VANPHU

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ **VAN PHU REAL ESTATE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY** ----------	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** **THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM** **Independence - Freedom – Happiness** ---------- o0o ----------
Số: 245./2025/CBTT-VPI No.: 245.../2025/CBTT-VPI	*Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2025* *Hanoi, August 25, 2025*

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/ Hochiminh 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 Đống 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 bán niên soát xét năm 2025 của Công Ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Văn Phú.

     Disclosure of the Reviewed Semi-Annual Financial Statements for 2025 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 29../08/2025.

   This information was published on the company's website https://vanphu.vn/quan-he-co-dong/ under the Financial Report section on 29./08/2025

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 bán niên soát xét năm 2025.*
  Reviewed Separate and Consolidated Semi-Annual Financial Statements for 2025
- *Văn bản giải trình Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất bán niên soát xét năm 2025.*
  Explanation Document of the Reviewed Separate and Consolidated Semi-Annual Financial Statements for 2025

Người được ủy quyền công bố thông tin
Person authorized to disclose information
Kế toán trưởng
Chief Accountant

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ
VANPHU
0102702...0

Trần Mỹ Yến

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ
Ký ngày: 29/8/2025 21:05:56

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Shape the future
with confidence

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	11 – 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	13 – 69

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") (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest) 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 (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội) cấp ngày 9 tháng 6 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 Đống 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 4 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 4 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 6 tháng 6 năm 2025
Ông Triệu Hữu Đại	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 6 tháng 6 năm 2025
Ông Tô Như Thắng	Phó Tổng Giám đốc thường trực	bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2025
Ông Vũ Thanh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 14 tháng 1 năm 2025
Ông Phạm Hồng Long	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 14 tháng 1 năm 2025
Bà Phan Lê Mỹ Hạnh	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 13 tháng 5 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 như sau:

Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	
Ông Tô Như Thắng	Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị	
Ông Triệu Hữu Đại	Tổng giám đốc	miễn nhiệm ngày 6 tháng 6 năm 2025
Ông Phạm Hồng Châu	Tổng giám đốc	bổ nhiệm ngày 6 tháng 6 năm 2025

Ông Lâm Hoàng Đăng – Phó Tổng Giám đốc được ông Tô Như Thắng ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 theo Giấy Ủy quyền của Công ty số 83/GUQ-VPI ngày 25 tháng 8 năm 2025.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

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") (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 và các công ty con 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 hợp nhất giữa niên độ; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty và các công ty con 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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con, 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 các công ty con 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 với người đại diện theo pháp luật của Công ty rằng Ban Tổng Giám đốc đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu 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 hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Lâm Hoàng Đăng
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

Shape the future
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcmc@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Số tham chiếu: 12301309/E-68693147-HN

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú ("Công ty") (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest) và các công ty con (sau đây gọi chung là "Công ty và các công ty con") được lập ngày 29 tháng 8 năm 2025 và được trình bày từ trang 6 đến trang 69, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con theo 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 hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu 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 hợp nhất giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

Nguyễn Hoàng Linh
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3835-2021-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**7.656.958.696.100**	**5.259.400.630.531**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***5***	***162.380.986.202***	***497.531.322.936***
111	1. Tiền		76.067.843.910	148.868.093.689
112	2. Các khoản tương đương tiền		86.313.142.292	348.663.229.247
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***	***6***	***106.603.556***	***106.603.556***
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		106.603.556	106.603.556
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		**2.386.559.293.519**	**1.787.187.062.077**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	141.221.786.171	179.433.940.407
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	330.102.422.962	134.673.119.861
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	807.396.386.121	522.736.736.121
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	1.163.851.407.378	1.010.767.069.325
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(56.012.709.113)	(60.423.803.637)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***11***	***5.048.068.954.616***	***2.946.725.609.428***
141	1. Hàng tồn kho		5.061.051.616.484	2.959.708.271.296
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(12.982.661.868)	(12.982.661.868)
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***59.842.858.207***	***27.850.032.534***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	27.122.796.413	4.257.716.417
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	20	32.092.947.857	22.771.690.606
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	627.113.937	820.625.511

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**5.503.670.723.228**	**5.879.118.781.133**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***401.337.945.038***	***745.106.520.825***
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	7.1	-	3.378.885.790
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	401.337.945.038	741.727.635.035
220	***II. Tài sản cố định***		***523.835.748.358***	***534.884.184.735***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	519.208.057.651	529.567.131.879
222	Nguyên giá		655.441.706.862	653.259.905.095
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(136.233.649.211)	(123.692.773.216)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	4.627.690.707	5.317.052.856
228	Nguyên giá		10.130.529.754	9.979.779.754
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(5.502.839.047)	(4.662.726.898)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***15***	***310.277.146.082***	***316.040.808.248***
231	1. Nguyên giá		350.478.849.678	350.478.849.678
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(40.201.703.596)	(34.438.041.430)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***	***17***	***2.808.771.190.230***	***2.537.506.753.862***
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	17.1	1.945.224.507.698	1.878.856.830.103
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17.2	863.546.682.532	658.649.923.759
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***		***1.311.297.292.955***	***1.592.252.879.397***
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	18	1.311.297.292.955	1.592.252.879.397
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***148.151.400.565***	***153.327.634.066***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	33.607.838.859	38.341.912.157
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33.3	114.543.561.706	114.985.721.909
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**13.160.629.419.328**	**11.138.519.411.664**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**7.934.790.640.550**	**6.064.379.225.600**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***3.361.042.621.950***	***2.105.572.833.456***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19.1	111.852.181.805	83.167.252.252
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.2	175.222.166.204	86.321.582.876
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	36.011.014.934	60.425.563.415
314	4. Phải trả người lao động		10.754.966.800	10.903.728.557
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	350.900.531.145	337.032.013.804
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	4.301.139.210	4.658.777.650
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	271.288.570.630	229.994.132.761
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	24	2.357.062.927.107	1.252.191.005.803
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	25	3.590.225.346	819.877.569
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		40.058.898.769	40.058.898.769
330	***II. Nợ dài hạn***		***4.573.748.018.600***	***3.958.806.392.144***
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	21	334.818.060.309	286.856.499.315
337	2. Phải trả dài hạn khác	23	432.146.511.752	349.501.536.690
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	24	3.775.327.887.289	3.296.632.159.633
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.3	30.408.764.798	21.503.172.012
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	25	1.046.794.452	4.313.024.494

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**5.225.838.778.778**	**5.074.140.186.064**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***26***	***5.225.838.778.778***	***5.074.140.186.064***
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		1.194.700.211.612	1.060.809.082.247
421a	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*1.050.009.082.247*	*738.618.655.009*
421b	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*		*144.691.129.365*	*322.190.427.238*
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		222.419.449.704	215.411.986.355
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**13.160.629.419.328**	**11.138.519.411.664**

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 29 tháng 8 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc
Nguyễn Thế Quân	Trần Mỹ Yến	Lâm Hoàng Đăng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 (Trình bày lại)*
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	428.126.218.178	293.553.258.840
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	428.126.218.178	293.553.258.840
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(316.920.969.071)	(219.811.747.263)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		111.205.249.107	73.741.511.577
21	6. Doanh thu hoạt động tàjhgi chính	27.2	156.173.211.675	209.287.173.504
22	7. Chi phí tài chính	29	(23.088.647.711)	(154.404.493.583)
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(13.002.543.743)*	*(151.058.971.958)*
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết		33.779.998.767	23.832.897.289
25	9. Chi phí bán hàng	30	(11.205.287.154)	(2.754.270.318)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(87.137.112.885)	(47.812.060.323)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		179.727.411.799	101.890.758.146
31	12. Thu nhập khác	31	2.369.024.793	1.767.401.520
32	13. Chi phí khác	31	(6.546.609.378)	(7.130.748.408)
40	14. Lỗ khác	31	(4.177.584.585)	(5.363.346.888)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		175.549.827.214	96.527.411.258
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(22.303.481.511)	(29.156.793.059)
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	33.3	(9.347.752.989)	28.317.897.167
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		143.898.592.714	95.688.515.366
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		144.691.129.365	116.591.535.403
62	20. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(792.536.651)	(20.903.020.037)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	35	452	401
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	35	452	401

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 29 tháng 8 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc
Nguyễn Thế Quân	Trần Mỹ Yến	Lâm Hoàng Đăng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**175.549.827.214**	**96.527.411.258**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		18.945.270.472	19.144.472.020
03	Hoàn nhập dự phòng		(4.906.976.789)	(8.548.106.605)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(189.953.210.442)	(233.120.070.793)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong kỳ)	29	16.225.731.566	154.335.039.038
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**15.860.642.021**	**28.338.744.918**
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		108.783.576.672	(52.368.840.475)
10	Tăng hàng tồn kho		(1.586.333.193.110)	(189.448.548.976)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		458.930.521.809	(341.856.595.791)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(18.131.006.698)	9.461.985.390
14	Tiền lãi vay đã trả		(221.567.337.490)	(163.687.928.654)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(29.935.991.940)	(25.625.609.264)
20	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh**		**(1.272.392.788.736)**	**(735.186.792.852)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(48.325.406.827)	(15.805.919.359)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(549.733.000.000)	(338.435.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		265.073.350.000	498.190.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền của công ty con được mua)		(609.599.697.565)	(19.750.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.072.947.690.000	12.282.244.215
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		106.270.767.819	6.785.350.767
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**236.633.703.427**	**143.266.675.623**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu (bao gồm vốn góp của cổ đông không kiểm soát)		2.800.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		1.726.358.011.545	1.653.380.972.525
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.028.549.262.970)	(817.423.494.638)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**700.608.748.575**	**835.957.477.887**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(335.150.336.734)**	**244.037.360.658**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**497.531.322.936**	**191.400.083.310**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**5**	**162.380.986.202**	**435.437.443.968**

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 29 tháng 8 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc
Nguyễn Thế Quân	Trần Mỹ Yến	Lâm Hoàng Đăng

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú ("Công ty") (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest) 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 (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội) cấp ngày 9 tháng 6 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 Đống 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 thông thường là trong vòng từ 12 tháng đến 36 tháng.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 291 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 246 người).

