở hữu của bên thứ ba và 19.800.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty.
- (iv) Đảm bảo bởi 14.000.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty.
- (v) Đảm bảo bởi 12.500.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty.
- (vi) Đảm bảo bởi 9.600.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty.
- (vii) Đảm bảo bởi 9.500.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty.
- (viii) Đảm bảo bởi 6.250.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty.
- (ix) Đảm bảo bởi 6.600.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 *Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quyền chọn trái phiếu chuyển đổi	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024							
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	2.419.996.170.000	-	72.397.227.865	15.177.859.740	7.588.929.869	1.271.465.152.407	3.786.625.339.881
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	360.656.361.270	360.656.361.270
- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	483.997.680.000	-	-	-	-	(483.997.680.000)	-
- Phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi	296.501.920.000	574.656.557.853	(72.397.227.865)	-	-	-	798.761.249.988
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	3.200.495.770.000	574.656.557.853	-	15.177.859.740	7.588.929.869	1.148.123.833.677	4.946.042.951.139
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025							
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	3.200.495.770.000	574.656.557.853	-	15.177.859.740	7.588.929.869	1.148.123.833.677	4.946.042.951.139
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	410.142.355.652	410.142.355.652
- Trích quỹ phát triển khoa học và công nghệ	-	-	-	-	10.800.000.000	(10.800.000.000)	-
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	3.200.495.770.000	574.656.557.853	-	15.177.859.740	18.388.929.869	1.547.466.189.329	5.356.185.306.791

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Tổng số	Cổ phiếu thường
Vốn góp từ cổ đông	3.200.495.770.000	3.200.495.770.000	3.200.495.770.000	3.200.495.770.000
TỔNG CỘNG	3.200.495.770.000	3.200.495.770.000	3.200.495.770.000	3.200.495.770.000

Việc sử dụng vốn góp của cổ đông làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty được trình bày tại *Thuyết minh số 21*.

22.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	3,200,495,770,000	2,419,996,170,000
Phát hành thêm cổ phần	-	780,499,600,000
Số cuối kỳ	3,200,495,770,000	3,200,495,770,000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

22.4 Cổ phiếu

	Số cuối kỳ (Cổ phiếu)	Số đầu kỳ (Cổ phiếu)
Cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	320.049.577	320.049.577
Cổ phiếu phổ thông	320.049.577	320.049.577
Cổ phiếu đang lưu hành	320.049.577	320.049.577
Cổ phiếu phổ thông	320.049.577	320.049.577

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 10.000 VND/cổ phiếu
(Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tổng doanh thu	626.824.269.752	741.733.108.580
<i>Trong đó:</i>		
Kinh doanh bất động sản	539.698.115.588	661.924.074.231
Cung cấp dịch vụ lưu trú	51.675.788.258	46.048.832.400
Cung cấp dịch vụ khác	35.450.365.906	33.760.201.949
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	626.824.269.752	741.733.108.580
<i>Trong đó:</i>		
Kinh doanh bất động sản	539.698.115.588	661.924.074.231
Cung cấp dịch vụ lưu trú	51.675.788.258	46.048.832.400
Cung cấp dịch vụ khác	35.450.365.906	33.760.201.949
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	582.240.457.739	739.597.701.190
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	44.583.812.013	2.135.407.390

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 VND	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 VND
Lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư (Thuyết minh số 16.2)	19.684.560.000	-
Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	5.512.054.793	-
Lãi tiền gửi, cho vay	3.666.831.088	86.947.813.633
Cổ tức và lợi nhuận được chia	3.640.000.000	-
TỔNG CỘNG	32.503.445.881	86.947.813.633

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	283.243.591.382	607.852.820.513
Giá vốn của dịch vụ lưu trú	23.407.781.330	24.939.879.347
Giá vốn của dịch vụ khác	8.168.841.313	14.370.477.214
TỔNG CỘNG	314.820.214.025	647.163.177.074

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
Chi phí lãi vay	34.445.668.472	30.783.327.002
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	2.398.473.133	1.799.294.947
Chi phí tài chính khác	(1.688.604.388)	-
TỔNG CỘNG	35.155.537.217	32.582.621.949

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng môi giới	8.251.743.002	25.082.649
Chi phí lương nhân viên bán hàng	786.937.430	347.682.057
Chi phí hỗ trợ lãi suất	620.144.000	-
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	31.574.137	99.563.706
Chi phí khác	644.465.278	124.855.906
TỔNG CỘNG	10.334.863.847	597.184.318
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	23.450.364.008	12.550.426.418
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.962.116.503	1.927.729.151
Chi phí khấu hao tài sản cố định	829.072.172	638.062.786
Chi phí dự phòng	-	1.644.800.000
Chi phí quản lý khách sạn	8.262.585.751	7.172.260.237
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.190.894.181	14.886.685.019
Chi phí bằng tiền khác	5.042.862.632	7.703.236.901
TỔNG CỘNG	62.737.895.247	46.523.200.512

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

28. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
Thu nhập khác		
Thu phạt vi phạm hợp đồng	8.989.134.535	1.996.762
Thu nhượng bán, thanh lý vật tư	28.901.523	-
Thu nhập khác	6.077	19.800.000
TỔNG CỘNG	9.018.042.135	21.796.762
Chi phí khác		
Chi phí tài trợ, ủng hộ	400.000.000	-
Chi phí khác	134.044.519	257.769.324
TỔNG CỘNG	534.044.519	257.769.324

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") của Công ty là 20%.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

29.1 Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
Chi phí thuế TNDN hiện hành	50.587.515.650	15.322.630.096
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(2.279.028.337)	(389.031.365)
TỔNG CỘNG	48.308.487.313	14.933.598.731

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.1 Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN (tiếp theo)

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	244.763.202.913	101.578.765.798
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	48.952.640.583	20.315.753.160
Các khoản điều chỉnh		
Điều chỉnh theo quyết toán năm	-	(5.267.423.974)
Lợi nhuận được chia bởi công ty con không chịu thuế TNDN	(728.000.000)	-
Các khoản điều chỉnh khác	83.846.730	(114.730.455)
Chi phí thuế TNDN năm	48.308.487.313	14.933.598.731

29.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả với biến động như sau:

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Thuế TNDN tạm nộp	3.512.937.322	499.356.600	2.490.007.220	(373.613.400)
Chi phí tư vấn	2.158.751.911	4.754.712.935	(648.990.257)	(648.990.256)
Chi phí lãi vay được vốn hoá theo biên bản thanh tra thuế	13.823.749.612	14.422.892.501	(130.794.625)	-
	19.495.438.845	19.676.962.036		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ	(3.423.629.077)	(6.175.062.259)	568.805.999	834.877.916
Chi phí lãi trái phiếu chuyển đổi	-	-	-	576.757.105
	(3.423.629.077)	(6.175.062.259)		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	16.071.809.768	13.501.899.777		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ			2.279.028.337	389.031.365

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

30. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các công ty con mà Công ty nắm quyền kiểm soát trong kỳ và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	Công ty con
Công ty Cổ phần Văn Phú - Bắc Ái	Công ty con
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	Công ty con
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	Công ty con
Công ty CP Đầu tư và quản lý khách sạn Văn Phú	Công ty con
Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Sơn Thắng	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech	Công ty con từ ngày 28 tháng 3 năm 2025
Công ty Cổ phần Văn Phú Homes	Công ty con từ ngày 16 tháng 6 năm 2025

Các cá nhân là thành viên của Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán và Ban Tổng Giám đốc đã được trình bày tại mục Thông tin chung.

Các công ty là bên liên doanh, liên kết của Công ty đã được trình bày tại Thuyết minh số 16.2.

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i> <i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Trả nợ gốc đi vay	27.500.000.000	-
		Lãi đi vay	1.075.224.657	-
		Thu hồi gốc vay	-	10.100.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con	Thu hồi gốc vay	800.000.000	1.400.000.000
		Lãi cho vay	1.905.019.178	2.201.982.193
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	Công ty con	Mua dịch vụ	1.738.740.000	-
		Thanh toán mua dịch vụ	1.151.219.200	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

30. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan bao gồm (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Công ty liên kết	Doanh thu cung cấp dịch vụ	3,658,188,000	248,525,889
		Thu tiền cung cấp dịch vụ	8,800,000,000	-
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	Công ty con	Thu hồi gốc vay	-	2,190,000,000
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	Công ty con	Cho vay	107,000,000,000	31,705,000,000
		Lãi cho vay	536,905,207	2,039,144,930
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	24,898,272,693	295,018,418
		Góp vốn	150,000,000,000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech	Công ty con	Trả nợ gốc đi vay	1,000,000,000	-
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Thương Mại Văn Phú	Công ty liên kết	Lợi nhuận được chia	3,500,000,000	-
Công ty TNHH Đầu tư phát triển Đô thị Cần Thơ	Công ty liên kết	Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư	8,800,000,000	-
Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT/Phó Chủ tịch UBKT	Đi vay	-	7,040,000,000
Triệu Hữu Đại	Phó chủ tịch HĐQT	Thu tiền bán hàng hoá	1,841,262,500	-
		Doanh thu bán hàng hoá	13,914,082,480	-