Tính chất mùa vụ của hoạt động ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Do đặc tính của ngành kinh doanh bất động sản, doanh thu chuyển nhượng bất động sản phụ thuộc vào tình trạng hoàn thành của các dự án bất động sản và tình hình thị trường tại thời điểm các dự án được chào bán. Mặt khác, doanh thu cho thuê dự kiến sẽ ổn định trong suốt cả năm trừ khi Công ty đưa các sản phẩm đầu tư mới vào thị trường.

Do đặc thù của ngành khách sạn và du lịch, doanh thu từ loại hình dịch vụ này được dự kiến sẽ dao động theo tính chất mùa vụ của ngành du lịch Việt Nam.

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có 11 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 Đống 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 Đống 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 Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	60%	60%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Văn Phú B&C (**)	62,64%	70%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản
6	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
7	Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam (*)	93,69%	98,16%	Km0+541,95, Tỉnh lộ 359C, Tổ dân phố Xanh Soi, Phường Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng	Kinh doanh bất động sản
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn Văn Phú	90%	90%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Dịch vụ lưu trú
9	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
10	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng New Tech	99%	99%	49 Phạm Ngọc Thạch, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
11	Công ty Cổ phần Văn phú Homes (**)	70%	70%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản

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

(**) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty còn cam kết góp vốn vào các công ty con này với tổng giá trị là 17,63 tỷ VND.

Ngoài ra, Công ty có các công ty liên doanh, liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 18.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng 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, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Công ty và các công ty con áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty và các công ty con là VND.

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua/ngày thành lập, là ngày Công ty nắm quyền kiểm soát các công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty và các công ty con thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ giữa các đơn vị trong Công ty và các công ty con, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty và các công ty con và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

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.

Công ty áp dụng phương pháp kiểm kê định kỳ để hạch toán nguyên vật liệu và công cụ, dụng cụ cuối kỳ với giá trị được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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 và các công ty con, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho 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 mua đất, 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, thuế 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 tính 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 hợp nhất giữa niên độ 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.

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

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 và các công ty con dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.3 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn 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 và các công ty con 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 hợp nhất giữa niên độ.

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 và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản, nếu có.

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 hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ.

Dự phòng chi phí hoàn trả mặt bằng

Công ty ghi nhận một khoản dự phòng chi phí hoàn trả mặt bằng cho lô đất đặt nhà máy mà Công ty đã thuê. Chi phí này được ghi nhận vào nguyên giá của nhà cửa, vật kiến trúc và sẽ được khấu hao theo thời gian thuê của lô đất đặt nhà máy.

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

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 và các công ty con 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 hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty và các công ty con là bên cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong 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 hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ.

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 đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	41 - 46 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 13 năm
Phương tiện vận tải	6 - 7 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 6 năm
Phần mềm máy tính	3 - 8 năm
Tài sản khác	5 - 13 năm

Quyền sử dụng đất có thời hạn sử dụng vô thời hạn không cần trích khấu hao.

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

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 và các công ty con 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 và các công ty con 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 hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ 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 xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện chi phí mua sắm mới tài sản chưa được lắp đặt xong hoặc chi phí xây dựng cơ bản chưa được hoàn thành. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí vay đủ điều kiện được vốn hóa.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ được chuyển sang tài khoản tài sản cố định thích hợp khi các tài sản này được lắp đặt xong hoặc dự án xây dựng được hoàn thành và khấu hao của các tài sản này sẽ được bắt đầu trích khi các tài sản này đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang ghi nhận vào chi phí trong kỳ trong trường hợp chi phí xây dựng cơ bản dở dang không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định.

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

3.10 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 năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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.

3.11 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 hợp nhất giữa niên độ 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 môi giới bán bất động sản, thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính cho các khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng mua bất động sản tại các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con và các chi phí trả trước ngắn hạn khác dự kiến mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian một chu kỳ kinh doanh.

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

3.12 Hợp nhất kinh doanh

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

3.13 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

Công ty và các công ty con mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại thời điểm mua, Công ty và các công ty con sẽ xác định việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

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

3.14 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Công ty và các công ty con có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty và các công ty con. Thông thường, Công ty và các công ty con được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty và các công ty con trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Công ty và các công ty con không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Phần sở hữu của Công ty và các công ty con trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Ngoài ra, khi có sự thay đổi được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu của công ty liên kết, Tập đoàn sẽ ghi nhận phần chia sẻ của mình tương ứng với các thay đổi đó trong vốn chủ sở hữu. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được cấn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Công ty và các công ty con. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty và các công ty con trong trường hợp cần thiết.

Đầu tư vào công ty liên doanh

Khoản đầu tư của Công ty và các công ty con vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp này, khoản đầu tư của Công ty và các công ty con vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty và các công ty con trong tài sản thuần của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát sau khi liên doanh.

Phần sở hữu của Công ty và các công ty con trong lợi nhuận/(lỗ) của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Ngoài ra, khi có sự thay đổi được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu của công ty liên doanh, Tập đoàn sẽ ghi nhận phần chia sẻ của mình tương ứng với các thay đổi đó trong vốn chủ sở hữu. Thay đổi lũy kế sau khi liên doanh được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát. Cổ tức nhận được/Lợi nhuận được chia từ cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được cấn trừ vào giá trị khoản đầu tư vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Công ty và các công ty con. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty và các công ty con trong trường hợp cần thiết.

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

3.14 *Các khoản đầu tư tài chính* (tiếp theo)

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 dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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 khi 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 hợp nhất giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.15 *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 và các công ty con. 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.

3.16 *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 và các công ty con đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.17 *Các khoản dự phòng*

Dự phòng chung

Công ty và các công ty con 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 và các công ty con có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Công ty và các công ty con cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại bởi một bên thứ ba, 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 hợp nhất giữa niên độ 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.17 *Các khoản dự phòng* (tiếp theo)

Dự phòng chi phí bảo hành

Dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, công trình xây dựng là dự phòng chi phí cho những sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, công trình xây dựng đã bán, đã cung cấp hoặc đã bàn giao cho người mua nhưng còn trong thời hạn bảo hành và Công ty vẫn có nghĩa vụ phải tiếp tục sửa chữa, hoàn thiện theo hợp đồng hoặc theo cam kết với khách hàng.

Việc trích lập dự phòng bảo hành công trình xây dựng được thực hiện cho từng công trình, hạng mục công trình hoàn thành, bàn giao trong kỳ. Khoản dự phòng phải trả về chi phí dự phòng bảo hành công trình xây dựng được ghi nhận vào chi phí sản xuất chung. Trường hợp số dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp đã lập lớn hơn chi phí thực tế phát sinh thì số chênh lệch được hoàn nhập ghi vào thu nhập khác.

Dự phòng phải trả về bảo hành sản phẩm, hàng hoá được ghi nhận vào chi phí bán hàng. Trường hợp hoàn nhập chi phí bảo hành được ghi nhận giảm vào chi phí bán hàng.

Khoản dự phòng bảo hành được lập dựa trên ước tính xuất phát từ các dữ liệu thống kê lịch sử về chi phí bảo hành đã phát sinh liên quan tới các sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ và công trình xây dựng tương tự.

3.18 *Trái phiếu*

Trái phiếu thường

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, trái phiếu thường được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trừ đi chi phí phát hành. Các khoản chiết khấu, phụ trội và chi phí phát hành được phân bổ dần theo phương pháp lãi suất thực tế trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

3.19 *Vốn góp của chủ sở hữu*

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo giá phát hành trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, sau khi trừ đi các ảnh hưởng thuế. Các chi phí này được ghi nhận là một khoản khấu trừ từ thặng dư vốn cổ phần.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh.

3.20 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) 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, các công ty con và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

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

3.20 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

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 và các công ty con hoặc bù đắp các tổn thất tài chính của Công ty và các công ty con 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 hợp nhất giữa niên độ.

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.

3.21 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty và các công ty con 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 cung cấp dịch vụ

hi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc, thông thường là lúc dịch vụ được cung cấp cho khách hàng.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Doanh thu từ tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Thu nhập từ chuyển nhượng khoản đầu tư

Phần chênh lệch giữa giá bán và giá trị ghi sổ của khoản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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

3.22 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 giữa niên độ.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi trực tiếp 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.

Công ty và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty và các công ty con 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 và các công ty con 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 năm 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 hợp nhất 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; và
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty và các công ty con 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 liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu 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 năm 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.

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

3.22 *Thuế* (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính 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 năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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.

Công ty và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp 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 và các công ty con 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.

3.23 *Lãi trên cổ phiếu*

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

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

3.24 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty và các công ty con tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và các công ty con chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty và các công ty con không bị tác động chủ yếu do Công ty và các công ty con hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Công ty và các công ty con chỉ có một bộ phận theo khu vực địa lý.

Các hoạt động kinh doanh được tổ chức và quản lý riêng biệt theo bản chất sản phẩm và dịch vụ cung cấp, và bao gồm ba bộ phận kinh doanh sau:

- Hoạt động kinh doanh bất động sản;
- Kinh doanh dịch vụ lưu trú; và
- Các hoạt động khác.

Công ty trình bày thông tin theo bộ phận tại Thuyết minh số 36.

3.25 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty và các công ty con 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 các công ty con 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. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG KỲ

4.1 Chuyển nhượng vốn tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú và Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland

Vào ngày 15 tháng 1 năm 2025, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp nắm giữ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú và Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland, các công ty liên kết, với giá phí lần lượt là 225 tỷ và 108 tỷ VND. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú và Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland không còn là công ty liên kết của Công ty kể từ ngày này.

Công ty đã ghi nhận khoản lãi từ các giao dịch này trên chỉ tiêu "Doanh thu hoạt động tài chính" của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

4.2 Nhận chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech

Theo Nghị quyết số 2703-01/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 3 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua việc nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech ("Công ty New Tech"). Tại ngày 28 tháng 3 năm 2025, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú đã hoàn thành mua 46.728.000 cổ phiếu, tương ứng 99% tỷ lệ lợi ích của Công ty New Tech. Theo đó, Công ty New Tech chính thức trở thành công ty con của Công ty với tỷ lệ quyền biểu quyết là 99%.

Giao dịch này được đánh giá là giao dịch mua nhóm tài sản.

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG KỲ

4.2 *Nhận chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech* (tiếp theo)

Công ty New Tech là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0313333920 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 6 tháng 7 năm 2015, và theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 12 ngày 21 tháng 2 năm 2025. Giá phí của các giao dịch này được phân bổ cho các tài sản, nợ phải trả được mua dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản, nợ phải trả đó tại ngày mua.

5 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Tiền mặt	5.127.287.963	2.379.864.354
Tiền gửi ngân hàng (*)	70.630.087.831	146.162.249.865
Tiền đang chuyển	310.468.116	325.979.470
Các khoản tương đương tiền (**)	86.313.142.292	348.663.229.247
TỔNG CỘNG	**162.380.986.202**	**497.531.322.936**

(*) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm 10,1 tỷ VND tiền gửi ngân hàng là tiền chuyên dùng để chi trả cho Dự án Vlasta Thủy Nguyên tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

(**) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 1,6%/năm đến 4,2%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 3,3%/năm đến 4,2%/năm). Trong đó, 57,9 tỷ VND tiền gửi 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 về cho Ban Quản trị tòa nhà.

Các thông tin bổ sung về báo cáo lưu chuyển tiền tệ

	Năm nay	*Năm trước*
Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai:		
Cổ tức được chia cấn trừ với nghĩa vụ nợ phải trả	700.000.000	700.000.000

6 ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ trên 6 đến 12 tháng tại các ngân hàng 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).

7 PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

7.1 *Phải thu khách hàng*

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn		
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	84.665.102.971	47.927.984.648
Phải thu từ hoạt động khác (*)	56.556.683.200	131.505.955.759
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	*7.861.905.598*	*76.250.937.921*
- Công ty TNHH Hồ Tây Một Thành Viên	*11.340.748.090*	*7.961.862.300*
- Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình giao thông Hà Nội	*11.111.191.000*	*11.111.191.000*
- Các khách hàng khác	*26.242.838.512*	*36.181.964.538*
TỔNG CỘNG	**141.221.786.171**	**179.433.940.407**
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)	(29.952.027.757)

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, một số khoản phải thu từ hợp đồng thuê sàn thương mại, văn phòng thuộc Dự án Terra An Hưng với số dư là 1,2 tỷ VND đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của một công ty con tại một ngân hàng thương mại *(Thuyết minh số 24)*.

Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng phải thu của khách hàng ngắn hạn khó đòi:

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Số đầu kỳ	29.952.027.757	41.099.579.034
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(8.233.332.500)	(11.147.551.277)
Số cuối kỳ	**21.718.695.257**	**29.952.027.757**

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN (tiếp theo)

7.2 *Trả trước cho người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Trả trước cho người bán		
- *Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bắc Ái*	74.955.420.500	74.955.420.500
- *Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM*	70.910.122.893	2.365.839.010
- *Công ty TNHH SUNHOUSES*	59.145.000.000	-
- *Công ty Cổ phần Xây dựng CDC*	40.061.100.000	-
- *Các nhà cung cấp khác*	85.030.779.569	57.351.860.351
TỔNG CỘNG	**330.102.422.962**	**134.673.119.861**
Dự phòng trả trước khó thu hồi	(2.644.512.600)	(2.644.512.600)

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

Bên đi vay	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	358.450.000.000	276.900.000.000
Bà Nguyễn Thị Vân	238.150.000.000	54.000.000.000
Các đối tượng khác	210.796.386.121	191.836.736.121
TỔNG CỘNG	**807.396.386.121**	**522.736.736.121**
Trong đó:		
Phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	*1.735.000.000*	*1.735.000.000*
Phải thu về cho vay các bên khác	*805.661.386.121*	*521.001.736.121*

Các khoản cho vay tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 sẽ đáo hạn từ tháng 10 năm 2025 đến tháng 4 năm 2026, hưởng lãi suất từ 7%/năm – 13,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 7%/năm – 13,5%/năm).

9. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	
	Giá trị	*Dự phòng*	*Giá trị*	*Dự phòng*
Ngắn hạn				
Tạm ứng cho nhân viên để phát triển dự án và các hoạt động kinh doanh (i)	473.243.145.995	(28.106.899.380)	371.150.105.696	(26.547.066.880)
Phải thu các cá nhân theo thỏa thuận (ii)	378.974.107.478	-	-	-
Tạm ứng bồi thường và giải phóng mặt bằng	110.225.974.900	-	210.956.946.216	-
Dự thu lãi cho vay, tiền gửi	61.306.819.510	-	53.496.219.719	-
Phải thu hợp tác đầu tư (iii)	51.091.648.452	-	317.042.219.178	-
Phải thu cổ tức (iv)	44.550.000.000	-	-	-
Tạm ứng mua cổ phần	19.670.000.000	-	37.000.000.000	-
Ký quỹ thực hiện dự án	3.906.500.000	-	3.696.500.000	-
Phải thu khác	20.883.211.043	(3.542.601.876)	17.425.078.516	(1.280.196.400)
TỔNG CỘNG	**1.163.851.407.378**	**(31.649.501.256)**	**1.010.767.069.325**	**(27.827.263.280)**
Trong đó:				
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	*82.565.716.880*	*(22.396.429.380)*	*24.830.716.880*	*(21.363.216.880)*
Phải thu ngắn hạn khác	*1.081.285.690.498*	*(9.253.071.876)*	*985.936.352.445*	*(6.464.046.400)*
Dài hạn				
Đặt cọc hợp tác đầu tư (v)	312.340.000.000	-	197.340.000.000	-
Ký quỹ, ký cược dài hạn (vi)	41.344.091.900	-	41.344.091.900	-
Tạm ứng bồi thường và giải phóng mặt bằng	29.587.636.274	-	29.587.636.271	-
Dự thu lãi cho vay, tiền gửi	18.066.216.864	-	20.838.216.864	
Phải thu từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 34)*	-	-	452.617.690.000	-
TỔNG CỘNG	**401.337.945.038**	**-**	**741.727.635.035**	**-**

(i) Các khoản tạm ứng cho các cá nhân để phục vụ mục đích thực hiện các dự án bất động sản và các hoạt động kinh doanh khác của Công ty.

(ii) Đây là các khoản phải thu các cá nhân theo thỏa thuận phát sinh khi Công ty mua Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech.

(iii) Đây là các khoản lợi nhuận được chia từ các hợp đồng hợp tác đầu tư một số dự án bất động sản tại tỉnh Đồng Nai và tỉnh Bắc Ninh.

(iv) Đây là khoản cổ tức phải thu từ Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ-BOT của công ty liên kết này ngày 28 tháng 4 năm 2025.

(v) Số dư vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm:

- Khoản đặt cọc góp vốn hợp tác đầu tư với giá trị 25 tỷ VND theo một hợp đồng nguyên tắc hợp tác đầu tư giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đức Thắng để hợp tác đầu tư một dự án bất động sản tại tỉnh Quảng Bình;
- Khoản đặt cọc để hợp tác đầu tư một dự án ở tỉnh Cao Bằng với số tiền là 177 tỷ VND theo hợp đồng nguyên tắc hợp tác đầu tư giữa Công ty TNHH MTV Văn Phú Giảng Võ, công ty con của Công ty và một đối tác; và
- Khoản đặt cọc góp vốn hợp tác đầu tư với giá trị 110 tỷ VND theo một hợp đồng nguyên tắc hợp tác đầu tư giữa Công ty và Công ty TNHH Đầu tư phát triển Đô thị Cần Thơ để hợp tác đầu tư một dự án bất động sản tại tỉnh Quảng Bình.

(vi) Đây là khoản kí quỹ tại Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Cần Thơ bảo đảm thực hiện dự án Khu đô thị mới Cồn Khương.

9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi:

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Số đầu kỳ	27.827.263.280	22.082.968.198
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	3.822.237.976	5.744.295.082
Số cuối kỳ	**31.649.501.256**	**27.827.263.280**

10. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 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	-
Khách hàng tổ chức số 1	-	-	10.094.719.448	1.861.386.948
Khoản tạm ứng cho nhân viên	31.958.959.837	3.852.060.457	31.958.959.837	5.411.892.957
Các đối tượng khác	6.794.618.733	-	4.532.213.257	-
TỔNG CỘNG	**59.864.769.570**	**3.852.060.457**	**67.697.083.542**	**7.273.279.905**

11. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	4.748.146.654.088	(12.982.661.868)	2.868.943.581.351	(12.982.661.868)
Thành phẩm (**)	300.198.058.923	-	78.387.711.545	-
Hàng hóa	11.336.232.716	-	11.181.461.575	-
Công cụ, dụng cụ	1.158.491.348	-	1.029.204.850	-
Nguyên vật liệu	212.179.409	-	166.311.975	-
TỔNG CỘNG	**5.061.051.616.484**	**(12.982.661.868)**	**2.959.708.271.296**	**(12.982.661.868)**

11. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(*) Chi tiết chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang:

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Dự án Thủy Nguyên - Hải Phòng	3.404.971.120.797	1.992.310.908.679
Khu chung cư thương mại và dịch vụ hỗn hợp New Tech	599.156.405.916	-
Dự án Song Khê – Nội Hoàng	235.536.908.897	222.964.401.474
Dự án Khu nhà ở công nhân và thương mại, dịch vụ khu công nghiệp ở Yên Phong, Bắc Ninh	245.233.392.147	194.888.433.624
Dự án Khu đô thị mới Văn Phú	243.203.230.929	9.378.315.545
Dự án The Terra Bắc Giang	-	429.355.926.628
Các dự án khác	20.045.595.402	20.045.595.401
TỔNG CỘNG	**4.748.146.654.088**	**2.868.943.581.351**

(**) Chi tiết bất động sản hoàn thành:

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Dự án The Terra Bắc Giang	221.810.347.378	-
Dự án Vlasta Sầm Sơn	63.927.346.574	63.927.346.574
Dự án The Terra Hào Nam	14.460.364.971	14.460.364.971
TỔNG CỘNG	**300.198.058.923**	**78.387.711.545**

Hàng tồn kho với giá trị ghi sổ là 4.548,7 tỷ VND được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và nợ trái phiếu của Công ty và các công ty con (*xem Thuyết minh số 24*).