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan:

Các nghiệp vụ cung cấp dịch vụ, sử dụng dịch vụ và cho vay với các bên liên quan được thực hiện theo cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Ngoại trừ các khoản đi vay và cho vay, số dư các khoản phải thu và phải trả tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đánh giá và xác định không có bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 0 VND). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

30. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Sổ dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu khách hàng ngắn hạn (Thuyết minh số 6.1)				
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	38,570,424,638	318,619,892
Triệu Hữu Đại	Phó chủ tịch	Cung cấp hàng hoá	15,286,440,000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	9,156,006,149	5,982,742,833
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	2,475,142,814	1,592,212,743
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	1,281,080,344	3,877,555,921
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	363,408,147	-
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	244,317,976	878,218,802
Công ty Cổ phần Văn Phú Homes	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	235,888,800	-
Công ty CP Đầu tư và QL khách sạn Văn Phú	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	-	1,404,133,163
TỔNG CỘNG			67,612,708,868	14,053,483,354
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 7)				
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	Công ty con	Phải thu về cho vay (*)	107,850,000,000	93,175,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con	Phải thu về cho vay (*)	61,400,000,000	69,800,000,000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Phải thu về cho vay	-	28,250,000,000
TỔNG CỘNG			169,250,000,000	191,225,000,000

(*) Các khoản cho vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là các khoản cho vay tín chấp, hưởng lãi suất từ 10%/năm - 13,5%/năm và sẽ đáo hạn từ tháng 08 năm 2026 đến tháng 01 năm 2027 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 9,5%/năm - 13,5%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

30. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Sổ dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	Công ty con	Lãi cho vay	26,363,067,346	14,744,825,151
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con	Lãi cho vay	25,963,858,226	17,951,619,868
Công ty TNHH Đầu tư phát triển Đô thị Cần Thơ	Công ty liên kết	Thu từ Hợp đồng Hợp tác đầu tư	8,800,000,000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	Công ty con	Thu khác	300,000,000	300,000,000
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	Công ty con	Lãi cho vay	361,780	361,780
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Lãi cho vay	-	2,049,849,317
TỔNG CỘNG			61,427,287,352	35,046,656,116
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Công ty Cổ phần Văn Phú - Bắc Ái	Công ty con	Vốn góp theo huy động để thực hiện đầu tư (*)	304,220,810,533	300,517,271,665
Công ty TNHH Đầu tư phát triển Đô thị Cần Thơ	Công ty liên kết	Đặt cọc góp vốn hợp tác đầu tư	30,000,000,000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	Công ty liên kết đến ngày 15 tháng 1 năm 2025	Đặt cọc góp vốn hợp tác đầu tư	-	352,617,690,000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Đặt cọc góp vốn hợp tác đầu tư	-	100,000,000,000
TỔNG CỘNG			334,220,810,533	753,134,961,665
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17.1)				
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Công ty liên kết	Phải trả chi phí cung cấp dịch vụ	3,900,879,494	953,150,740
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Phải trả chi phí cung cấp dịch vụ	1,069,200,000	1,465,948,387
Công ty CP Đầu tư và QL khách sạn Văn Phú	Công ty con	Phải trả chi phí cung cấp dịch vụ	825,819,500	256,913,800
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	Công ty con	Phải trả chi phí cung cấp dịch vụ	271,620,000	-
TỔNG CỘNG			6,067,518,994	2,676,012,927

(*) Khoản góp vốn hợp tác đầu tư theo một thỏa thuận liên danh với các đối tác để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

30. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Sổ dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

			Đơn vị tính: VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 17.2)				
Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng giám	Cung cấp hàng hoá	11,895,322,543	-
Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT/Phó Chủ tịch UBKT	Cung cấp hàng hoá	8,405,751,685	-
TỔNG CỘNG			20,301,074,228	-
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 19)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech	Công ty con	Lãi vay phải trả	2,176,382,465	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Lãi vay phải trả	1,379,367,123	161,232,877
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	Công ty con	Lãi vay phải trả	695,516,438	695,516,438
Công ty TNHH Văn Phú Resort - Lộc Bình	Công ty con	Lãi vay phải trả	618,711,643	618,711,643
Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng giám	Lãi vay phải trả	171,328,028	-
Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT/Phó Chủ tịch UBKT	Lãi vay phải trả	-	90,144,484
TỔNG CỘNG			5,041,305,697	1,565,605,442
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển TM Văn Phú	Công ty liên kết	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	7,000,000,000	7,762,300,021
Hội đồng Quản trị		Phải trả thù lao	216,000,000	216,000,000
TỔNG CỘNG			7,216,000,000	7,978,300,021
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 20)				
Đặng Tuấn Anh	Thành viên HĐQT của Công ty con	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	77,988,704,559	77,988,704,559
TỔNG CỘNG			77,988,704,559	77,988,704,559
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 21)				
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Vay ngắn hạn (*)	30,500,000,000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech	Công ty con	Vay ngắn hạn (*)	19,840,000,000	-
Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng giám	Vay ngắn hạn (*)	4,492,437,500	-
Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT/Phó Chủ tịch UBKT	Vay ngắn hạn	-	7,040,000,000
TỔNG CỘNG			54,832,437,500	7,040,000,000