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn		
Chi phí truyền thông, tư vấn	16.554.062.716	2.596.179.960
Chi phí bảo hiểm	5.595.649.298	354.847.773
Chi phí bán hàng cho các dự án	973.276.920	973.276.920
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	161.011.293	158.645.902
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	3.838.796.186	174.765.862
TỔNG CỘNG	**27.122.796.413**	**4.257.716.417**
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ phục vụ Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây (i)	23.956.369.977	32.861.194.132
Chi phí cải tạo sửa chữa văn phòng	1.305.096.876	862.956.456
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.287.233.324	689.110.008
Chi phí trả trước dài hạn khác	7.059.138.682	3.928.651.561
TỔNG CỘNG	**33.607.838.859**	**38.341.912.157**

(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 23,9 tỷ VND được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty (*xem Thuyết minh số 24*).

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị văn phòng*	*Tài sản khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	494.401.123.038	53.461.220.525	28.267.135.591	3.974.037.947	73.156.387.994	653.259.905.095
- Mua trong kỳ	-	89.376.000	1.576.327.273	180.409.090	-	1.846.112.363
- Tăng do mua công ty con trong kỳ	-	-	-	335.689.404	-	335.689.404
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	494.401.123.038	53.550.596.525	29.843.462.864	4.490.136.441	73.156.387.994	655.441.706.862
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	*975.536.703*	*11.719.190.908*	*3.412.782.542*	*1.619.881.949*	*17.727.392.102*
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	55.525.626.170	17.340.579.380	21.972.731.222	3.696.740.594	25.157.095.850	123.692.773.216
- Khấu hao trong kỳ	5.525.284.452	2.064.137.217	1.445.516.159	113.667.446	3.192.890.883	12.341.496.157
- Tăng do mua công ty con trong kỳ	-	-	-	199.379.838	-	199.379.838
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	61.050.910.622	19.404.716.597	23.418.247.381	4.009.787.878	28.349.986.733	136.233.649.211
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	438.875.496.868	36.120.641.145	6.294.404.369	277.297.353	47.999.292.144	529.567.131.879
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	433.350.212.416	34.145.879.928	6.425.215.483	480.348.563	44.806.401.261	519.208.057.651

Việc sử dụng tài sản cố định hữu hình với giá trị còn lại là 506,2 tỷ VND làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty và các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 24.

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Phần mềm máy tính
Nguyên giá:	
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	9.979.779.754
- Mua trong kỳ	150.750.000
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	10.130.529.754
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	4.662.726.898
- Khấu hao trong kỳ	840.112.149
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	5.502.839.047
Giá trị còn lại:	
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	5.317.052.856
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	4.627.690.707

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc và máy móc thiết bị
Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	350.478.849.678
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	350.478.849.678
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	34.438.041.430
- Khấu hao trong kỳ	5.763.662.166
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	40.201.703.596
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	316.040.808.248
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	310.277.146.082

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 các bất động sản đầu tư, giá trị còn lại vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 của phần hầm của Dự án The Terra An Hưng là 120,6 tỷ VND (nguyên giá là 135,9 tỷ VND, hao mòn lũy kế là 15,3 tỷ VND) tương ứng với phần diện tích hầm là 10.236,60 m2 thuộc sở hữu của 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 30 tháng 6 năm 2025, Công ty và các công ty con chưa có đủ thông tin để xác định một cách chắc chắn giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 312 tỷ VND (cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024: 170,8 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay chung và vay trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng một số dự án bất động sản của Công ty và các công ty con.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa là 10,4% (cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024: 10%) 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 và các công ty con.

17. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Dự án xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa (i)	2.281.222.239.739	(340.657.825.677)	2.215.603.188.069	(340.657.825.677)
Các dự án khác	4.660.093.636	-	3.911.467.711	-
TỔNG CỘNG	**2.285.882.333.375**	**(340.657.825.677)**	**2.219.514.655.780**	**(340.657.825.677)**

(i) 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 được thực hiện theo hợp đồng xây dựng – chuyển giao ("Hợp đồng BT") giữa UBND thành phố Hồ Chí Minh với liên danh các nhà đầu tư. Theo Hợp đồng BT này, UBND thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm bàn giao một số khu đất cho Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái để thanh toán giá trị Hợp đồng BT. Công ty và Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái đang làm việc với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được nhận bàn giao các khu đất này.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang với giá trị ghi sổ là 2.281,2 tỷ VND được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và nợ trái phiếu của Công ty và các công ty con (xem Thuyết minh số 24).

17. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN (tiếp theo)

17.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Dự án Cồn Khương – Cần Thơ (*)	307.382.042.339	307.268.167.339
Khu chung cư thương mại và dịch vụ hỗn hợp New Tech	197.445.196.517	-
Dự án Lộc Bình – tỉnh Thừa Thiên Huế	144.786.761.652	144.414.495.319
Dự án Xuân Sơn Farmstay	37.923.535.753	35.600.595.942
Dự án Grandeur Palace – Mỹ Đình	82.991.611.057	83.103.844.170
Các dự án khác	93.017.535.214	88.262.820.989
TỔNG CỘNG	**863.546.682.532**	**658.649.923.759**

(*) 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 ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty đang tiếp tục làm việc với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để có thể tiếp tục triển khai Dự án.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang với giá trị ghi sổ là 235,4 tỷ VND được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và nợ trái phiếu của Công ty và các công ty con (xem Thuyết minh số 24).

18. ĐẦU TƯ VÀO 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*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*		*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	
			Tỷ lệ lợi ích (%)	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Cần Thơ	Số 373, đường Nguyễn Đệ, Phường Cái Khế, Thành phố Cần Thơ	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	49,00	49,00
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Tầng 1-4, Tòa V1 The Van Phu Victoria, CT9, Khu Đô thị mới Văn Phú, Phường Kiến Hưng, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	35,00	35,00	35,00	35,00
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 BOT Hà Nội – Bắc Giang (**)	Số 14, Lô B1 khu đô thị mới Nam Từ Sơn, Phường Từ Sơn, Thành phố Bắc Ninh	Xây dựng và thu phí đường bộ	33,00	33,00	33,00	33,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland (*)	Số 232/1, đường Trương Định, KP2, Phường Tam Hiệp, Thành phố Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	-	-	30,00	30,00
Công ty TNHH BT Hà Đông	Tầng 4, Tòa nhà Văn Phú - Invest số 104 Thái Thịnh, Phường Đống Đa, Thành phố 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 Logistics LSH	Lô B17 đường Ngọc Hân Công Chúa, Phường Võ Cường, Bắc Ninh	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa	34,00	34,00	34,00	34,00
Công ty TNHH Phát triển Đô thị HNB	Lô 9+10 Dự án Hải An II, đường Cả Trọng, Phường Bắc Giang, Bắc Ninh	Kinh doanh bất động sản	50,00	50,00	50,00	50,00

(*) Vào ngày 15 tháng 1 năm 2025, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp nắm giữ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú và Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland (*Thuyết minh số 4.1*).

(**) Theo Nghị Quyết số 1006/NQ-HĐQT ngày 10 tháng 6 năm 2025, HĐQT Công ty đã thông qua chủ trương rút vốn của Công ty tại các Công ty thành viên trong lĩnh vực hạ tầng kỹ thuật và ủy quyền cho Phó chủ tịch HĐQT Công ty chỉ đạo, tổ chức thực hiện chủ trương này. Theo Quyết định số 111/QĐ-VPI ngày 31 tháng 7 năm 2025, Phó chủ tịch HĐQT Công ty đã thông qua việc chuyển nhượng này. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, giao dịch chuyển nhượng này chưa hoàn tất.

18. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT (tiếp theo)

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết này như sau:

Đơn vị tính: VND

	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	*Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang*	*Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm*	*Công ty TNHH BT Hà Đông*	*Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú*	*Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland*	*Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Cần Thơ*	*Công ty Cổ phần Logistics LSH*	*Công ty TNHH Phát triển Đô thị HNB*	*Tổng cộng*
Giá trị đầu tư:										
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	278.006.400.000	163.786.400.000	33.777.503.175	58.394.357.097	187.500.000.000	90.000.000.000	367.500.000.000	244.800.000.000	10.000.000.000	1.433.764.660.272
- Thanh lý khoản đầu tư (*)	-	-	-	-	(187.500.000.000)	(90.000.000.000)	-	-	-	(277.500.000.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	278.006.400.000	163.786.400.000	33.777.503.175	58.394.357.097	-	-	367.500.000.000	244.800.000.000	10.000.000.000	1.156.264.660.272
Phần chia lãi/(lỗ) sau khi mua công ty liên doanh, liên kết:										
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	965.944.534	153.728.724.120	(3.051.492.861)	-	(3.871.123.647)	(1.443.291.144)	12.058.048.335	68.847.163	32.562.625	158.488.219.125
- Thanh lý khoản đầu tư (*)	-	-	-	-	3.871.123.647	1.443.291.144	-	-	-	5.314.414.791
- Cổ tức lợi nhuận được chia	(700.000.000)	(41.850.000.000)	-	-	-	-	-	-	-	(42.550.000.000)
- Phần lãi/(lỗ) từ công ty liên doanh, liên kết	1.395.311.161	32.489.091.624	(112.655.614)	-	-	-	-	8.251.596	-	33.779.998.767
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	1.661.255.695	144.367.815.744	(3.164.148.475)	-	-	-	12.058.048.335	77.098.759	32.562.625	155.032.632.683
Giá trị còn lại										
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	278.972.344.534	317.515.124.120	30.726.010.314	58.394.357.097	183.628.876.353	88.556.708.856	379.558.048.335	244.868.847.163	10.032.562.625	1.592.252.879.397
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	279.667.655.695	308.154.215.744	30.613.354.700	58.394.357.097	-	-	379.558.048.335	244.877.098.759	10.032.562.625	1.311.297.292.955

(*) Vào ngày 15 tháng 1 năm 2025, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp nắm giữ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú và Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland (*Thuyết minh số 4.1*).

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

19.1 *Phải trả người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM	30.566.892.496	60.818.760.158
Các nhà cung cấp khác	81.285.289.309	22.348.492.094
TỔNG CỘNG	**111.852.181.805**	**83.167.252.252**

19.2 *Người mua trả tiền trước ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Dự án Yên Phong, Bắc Ninh	95.811.006.994	36.321.065.217
Dự án Vlasta Thủy Nguyên	71.418.310.178	-
Dự án The Terra Bắc Giang	-	47.377.053.838
Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	7.992.849.032	2.623.463.821
TỔNG CỘNG	**175.222.166.204**	**86.321.582.876**
Trong đó:		
Bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 34)	*5.296.345.812*	*-*
Người mua trả tiền trước khác	*169.925.820.392*	*86.321.582.876*

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	*Số phải thu trong kỳ*	*Số đã bù trừ trong kỳ*	*Tăng do mua công ty con*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Phải thu					
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	22.771.690.606	23.472.035.673	(16.590.848.498)	2.440.070.076	32.092.947.857
Thuế thu nhập doanh nghiệp	270.089.574	-	(270.089.574)	-	-
Các loại thuế khác	550.535.937	205.702.063	(129.124.063)	-	627.113.937
TỔNG CỘNG	**23.592.316.117**	**23.677.737.736**	**(16.990.062.135)**	**2.440.070.076**	**32.720.061.794**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	*Số phải nộp trong kỳ*	*Số đã nộp/ bù trừ trong kỳ*	*Tăng do mua công ty con*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Phải nộp					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	28.479.362.822	22.303.481.511	(29.935.991.940)	-	20.846.852.393
Thuế thu nhập cá nhân	2.155.992.100	8.532.698.290	(8.444.618.622)	4.288.001.817	6.532.373.585
Thuế giá trị gia tăng	29.790.208.493	17.465.979.024	(38.695.898.561)	-	8.560.288.956
Tiền sử dụng đất	-	1.217.370.804.825	(1.217.370.804.825)	-	-
Các loại thuế khác	-	530.379.562	(539.819.562)	80.940.000	71.500.000
TỔNG CỘNG	**60.425.563.415**	**1.266.203.343.212**	**(1.294.986.833.512)**	**4.368.941.817**	**36.011.014.934**

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay phải trả	188.473.617.431	143.482.810.831
Trích trước chi phí phát triển các dự án bất động sản	120.816.297.072	142.634.148.866
Trích trước chi phí cho hoạt động của khách sạn Oakwood Residence Hanoi	12.502.152.241	13.592.411.631
Trích trước chi phí miễn phí quản lý cho khách hàng	10.260.289.542	4.357.122.864
Chi phí trích trước khác	18.848.174.859	32.965.519.612
TỔNG CỘNG	**350.900.531.145**	**337.032.013.804**
Trong đó:		
Chi phí phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh số 34)	*2.391.251.333*	*90.144.484*
Chi phí phải trả các bên khác	*348.509.279.812*	*336.941.869.320*
Dài hạn		
Chi phí lãi vay phải trả	334.432.174.626	280.567.446.954
Trích trước chi phí miễn phí quản lý cho khách hàng	385.885.683	6.289.052.361
TỔNG CỘNG	**334.818.060.309**	**286.856.499.315**

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê phòng của khách sạn Oakwood Residence Hanoi	4.301.139.210	4.314.377.827
Doanh thu chưa thực hiện khác	-	344.399.823
TỔNG CỘNG	**4.301.139.210**	**4.658.777.650**

23. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn		
Kinh phí bảo trì khối sàn thương mại dịch vụ và các căn hộ cao tầng các dự án	80.827.757.208	79.952.870.793
Nhận đặt cọc chuyển nhượng bất động sản (i)	74.000.000.000	74.000.000.000
Phải trả về giá trị tài sản trên đất cho Dự án Grandeur Palace Giảng Võ (ii)	43.098.104.400	43.098.104.400
Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (iii)	20.000.000.000	-
Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược	10.523.204.042	9.070.697.099
Đặt cọc nhận chuyển nhượng các sản phẩm bất động sản	13.854.150.028	-
Nhận đặt cọc hoàn thiện nhà tại các dự án	5.151.044.364	5.038.720.000
Phải trả ngắn hạn khác	16.556.010.567	10.855.440.448
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 34)*	7.278.300.021	7.978.300.021
TỔNG CỘNG	**271.288.570.630**	**229.994.132.761**
Dài hạn		
Nhận góp vốn hợp tác đầu tư (iv)	426.915.607.769	344.238.607.769
Nhận ký quỹ, ký cược	5.230.903.983	5.262.928.921
TỔNG CỘNG	**432.146.511.752**	**349.501.536.690**
Trong đó		
Phải trả dài hạn khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 34)	*77.988.704.559*	*77.988.704.559*
Phải trả dài hạn khác	*354.157.807.193*	*271.512.832.131*

(i) Số dư tại 30 tháng 6 năm 2025 là khoản nhận đặt cọc theo Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của một khu đất tại thành phố Hồ Chí Minh giữa Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái với Công ty TNHH Joming.

(ii) Đây là khoản phải trả cho Bộ Y tế đối với giá trị tài sản trên đất của Trường Đại học Y tế Công cộng liên quan đến Dự án Grandeur Palace Giảng Võ.

(iii) Đây là khoản tiền nhận đặt cọc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần một công ty liên kết (*Thuyết minh số 18*).

(iv) Số dư vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 chủ yếu bao gồm:

- Các khoản nhận góp vốn hợp tác đầu tư từ các đối tác 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 tại, thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao với tổng số tiền là 415,6 tỷ VND; và

- Khoản nhận góp vốn hợp tác đầu tư từ Công ty Cổ phần Đầu tư BTD 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 với số tiền là 10 tỷ VND.

24. VAY

Đơn vị tính: VND

	Thuyết minh	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*		*Số phát sinh trong kỳ*			*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	
		Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Tăng*	*Giảm*	*Tăng do mua công ty con*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
Vay ngắn hạn								
Vay ngân hàng	*24.1*	183.217.461.633	183.217.461.633	52.743.765.312	(145.584.497.956)	-	90.376.728.989	90.376.728.989
Vay đối tượng khác	*24.2*	110.157.499.988	110.157.499.988	134.158.658.938	-	-	244.316.158.926	244.316.158.926
Vay đối tượng khác dài hạn đến hạn trả	*24.2*	33.150.000.000	33.150.000.000	24.915.000.000	-	-	58.065.000.000	58.065.000.000
Trái phiếu phát hành dài hạn đến hạn trả	*24.3*	240.332.952.558	240.332.952.558	148.201.752.493	(240.800.000.000)	-	147.734.705.051	147.734.705.051
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả	*24.1*	678.293.091.624	678.293.091.624	1.568.012.912.895	(453.631.812.456)	-	1.792.674.192.063	1.792.674.192.063
Vay ngắn hạn bên liên quan	*34*	7.040.000.000	7.040.000.000	166.856.142.078	(150.000.000.000)	-	23.896.142.078	23.896.142.078
		1.252.191.005.803	**1.252.191.005.803**	**2.094.888.231.716**	**(990.016.310.412)**	**-**	**2.357.062.927.107**	**2.357.062.927.107**
Vay dài hạn								
Vay ngân hàng	*24.1*	2.232.000.548.978	2.232.000.548.978	1.227.776.492.659	(1.607.012.912.895)	881.703.443.156	2.734.467.571.898	2.734.467.571.898
Vay đối tượng khác	*24.2*	27.915.000.000	27.915.000.000	-	(24.915.000.000)	-	3.000.000.000	3.000.000.000
Vay dài hạn bên liên quan	*34*	1.000.000.000	1.000.000.000	-	-	-	1.000.000.000	1.000.000.000
Trái phiếu phát hành	*24.3*	1.035.716.610.655	1.035.716.610.655	148.878.409.787	(147.734.705.051)	-	1.036.860.315.391	1.036.860.315.391
		3.296.632.159.633	**3.296.632.159.633**	**1.376.654.902.446**	**(1.779.662.617.946)**	**881.703.443.156**	**3.775.327.887.289**	**3.775.327.887.289**
TỔNG CỘNG		**4.548.823.165.436**	**4.548.823.165.436**	**3.471.543.134.162**	**(2.769.678.928.358)**	**881.703.443.156**	**6.132.390.814.396**	**6.132.390.814.396**

24. VAY (tiếp theo)

24.1 *Vay ngân hàng*

Vay ngân hàng ngắn hạn

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

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	90.376.728.989	Thời hạn trả nợ theo từng khế ước với khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 6 năm 2026. Lãi được thanh toán hàng tháng.	8,3% - 8,7%	(i)
TỔNG CỘNG	**90.376.728.989**			

24. VAY (tiếp theo)

24.1 *Vay ngân hàng* (tiếp theo)