(*) Các khoản cho vay tín chấp, hưởng lãi suất từ 7,6%/năm – 10,5%/năm, gốc và lãi đáo hạn từ tháng 04 năm 2026 đến tháng 09 năm 2026 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 12%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

30. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Tên	Chức vụ	Đơn vị tính: VND	
		Thu nhập	
		Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch HĐQT	605.000.000	605.000.000
Ông Tô Như Thắng	Phó chủ tịch HĐQT/Phó Tổng Giám đốc thường trực từ ngày 23 tháng 04 năm 2025	485.000.000	485.000.000
Bà Nguyễn Diệu Tú	Phó chủ tịch HĐQT	440.000.000	460.000.000
Ông Triệu Hữu Đại	Phó chủ tịch HĐQT từ ngày 23 tháng 04 năm 2025/Tổng giám đốc đến ngày 06 tháng 06 năm 2025	442.478.780	442.478.780
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT/Phó Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	365.000.000	365.000.000
Ông Trịnh Thanh Hải	Thành viên độc lập HĐQT/Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	100.000.000	100.000.000
Ông Phạm Hồng Châu	Thành viên HĐQT/Tổng Giám đốc từ ngày 06 tháng 06 năm 2025	77.565.000	77.565.000
Ông Vũ Thanh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	410.000.000	410.000.000
Ông Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám đốc	410.000.000	410.000.000
Ông Phạm Hồng Long	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 14 tháng 01 năm 2025	395.000.000	-
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 14 tháng 01 năm 2026	422.000.000	-
Bà Phan Lê Mỹ Hạnh	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 30 tháng 11 năm 2025	150.025.000	-
TỔNG CỘNG		4.302.068.780	3.355.043.780

31. CÁC CAM KẾT

Các cam kết liên quan đến chi phí đầu tư và phát triển các dự án bất động sản

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến triển khai các dự án bất động sản của Công ty. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 118 tỷ VND.

Các cam kết về xây dựng khác

Theo Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức giữa Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và liên danh Công ty, Công ty Cổ phần Đầu tư HNS Việt Nam và Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Bắc Ái, tổng giá trị đầu tư ước tính còn phải thực hiện tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 401 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

31. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

Cam kết thuê đất và thuê hoạt động

Công ty có cam kết thuê đất và 2 tòa Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây theo hợp đồng thuê có thời hạn từ tháng 2 năm 2016 đến tháng 9 năm 2064 và cam kết thuê tòa nhà văn phòng có thời hạn từ tháng 9 năm 2022 đến tháng 8 năm 2026. Chi tiết khoản phải trả theo cam kết thuê đất và thuê hoạt động này như sau:

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dưới 1 năm	8.657.167.132	10.984.250.020
Từ 1 - 5 năm	42.434.974.448	31.612.186.640
Trên 5 năm	516.725.645.231	496.266.138.507
TỔNG CỘNG	567.817.786.811	538.862.575.167

Cam kết về đảm bảo nghĩa vụ thanh toán khoản vay

Theo Hợp đồng cho vay vốn ký giữa Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Thiêm, Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long và Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái (công ty con), Công ty cam kết dùng toàn bộ phần vốn góp thuộc sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ của công ty con này với các ngân hàng theo hợp đồng cho vay hợp vốn này.

Các cam kết liên quan đến các hợp đồng thuê hoạt động mà Công ty là bên cho thuê

Công ty, là bên cho thuê, đã ký kết một số hợp đồng cho thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

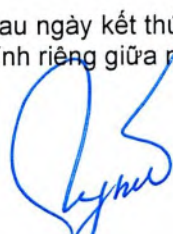
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dưới 1 năm	3.454.533.120	2.241.006.600
Từ 1 - 5 năm	11.579.659.520	7.159.252.640
Trên 5 năm	1.424.790.000	2.699.730.000
TỔNG CỘNG	16.458.982.640	12.099.989.240

32. 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 được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.



Nguyễn Thế Quân
Người lập



Trần Mỹ Yến
Kế toán trưởng




Lâm Hoàng Đăng
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 01 năm 2026