Vay ngân hàng dài hạn

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

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm	686.293.391.340	Gốc được thanh toán 6 tháng một lần từ tháng 11 năm 2024 đến tháng 5 năm 2028. Lãi được thanh toán một lần vào thời điểm đáo hạn.	8,18%	(iii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*125.841.000.000*			
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	456.295.758.665	Gốc được thanh toán 6 tháng một lần từ tháng 6 năm 2023 đến tháng 11 năm 2028. Lãi được thanh toán 3 tháng một lần từ tháng 3 đến tháng 12 năm 2028.	10,95%	(iii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*68.303.000.000*			
Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Trần Duy Hưng	77.392.462.004	Gốc vay thanh toán 3 tháng một lần theo từng khế ước sau thời gian ân hạn gốc từ tháng 10 năm 2024 tới tháng 10 năm 2026. Lãi được thanh toán hàng tháng.	9,1% - 10,52%	(iv)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*26.320.665.361*			
Ngân hàng TMCP Sài gòn – Hà Nội	881.703.443.156	Gốc vay được thanh toán 12 tháng một lần theo từng khế ước sau thời gian ân hạn gốc từ tháng 2 năm 2026 đến tháng 3 năm 2026. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần.	11% - 13,6%	(ii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*881.703.443.156*			
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Điện Biên Phủ	245.250.334.875	Gốc được thanh toán 6 tháng một lần kể từ tháng 4 năm 2022 đến tháng 10 năm 2036. Lãi thanh toán 3 tháng/lần.	10,31%	(v)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Hội sở chính	49.070.000.000	Gốc được thanh toán 6 tháng một lần từ tháng 3 năm 2024 đến tháng 4 năm 2026. Lãi được thanh toán hàng tháng.	12,3%	(vi)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*49.070.000.000*			
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Hội sở chính	2.089.004.040.586	Gốc được thanh toán 3 tháng một lần từ tháng 3 năm 2025 đến tháng 12 năm 2028. Lãi được thanh toán định kỳ 3 tháng/ lần vào ngày 25.	10,5 – 11,6%	(vii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*623.903.750.211*			
Ngân hàng TMCP Bắc Á	17.532.333.335	Gốc được thanh toán 3 tháng một lần từ tháng 5 năm 2024 đến tháng 8 năm 2025. Lãi thanh toán 3 tháng/lần.	11,45%	(viii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*17.532.333.335*			
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Hội sở chính	24.600.000.000	Gốc được thanh toán 3 tháng 1 lần từ tháng 10 năm 2026 đến tháng 7 năm 2036. Lãi được thanh toán định kỳ vào ngày 20 hàng tháng.	8,5%	(ix)
TỔNG CỘNG	**4.527.141.763.961**			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	*1.792.674.192.063*			
Vay dài hạn	*2.734.467.571.898*			

24. VAY (tiếp theo)

24.1 *Vay ngân hàng* (tiếp theo)

Tài sản đảm bảo

(i) Khoản vay được thế chấp bằng:

- Một số tài sản gắn liền với đất tại Khu dịch vụ thương mại tầng 5-CT9, Khu đô thị mới Văn Phú, Phường Kiến Hưng, Thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của bên liên quan của Công ty;
- Tài sản gắn liền với đất tại sàn thương mại tầng 1, tòa nhà Home City, tổ 51, Phố Trung Kính, Phường Yên Hòa, 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.

(ii) Tài sản đảm bảo bao gồm:

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 548 tại phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Toàn bộ quyền tài sản phát sinh liên quan đến dự án công trình xây dựng hình thành trong tương lại thuộc dự án Chung cư Thương mại Dịch vụ Hỗn hợp New Tech tại phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty New Tech (Công ty con) làm chủ đầu tư.
- Toàn bộ quyền đòi nợ/khoản phải thu hình thành trong tương lại phát sinh từ các Hợp đồng mua bán căn hộ kí giữa Công ty New Tech và khách hàng mua căn hộ tại dự án Chung cư Thương mại Dịch vụ Hỗn hợp New Tech tại phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh

(iii) Đảm bảo bằng quyền tài sản, quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao số 6827/HĐ-UBND ký giữa UBND TP. Hồ Chí Minh và Liên danh Nhà đầu tư 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, bao gồm toàn bộ các quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai được dùng để thanh toán cho nhà đầu tư theo hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao này, và phần vốn góp của các cổ đông trong Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái.

(iv) Tài sản đảm bảo là toàn bộ các quyền sử dụng đất, quyền tài sản thuộc Công ty liên quan đến Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở công nhân và thương mại, dịch vụ khu công nghiệp tại xã Đồng Tiến và xã Yên Trung, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh.

24. VAY (tiếp theo)

24.1 *Vay ngân hàng* (tiếp theo)

Tài sản đảm bảo (tiếp theo)

(v) Tài sản đảm bảo bao gồm:

- Tài sản gắn liền với đất là bất động sản tại phố Nguyễn Chí Thanh, phường Láng, 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 Kiến Hưng, 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.

(vi) Tài sản đảm bảo bao gồm quyền tài sản, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, quyền sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán, cho thuê dài hạn tại Dự án đầu tư xây dựng nhà ở hỗn hợp và khu thương mại dịch vụ Song Khê – Nội Hoàng, tỉnh Bắc Ninh.

(vii) Tài sản đảm bảo bao gồm:

- Tài sản đảm bảo là toàn bộ quyền tài sản thuộc Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam, công ty con của Công ty, liên quan đến Dự án Khu dân cư Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.
- Quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất một số vị trí Khu dịch vụ thương mại tầng 1,2 ,3 ,4 ,5 tại lô đất TTDV01 khu đô thị mới An Hưng, phường La Khê, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của Công ty;

(viii) Tài sản đảm bảo là một số lô đất thuộc quyền sở hữu của Công ty tại xã Quảng Hùng, tỉnh Thanh Hóa.

(ix) Tài sản đảm bảo bao gồm:

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1389 và số 128 tại tỉnh Quảng Bình;
- Quyền tài sản gắn liền với dự án Khu nghỉ dưỡng kết hợp trang trại (Xuân Sơn Farmstay) tại Thôn Nha, Xã Phong Nha, tỉnh Quảng Trị;
- Toàn bộ phần vốn góp cùng với quyền phát sinh từ phần vốn góp của Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Sơn Thắng, thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn Văn Phú, công ty con của Công ty và của bên thứ ba.

24. VAY (tiếp theo)

24.2 *Vay đối tượng khác*

Các khoản vay tín chấp từ đối tác doanh nghiệp:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (VND)	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*
Ngắn hạn			
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 2025.	9,3%
Vay cá nhân ngắn hạn	215.416.158.926	Kỳ hạn trả gốc và lãi là 12 tháng theo từng hợp đồng. Hợp đồng cuối cùng đáo hạn tháng 4 năm 2026.	12%
TỔNG CỘNG	**244.316.158.926**		
Dài hạn			
Vay dài hạn từ các cá nhân	61.065.000.000	Kỳ hạn trả gốc và lãi từ 24 – 60 tháng theo từng hợp đồng. Hợp đồng cuối cùng đáo hạn vào tháng 10 năm 2026.	10,5%
TỔNG CỘNG	**61.065.000.000**		
Trong đó:			
- Vay dài hạn đến hạn trả	*58.065.000.000*		
- Vay dài hạn	*3.000.000.000*		

24. VAY (tiếp theo)

24.3 *Trái phiếu phát hành*

Bên tư vấn phát hành	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (VND)*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất (%/năm)*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	645.535.877.035	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: LS tham chiếu + 4%/năm	(x)
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI – Chi nhánh Hà Nội	245.806.465.753	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: LS tham chiếu + 4,5%/năm	14.000.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	147.734.705.051	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: LS tham chiếu + 4%/năm	9.600.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPbank	145.517.972.603	Gốc trái phiếu được đáo hạn vào ngày 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: LS tham chiếu + 4,5%/năm	6.250.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty.
TỔNG CỘNG	**1.184.595.020.442**			
Trong đó:				
- Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	*147.734.705.051*			
- Trái phiếu dài hạn	*1.036.860.315.391*			

(x) 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 Giảng Võ, 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.

25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Số dư dự phòng phải trả ngắn hạn và dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm các khoản dự phòng chi phí sửa chữa các bất động sản tại các dự án của Công ty và các công ty con theo điều khoản bảo hành trong hợp đồng mua bán các bất động sản.

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn chủ sở hữu thuộc cổ đông công ty mẹ							
	Vốn cổ phần đã phát hành	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Lợi ích cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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	1.222.616.335.007	228.852.945.272	3.966.629.467.753
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	116.591.535.403	(20.903.020.037)	95.688.515.366
- Thay đổi do tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	-	-	-	-	(6.284.322.982)	6.284.322.982	-
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	2.419.996.170.000	-	72.397.227.865	15.177.859.740	7.588.929.869	1.332.923.547.428	214.234.248.217	4.062.317.983.119
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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	1.060.809.082.247	215.411.986.355	5.074.140.186.064
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	144.691.129.365	(792.536.651)	143.898.592.714
- Góp vốn vào công ty con	-	-	-	-	-	-	2.800.000.000	2.800.000.000
- Mua công ty con	-	-	-	-	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000
- Trích quỹ phát triển khoa học công nghệ (i)	-	-	-	-	10.800.000.000	(10.800.000.000)	-	-
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	3.200.495.770.000	574.656.557.853	-	15.177.859.740	18.388.929.869	1.194.700.211.612	222.419.449.704	5.225.838.778.778

(i) Theo Nghị quyết số 2304-01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 4 năm 2025, Đại hội đồng Cổ đông Công ty đã thông qua Phương án trích lập Quỹ phát triển khoa học công nghệ số tiền 10,8 tỷ VND từ nguồn lợi nhuận sau thuế năm 2024.

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	
	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**

26.3 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 sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	3.200.495.770.000	2.419.996.170.000
Số cuối kỳ	3.200.495.770.000	2.419.996.170.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố nhưng chưa hoàn thành thủ tục phát hành cổ phiếu để chi trả trong kỳ	-	***483.999.234.000***

26.4 Cổ tức

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố nhưng chưa hoàn thành thủ tục phát hành cổ phiếu để chi trả trong kỳ		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2023 *(2 cổ phiếu/10 cổ phiếu)*	-	483.999.234.000

26.5 Cổ phiếu

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (Cổ phiếu)	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024 (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 30 tháng 6 năm 2025: 10.000 VND/cổ phiếu (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 10.000 VND/cổ phiếu).

27. DOANH THU

27.1 *Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ*

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Tổng doanh thu	**428.126.218.178**	**293.553.258.840**
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	285.392.573.448	146.566.220.405
Doanh thu cung cấp dịch vụ lưu trú	89.034.273.718	88.327.770.608
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	53.699.371.012	58.659.267.827
Giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	**428.126.218.178**	**293.553.258.840**

27.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư *(Thuyết minh số 4.1)*	60.814.414.791	174.184.283.397
Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	51.091.648.452	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	44.267.148.432	35.102.890.107
TỔNG CỘNG	**156.173.211.675**	**209.287.173.504**

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	231.497.377.133	124.923.551.135
Giá vốn dịch vụ lưu trú	45.577.138.885	47.922.659.978
Giá vốn dịch vụ khác	39.846.453.053	46.965.536.150
TỔNG CỘNG	**316.920.969.071**	**219.811.747.263**

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Chi phí lãi vay	13.002.543.743	151.058.971.958
Chi phí phát hành trái phiếu	3.223.187.823	3.276.067.080
Chi phí tài chính khác	6.862.916.145	69.454.545
TỔNG CỘNG	**23.088.647.711**	**154.404.493.583**

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

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng môi giới	47.801.146	1.192.098.791
Chi phí lương nhân viên bán hàng	1.378.905.888	1.126.516.434
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	9.464.886.663	57.882.804
Chi phí khác	313.693.457	377.772.289
TỔNG CỘNG	**11.205.287.154**	**2.754.270.318**
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí lương nhân viên quản lý	38.663.486.993	21.592.921.801
Chi phí truyền thông, quảng cáo	18.933.035.755	2.983.720.654
Chi phí quản lý khách sạn	12.691.198.247	13.109.889.088
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng văn phòng	3.722.734.391	3.897.489.279
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	1.650.288.612	669.288.241
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(4.411.094.524)	(8.541.106.605)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.226.653.789	7.667.852.811
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	7.660.809.622	6.432.005.054
TỔNG CỘNG	**87.137.112.885**	**47.812.060.323**

31. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Thu nhập khác		
Tiền phạt, bồi thường thu được	1.553.529.948	1.356.976.503
Các khoản khác	815.494.845	410.425.017
	2.369.024.793	**1.767.401.520**
Chi phí khác		
Chi phí tài trợ, ủng hộ	3.720.000.000	2.000.000.000
Chi phí phạt, bồi thường	2.000.028.434	4.164.934.250
Các khoản khác	826.580.944	965.814.158
	6.546.609.378	**7.130.748.408**
LỖ KHÁC	**(4.177.584.585)**	**(5.363.346.888)**

32. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Chi phí xây dựng, phát triển bất động sản	1.864.608.528.272	303.712.650.998
Chi phí nhân công	44.142.032.385	48.627.361.629
Chi phí khấu hao	18.945.270.472	19.144.472.020
Chi phí dịch vụ mua ngoài	103.710.289.281	77.298.320.764
Chi phí khác	21.068.039.342	10.744.823.967
TỔNG CỘNG	**2.052.474.159.752**	**459.527.629.378**

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") của Công ty và các công ty con là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con 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 hợp nhất giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

33.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	22.303.481.511	29.156.793.059
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	9.347.752.989	(28.317.897.167)
TỔNG CỘNG	**31.651.234.500**	**838.895.892**

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 sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**175.549.827.214**	**96.527.411.258**
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty và các công ty con	35.109.965.443	19.305.482.252
Các khoản điều chỉnh:		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận đối với lỗ tính thuế	3.774.111.518	1.320.489.023
Lỗ năm trước chuyển sang	(834.316.529)	(20.987.002.261)
Điều chỉnh tăng chi phí lãi vay vốn hóa theo biên bản thanh tra thuế	-	(14.422.892.501)
Điều chỉnh hợp nhất không tính thuế	(7.256.922.835)	15.982.700.352
Các khoản điều chỉnh khác	858.396.903	(359.880.973)
Chi phí thuế TNDN	**31.651.234.500**	**838.895.892**

33.2 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 và các công ty con khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 trong kỳ này. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty và các công ty con 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:

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ*	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Dự phòng hàng tồn kho	68.131.565.136	68.131.565.136	-	12.325.655.670
Lợi nhuận chưa thực hiện	26.492.551.378	26.492.551.378	-	(157.318.070)
Chi phí lãi vay được vốn hóa theo biên bản thanh tra thuế	14.422.892.501	14.422.892.501	-	14.422.892.501
Chi phí tư vấn	3.456.732.423	4.754.712.935	(1.297.980.512)	(1.266.869.402)
Thuế TNDN tạm nộp	1.780.852.518	903.092.469	877.760.049	(140.269.891)
Chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ	258.967.750	280.907.490	(21.939.740)	(21.939.740)
	114.543.561.706	**114.985.721.909**		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ	(4.719.977.427)	(6.175.062.259)	1.455.084.832	2.170.696.936
Chi phí lãi trái phiếu chuyển đổi	-	-	-	3.498.993.098
Chi phí vốn hóa lãi vay	(25.688.787.371)	(15.328.109.753)	(10.360.677.618)	(2.513.943.935)
	(30.408.764.798)	**(21.503.172.012)**		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	***84.134.796.908***	***93.482.549.897***		
(Chi phí)/thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ			***(9.347.752.989)***	***28.317.897.167***

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.4 *Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước*

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 102.054.371.512 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 42.312.556.510 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong trong tương lai.

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	*Có thể chuyển lỗ đến năm*	*Lỗ tính thuế (*)*	*Tăng do mua công ty con*	*Đã chuyển lỗ đến ngày 30/06/2025*	*Không được chuyển lỗ*	*Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/06/2025*
2020	2025	2.477.385.232	152.334.441	(1.847.047.180)	-	782.672.493
2021	2026	16.533.568.701	4.096.330.868	(9.661.913.453)	-	10.967.986.116
2022	2027	73.844.029.425	9.723.394.677	(57.363.842.070)	-	26.203.582.032
2023	2028	58.089.721.986	17.978.636.190	(52.393.677.381)	-	23.674.680.795
2024	2029	8.462.748.605	13.092.143.881	-	-	21.554.892.486
Kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/06/2025	2030	18.870.557.590	-	-	-	18.870.557.590
TỔNG CỘNG		**178.278.011.539**	**45.042.840.057**	**(121.266.480.084)**	**-**	**102.054.371.512**

(*) Ngoại trừ các Công ty đã quyết toán thuế đến hết năm 2023, lỗ tính thuế của các công ty con còn lại được ước tính theo tờ khai thuế của các công ty con này và chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với các khoản lỗ thuế nêu trên do không ước tính được chắc chắn thu nhập chịu thuế trong tương lai.

34. 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 30 tháng 6 năm 2025 như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
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 Cổ phần Văn Phú B&C	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 Cổ Phần 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 được trình bày tại mục Thông tin chung.

Các công ty là bên liên doanh, liên kết của Công ty và công ty con được trình bày tại *Thuyết minh số 18.*

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

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

Đơn vị tính: VND

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Tô Như Thắng	Phó chủ tịch HĐQT/Phó TGĐ thường trực	Đi vay	150.000.000.000	-
		Trả nợ gốc đi vay	150.000.000.000	-
		Lãi đi vay	1.860.129.777	-
Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT kiêm Phó Chủ tịch UBKT	Trả trước tiền mua bất động sản cho công ty con	5.000.000.000	-
		Lãi đi vay	440.977.072	
Phạm Việt Anh	Chủ tịch HĐQT của công ty con	Mua cổ phần và thanh toán tiền mua cổ phần	487.500.000.000	-
		Công ty con chi tạm ứng	256.000.000	-
Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng giám đốc	Trả trước tiền mua bất động sản	604.216.311	-
		Đi vay	4.356.142.078	-
Vũ Thanh Tuấn	Phó Tổng giám đốc	Công ty con đi vay	12.500.000.000	-
Nguyễn Thế Vinh	Thành viên HĐQT/ Tổng giám đốc của công ty con	Công ty con chi tạm ứng	12.229.000.000	200.000.000
		Công ty con thu hồi tiền tạm ứng	40.000.000	-
Tạ Quốc Bình	Phó Tổng giám đốc của công ty con	Công ty con chi tạm ứng	740.000.000	40.000.000
Công ty Cổ phần BOT Hà Nội – Bắc Giang	Công ty liên kết	Cổ tức được chia	44.550.000.000	-

Một số khoản vay của Công ty đang được đảm bảo bởi cổ phiếu và một số tài sản gắn liền với đất được nắm giữ bởi một số bên liên quan của Công ty.

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

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

Ngoài các khoản đi vay và cho vay có lãi suất, số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2025 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty và các công ty con được đánh giá và ghi nhận cho mỗi giai đoạn tài chính thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

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

Đơn vị tính: VND

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
***Phải thu về cho vay ngắn hạn** (Thuyết minh số 8)*				
Công ty TNHH Phát triển Đô thị HNB	Bên liên quan khác	Công ty con phải thu về cho vay	1.735.000.000	1.735.000.000
TỔNG CỘNG			**1.735.000.000**	**1.735.000.000**
***Phải thu ngắn hạn khác** (Thuyết minh số 9)*				
Ông Nguyễn Thế Vinh	Thành viên HĐQT/ Tổng giám đốc của công ty con	Tạm ứng	13.559.000.000	1.370.000.000
Ông Trần Đức Thắng	Thành viên HĐQT của công ty con	Tạm ứng	11.984.316.380	11.984.316.380
Ông Tạ Quốc Bình	Phó Tổng giám đốc của công ty con	Tạm ứng	12.216.400.500	11.476.400.500
Ông Phạm Việt Anh	Chủ tịch HĐQT của công ty con	Tạm ứng	256.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang	Công ty liên kết	Cổ tức được chia	44.550.000.000	-
TỔNG CỘNG			**82.565.716.880**	**24.830.716.880**
***Phải thu dài hạn khác** (Thuyết minh số 9)*				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	Công ty liên kết đến ngày 15 tháng 1 năm 2025	Đặt cọc hợp tác đầu tư	-	452.617.690.000
TỔNG CỘNG			**-**	**452.617.690.000**
***Người mua trả tiền trước ngắn hạn** (Thuyết minh số 19.2)*				
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT/Phó Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	Trả tiền trước mua bất động sản	4.692.129.501	-
Ông Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám đốc	Trả tiền trước mua bất động sản	604.216.311	-
TỔNG CỘNG			**5.296.345.812**	**-**

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

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

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
***Phải trả ngắn hạn khác** (Thuyết minh số 23)*				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty liên kết	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư (*)	7.062.300.021	7.762.300.021
Hội đồng Quản trị		Phải trả thù lao	216.000.000	216.000.000
TỔNG CỘNG			**7.278.300.021**	**7.978.300.021**

(*) Khoản góp vốn hợp tác đầu tư theo các hợp đồng hợp tác đầu tư để thực hiện một dự án bất động sản tiềm năng.

***Phải trả dài hạn khác** (Thuyết minh số 23)*				
Ông 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**
***Chi phí phải trả ngắn hạn** (Thuyết minh số 21)*				
Ông Tô Như Thắng	Phó Chủ tịch HĐQT/Phó TGĐ thường trực	Lãi vay phải trả	1.860.129.777	-
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT/ Phó Chủ tịch UBKT	Lãi vay phải trả	531.121.556	90.144.484
TỔNG CỘNG			**2.391.251.333**	**90.144.484**
***Vay ngắn hạn** (Thuyết minh số 24)*				
Ông Vũ Thanh Tuấn	Phó Tổng giám đốc	Vay ngắn hạn (*)	12.500.000.000	-
Ông Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng giám đốc	Vay ngắn hạn (*)	4.356.142.078	
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT/ Phó Chủ tịch UBKT	Vay ngắn hạn (*)	7.040.000.000	7.040.000.000
TỔNG CỘNG			**23.896.142.078**	**7.040.000.000**

(*) Đây là cho vay tín chấp, hưởng lãi suất từ 8%/năm đến 12%/năm (tại 31 tháng 12 năm 2024: 12%/năm), và có gốc và lãi đáo hạn từ tháng 11 năm 2025 đến tháng 6 năm 2026.

***Vay dài hạn** (Thuyết minh số 24)*				
Ông Nguyễn Phú Hiệp	Phó Chủ tịch HĐQT của công ty con	Vay dài hạn (*)	1.000.000.000	1.000.000.000
TỔNG CỘNG			**1.000.000.000**	**1.000.000.000**

(*) Đây là khoản cho vay tín chấp, hưởng lãi suất 10%/năm (tại 31 tháng 12 năm 2024: 10%/năm), và có gốc và lãi đáo hạn trong tháng 6 năm 2029.

34. 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

Đơn vị tính: VND

Tên	*Chức vụ*	*Thu nhập*	
		Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch HĐQT	1.263.000.000	1.248.888.000
Bà Nguyễn Diệu Tú	Phó chủ tịch HĐQT	900.000.000	610.000.000
Ông Tô Như Thắng	Phó chủ tịch HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc thường trực từ ngày 23 tháng 4 năm 2025	993.000.000	1.020.000.000
Ông Trịnh Thanh Hải	Thành viên HĐQT độc lập/ Chủ tịch Uỷ ban Kiểm toán	200.000.000	200.000.000
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT/Phó Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	753.000.000	681.384.953
Ông Triệu Hữu Đại	Phó chủ tịch HĐQT từ ngày 23 tháng 4 năm 2025/Tổng giám đốc đến ngày 6 tháng 6 năm 2025	907.957.560	874.957.560
Ông Phạm Hồng Châu	Thành viên HĐQT/Tổng Giám đốc từ ngày 6 tháng 6 năm 2025	185.130.000	155.130.000
Ông Vũ Thanh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	813.000.000	810.000.000
Ông Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám đốc	819.000.000	810.000.000
Ông Phạm Hồng Long	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 14 tháng 1 năm 2025	775.173.913	-
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 14 tháng 1 năm 2025	786.217.391	-
Bà Phan Lê Mỹ Hạnh	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 13 tháng 5 năm 2025	212.727.273	-
TỔNG CỘNG		**8.608.206.137**	**6.410.360.513**

35. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Công ty và các công ty con sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu:

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 (Trình bày lại)*
Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	144.691.129.365	116.591.535.403
Điều chỉnh giảm do trích khen thưởng, phúc lợi	-	-
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ	**144.691.129.365**	**116.591.535.403**
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	320.049.577	320.049.577
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) được điều chỉnh để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	**320.049.577**	**320.049.577**
Lãi trên cổ phiếu		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	452	401
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	452	401

Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn này để phản ánh việc việc chia cổ tức bằng cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 10:2 (mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 10 cổ phần được nhận cổ tức bằng 2 cổ phần) đã thực hiện trong năm 2024.

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 do chưa có Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông để trích lập quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế cho năm hiện tại.

36. THÔNG TIN BỘ PHẬN

Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty và các công ty con bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Công ty và các công ty con cung cấp. Các hoạt động kinh doanh của Công ty và các công ty con được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Công ty và các công ty con cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

- Bộ phận phát triển và kinh doanh các sản phẩm bất động sản.
- Bộ phận kinh doanh dịch vụ lưu trú và các dịch vụ liên quan khác.
- Bộ phận kinh doanh các hoạt động khác (dịch vụ quản lý, thương hiệu...).

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

36. THÔNG TIN BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

Đơn vị tính: VND

	Kinh doanh bất động sản	*Dịch vụ lưu trú*	*Các hoạt động khác*	*Loại trừ*	*Tổng cộng*
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày					
Doanh thu					
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	*285.392.573.448*	*89.034.273.718*	*53.699.371.012*	-	*428.126.218.178*
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận	-	-	*17.105.528.496*	*(17.105.528.496)*	-
Tổng doanh thu thuần	285.392.573.448	89.034.273.718	70.804.899.508	(17.105.528.496)	428.126.218.178
Kết quả					
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	*4.647.032.937*	*21.383.687.730*	*(13.167.871.599)*	-	*12.862.849.068*
Thu nhập không phân bổ (*)					*162.686.978.146*
Lợi nhuận thuần trước thuế					*175.549.827.214*
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					*(31.651.234.500)*
Lợi nhuận thuần sau thuế					143.898.592.714
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	9.827.887.888.611	533.220.718.010	366.448.229.666		*10.727.556.836.287*
Tài sản không phân bổ (**)					*2.433.072.583.041*
Tổng tài sản					13.160.629.419.328
Công nợ bộ phận	*1.032.456.419.986*	*36.038.213.037*	*23.636.272.653*		*1.092.130.905.676*
Công nợ không phân bổ (***)					*6.842.659.734.874*
Tổng công nợ					7.934.790.640.550

36. THÔNG TIN BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

	Kinh doanh bất động sản	*Dịch vụ lưu trú*	*Các hoạt động khác*	*Loại trừ*	*Tổng cộng*
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024					
Doanh thu					
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	*146.566.220.405*	*88.327.770.608*	*58.659.267.827*	-	*293.553.258.840*
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận	-	-	*11.731.544.596*	*(11.731.544.596)*	-
Tổng doanh thu thuần	146.566.220.405	88.327.770.608	70.390.812.423	(11.731.544.596)	293.553.258.840
Kết quả					
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	*4.371.628.969*	*17.006.173.833*	*1.797.378.134*	-	*23.175.180.936*
Thu nhập không phân bổ (*)					*73.352.230.322*
Lợi nhuận thuần trước thuế					*96.527.411.258*
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					*(838.895.892)*
Lợi nhuận thuần sau thuế					*95.688.515.366*
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	*7.376.993.206.411*	*554.477.557.918*	*450.526.014.443*	-	*8.381.996.778.772*
Tài sản không phân bổ (**)					*2.756.522.632.892*
Tổng tài sản					11.138.519.411.664
Công nợ bộ phận	*873.805.440.672*	*32.227.762.912*	*11.727.613.967*	-	*917.760.817.551*
Công nợ không phân bổ (***)					*5.146.618.408.051*
Tổng công nợ					6.064.379.225.602

(*) Thu nhập không phân bổ chủ yếu bao gồm doanh thu hoạt động tài chính, chi phí tài chính, thu nhập khác, chi phí khác và lãi từ công ty liên liên kết.

(**) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản đầu tư tài chính, tài sản cố định vô hình, các khoản phải thu về cho vay, thuế GTGT được khấu trừ, thuế và các khoản phải thu nhà nước, tài sản thuế thu nhập hoãn lại.

(***) Nợ phải trả không phân bổ chủ yếu bao gồm thuế và các khoản phải nộp nhà nước, quỹ khen thưởng, phúc lợi, chi phí phải trả, các khoản nợ vay và trái phiếu, thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả, và một số khoản phải trả khác.

37. CÁC CAM KẾT VÀ NỢ TIỀM TÀNG

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

Công ty và các công ty con đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai dự án bất động sản của Công ty và các công ty con. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 ước tính là 3.426,9 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: là 394 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, tại phường Hiệp Bình và phường Tam Bình, thành phố Hồ Chí Minh theo hình thức đối tác công tư số 6827/HĐ-UBND ký ngày 25 tháng 11 năm 2016 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 30 tháng 6 năm 2025 là 199,6 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 257,37 tỷ VND).

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 2025. Chi tiết khoản phải trả theo cam kết thuê đất và thuê hoạt động này như sau:

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Dưới 1 năm	8.824.911.088	10.984.250.020
Từ 1 - 5 năm	36.400.390.592	31.612.186.640
Trên 5 năm	501.431.040.307	496.266.138.509
TỔNG CỘNG	**546.656.341.987**	**538.862.575.167**

Cam kết đầu tư góp vốn

Công ty có cam kết góp vốn tại một số công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 18. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, tổng giá trị khoản cam kết góp vốn còn lại của Công ty trong các công ty này là 17,63 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 3,63 tỷ VND).

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 và thuê xe. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Dưới 1 năm	3.454.533.120	2.241.006.600
Từ 1 - 5 năm	12.009.456.080	7.159.252.640
Trên 5 năm	2.722.260.000	2.699.730.000
TỔNG CỘNG	**18.186.249.200**	**12.099.989.240**

38. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 29 tháng 8 năm 2025

Nguyễn Thế Quân	Trần Mỹ Yến	Lâm Hoàng Đăng
Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám Đốc

EY | Building a better working world

EY is building a better working world by creating new value for clients, people, society and the planet, while building trust in capital markets.

Enabled by data, AI and advanced technology, EY teams help clients shape the future with confidence and develop answers for the most pressing issues of today and tomorrow.

EY teams work across a full spectrum of services in assurance, consulting, tax, strategy and transactions. Fueled by sector insights, a globally connected, multi-disciplinary network and diverse ecosystem partners, EY teams can provide services in more than 150 countries and territories.

All in to shape the future with confidence.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2025 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn