

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

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

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nơi nhận:

Recipients:

- Như trên;
- Lưu VT;

Tài liệu đính kèm/ Attached documents:

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

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

**Kế toán trưởng
Chief Accountant**



Trần Mỹ Yến

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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



Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	3 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	7 - 8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 – 54

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

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

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

Ông Lâm Hoàng Đăng được Người đại diện pháp luật của Công ty ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 theo Giấy Ủy quyền của Công ty số 83/GUQ-VPI ngày 25 tháng 8 năm 2025.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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 của Công ty, 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 31 tháng 12 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 năm tài chính 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 30 tháng 01 năm 2026

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		8.341.425.857.271	5.259.400.630.531
110	I. Tiền và và tương đương tiền	5	706.152.267.785	497.531.322.936
111	1. Tiền		490.821.303.605	148.868.093.689
112	2. Các khoản tương đương tiền		215.330.964.180	348.663.229.247
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		109.539.302	106.603.556
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	109.539.302	106.603.556
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.984.373.538.535	1.787.187.062.077
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	252.252.375.040	179.433.940.407
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	410.845.378.941	134.673.119.861
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	134.140.351.121	522.736.736.121
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	1.243.230.942.546	1.010.767.069.325
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(56.095.509.113)	(60.423.803.637)
140	IV. Hàng tồn kho	11	5.544.054.224.994	2.946.725.609.428
141	1. Hàng tồn kho		5.557.036.886.862	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		106.736.286.655	27.850.032.534
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	72.101.341.761	4.257.716.417
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	34.009.830.957	22.771.690.606
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	625.113.937	820.625.511

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		6.366.187.286.597	5.879.118.781.133
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		353.413.555.656	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	353.413.555.656	741.727.635.035
220	II. Tài sản cố định		525.582.500.826	534.884.184.735
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	520.425.691.549	529.567.131.879
222	Nguyên giá		668.890.067.375	653.259.905.095
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(148.464.375.826)	(123.692.773.216)
227	2. Tài sản cố định vô hình		5.156.809.277	5.317.052.856
228	Nguyên giá		11.524.629.754	9.979.779.754
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(6.367.820.477)	(4.662.726.898)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	304.513.483.916	316.040.808.248
231	1. Nguyên giá		350.478.849.678	350.478.849.678
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(45.965.365.762)	(34.438.041.430)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		2.810.925.731.622	2.537.506.753.862
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	16.1	2.123.651.264.959	1.878.856.830.103
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16.2	687.274.466.663	658.649.923.759
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		2.238.462.870.620	1.592.252.879.397
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	17	2.238.462.870.620	1.592.252.879.397
260	VI. Tài sản dài hạn khác		133.289.143.957	153.327.634.066
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	24.559.024.431	38.341.912.157
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	108.730.119.526	114.985.721.909
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		14.707.613.143.868	11.138.519.411.664

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		9.227.648.088.844	6.064.379.225.600
310	I. Nợ ngắn hạn		3.283.500.064.479	2.105.572.833.456
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	142.173.253.423	83.167.252.252
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	1.044.654.996.842	86.321.582.876
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	147.499.099.275	60.425.563.415
314	4. Phải trả người lao động		17.761.220.085	10.903.728.557
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	364.618.239.287	337.032.013.804
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		7.951.253.039	4.658.777.650
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	225.885.817.445	229.994.132.761
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22	1.292.940.786.314	1.252.191.005.803
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	819.877.569
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		40.015.398.769	40.058.898.769
330	II. Nợ dài hạn		5.944.148.024.365	3.958.806.392.144
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	20	387.743.599.065	286.856.499.315
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	523.016.904.856	349.501.536.690
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	22	4.996.186.963.723	3.296.632.159.633
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30.3	36.160.412.269	21.503.172.012
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	23	1.040.144.452	4.313.024.494

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
400	D. NGUỒN VỐN		5.479.965.055.024	5.074.140.186.064
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	5.479.965.055.024	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		1.442.557.878.508	1.060.809.082.247
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		1.049.959.082.247	738.618.655.009
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		392.598.796.261	322.190.427.238
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		228.688.059.054	215.411.986.355
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		14.707.613.143.868	11.138.519.411.664



Nguyễn Thế Quân
Người lập

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 01 năm 2026



Trần Mỹ Yến
Kế toán trưởng




Lâm Hoàng Đăng
Phó Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

B02a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay		Năm trước	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	1.180.407.845.480	749.879.237.938	2.004.104.516.635	1.897.330.935.760
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	1.180.407.845.480	749.879.237.938	2.004.104.516.635	1.897.330.935.760
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	26	690.849.812.344	652.906.013.352	1.229.355.296.791	1.577.562.566.026
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		489.558.033.136	96.973.224.586	774.749.219.844	319.768.369.734
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	20.587.681.354	86.874.604.608	194.148.593.759	311.774.530.910
22	7. Chi phí tài chính	27	165.921.273.053	16.113.945.542	198.955.573.115	193.538.623.231
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		13.615.985.134	14.314.650.595	33.735.505.732	186.448.115.484
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		1.669.351.600	15.756.427.661	52.043.770.067	53.316.082.235
25	9. Chi phí bán hàng	28	85.484.799.285	597.184.318	99.719.706.155	7.468.855.667
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	66.493.778.333	58.624.563.386	206.244.701.639	137.181.726.801
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		193.915.215.419	124.268.563.609	516.021.602.761	346.669.777.180
31	12. Thu nhập khác	29	9.799.817.401	453.833.018	14.409.437.183	2.407.927.411
32	13. Chi phí khác	29	666.873.768	1.152.338.877	8.039.629.937	8.659.117.146
40	14. Lợi nhuận khác		9.132.943.633	(698.505.859)	6.369.807.246	(6.251.189.735)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		203.048.159.052	123.570.057.750	522.391.410.007	340.418.587.445

Đơn vị tính: VND

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

B02a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	30.1	75.185.738.470	15.697.981.559	104.220.683.443	58.512.253.356
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	30.2	(4.180.913.821)	6.673.230.155	23.199.008.085	(21.993.134.234)
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		132.043.334.403	101.198.846.036	394.971.718.479	303.899.468.323
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ		129.745.960.258	103.741.438.455	392.598.796.261	328.474.750.222
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		2.297.374.145	(2.542.592.419)	2.372.922.218	(24.575.281.899)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32	405	324	1.227	1.112
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	32	405	324	1.227	1.112



Trần Mỹ Yến
Kế toán trưởng

Nguyễn Thế Quân
Người lập

Lâm Hoàng Đăng
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		522.391.410.007	340.418.587.445
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định		41.078.746.138	38.255.876.893
03	Các khoản dự phòng		(8.421.052.135)	(3.778.301.475)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(170.495.925.226)	(353.271.239.327)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu phân bổ)		36.958.693.555	193.395.030.353
08	Lãi từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		421.511.872.339	215.019.953.889
09	(Tăng)/Giảm các khoản phải thu		362.988.967.769	(226.367.544.472)
10	(Tăng)/Giảm hàng tồn kho		(2.070.265.286.693)	681.498.605.803
11	Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay, thuế TNDN phải nộp)		1.873.866.941.967	(209.769.974.651)
12	Giảm chi phí trả trước		(54.060.737.618)	21.521.358.696
14	Tiền lãi vay đã trả		(398.238.929.317)	(316.665.718.231)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(43.641.441.920)	(26.870.296.926)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(43.500.000)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		92.117.886.527	138.366.384.108
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(25.008.624.462)	(25.346.324.479)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.044.060.935.746)	(493.548.548.556)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		1.432.654.385.000	646.466.720.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.750.155.247.850)	(36.545.718.944)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		525.586.400.000	12.282.244.215
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		110.209.273.268	145.063.098.843
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(750.774.749.790)	248.371.471.079

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		8.800.000.000	4.500.000.000
33	Tiền thu từ đi vay		4.291.135.299.003	2.531.195.634.340
34	Tiền trả nợ gốc vay		(3.432.534.157.558)	(2.616.302.249.901)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(123.333.333)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		867.277.808.112	(80.606.615.561)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		208.620.944.849	306.131.239.626
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		497.531.322.936	191.400.083.310
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		706.152.267.785	497.531.322.936



Nguyễn Thế Quân
Người lập



Trần Mỹ Yên
Kế toán trưởng



Lâm Hoàng Đăng
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

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

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

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

Ngoài ra, Công ty có các công ty liên doanh, liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 17.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 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") và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 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 của Công ty mẹ và các công ty con Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

Báo cáo tài chính của Công ty mẹ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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.

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 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 tồn kho 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.

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 năm.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

3.3 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 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.

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty 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 khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	36 – 47 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

3.9 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.

3.10 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.

3.11 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.

3.12 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. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Công ty và các công ty con trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

3.12 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Phần sở hữu của nhà đầu tư 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 và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. 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 căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính 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 được 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. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Công ty và các công ty con trong kết quả hoạt động kinh doanh của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát sau khi liên doanh.

Phần sở hữu của nhà đầu tư 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 và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi liên doanh của các quỹ của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được ghi nhận vào quỹ. 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 căn trừ vào giá trị khoản đầu tư vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát.

Báo cáo tài chính 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 giữa niên độ 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 góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

3.13 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.

3.14 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.

3.15 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.

Dự phòng chi phí bảo hành

Công ty và các công ty con ước tính chi phí dự phòng bảo hành dựa trên doanh thu và các thông tin hiện có về việc sửa chữa của các bất động sản và hàng hóa đã bán trong quá khứ.

3.16 Trái phiếu chuyển đổi

Trái phiếu chuyển đổi, mà có thể được chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu phổ thông cố định, được phân chia thành nợ phải trả tài chính (cho phần thỏa thuận mang tính bắt buộc phải chi trả bằng tiền hoặc tài sản tài chính khác) và vốn chủ sở hữu (phần quyền chuyển đổi thành cổ phiếu trong một thời gian nhất định) theo điều khoản hợp đồng.

Tại ngày phát hành, giá trị hợp lý của thành phần nợ phải trả tài chính trong trái phiếu chuyển đổi được xác định bằng cách chiết khấu giá trị danh nghĩa của khoản thanh toán trong tương lai (gồm cả nợ gốc và lãi trái phiếu) về giá trị hiện tại theo lãi suất của trái phiếu không chuyển đổi tương tự trên thị trường và trừ đi chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi.

Phần còn lại trong tổng tiền thu được từ phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ cho quyền chuyển đổi và được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. Giá trị ghi sổ của quyền chuyển đổi không được đánh giá lại trong các năm sau.

Chi phí giao dịch liên quan đến việc phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm vào phần nợ gốc của trái phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

3.17 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.

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.

3.18 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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.19 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 năm.

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;
- ▶ Tất cả 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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 năm 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.

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.

3.20 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 kỳ.

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 kỳ 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.

3.21 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG KỲ

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

Ngày 27 tháng 03 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 99% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech, với giá nhận chuyển nhượng là 495 tỷ. Khoản chênh lệch giữa giá phí nhận chuyển nhượng và giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả của Công ty NewTech tại ngày mua là 86,99 tỷ, được ghi nhận là "Quyền phát triển dự án Dự án New Tech – Phường Xuân Hoà, thành phố Hồ Chí Minh" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ (Thuyết minh 16.2).

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tiền mặt	5.154.144.735	2.379.864.354
Tiền gửi ngân hàng	485.591.008.958	146.162.249.865
Các khoản tương đương tiền (*)	215.330.964.180	348.663.229.247
Tiền đang chuyển	76.149.912	325.979.470
TỔNG CỘNG	706.152.267.785	497.531.322.936

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,2%/năm đến 4,3%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 3,4%/năm đến 4,2%/năm). Trong đó 56,85 tỷ là các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Công ty. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển giao cho Ban Quản trị tòa nhà.

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

7.1 Phải thu khách hàng

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
<i>Đơn vị tính: VND</i>		
Ngắn hạn		
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	220.264.537.797	47.927.984.648
Các khoản phải thu từ hoạt động khác	31.987.837.243	131.505.955.759
TỔNG CỘNG	252.252.375.040	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)
Trong đó:		
- Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan	15.286.440.000	-
- Phải thu ngắn hạn từ khách hàng khác	236.965.935.040	179.433.940.407

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
<i>Đơn vị tính: VND</i>		
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bắc Ái	74.955.420.500	74.955.420.500
Các khoản trả trước cho người bán khác	335.889.958.441	59.717.699.361
TỔNG CỘNG	410.845.378.941	134.673.119.861
Dự phòng trả trước khó đòi	(2.644.512.600)	(2.644.512.600)

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
<i>Đơn vị tính: VND</i>		
Bên đi vay		
Công ty TNHH Đầu tư BĐS Hưng Phú	-	56.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	-	276.900.000.000
Công ty Cổ phần thương mại và dịch vụ DLH Lan Hạ	-	53.960.000.000
Các đối tượng khác	134.140.351.121	135.876.736.121
TỔNG CỘNG	134.140.351.121	522.736.736.121

Các khoản cho vay này sẽ đáo hạn vào tháng 12 năm 2026, hưởng lãi suất từ 8,7%/năm – 12%/năm. Một số khoản cho vay có tài sản đảm bảo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

9. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Tạm ứng để phục vụ phát triển dự án	88.678.762.070	328.479.938.191
Ứng vốn và bồi thường giải phóng mặt	33.958.245.469	210.956.946.216
Đặt cọc nhận chuyển nhượng vốn (*)	875.000.000.000	-
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	125.382.542.000	3.696.500.000
Lãi cho vay dự thu	25.554.344.496	53.496.219.719
Khoản tạm ứng cá nhân mua cổ phần	-	37.000.000.000
Tạm ứng cho nhân viên khác	47.065.216.880	42.695.067.505
Phải thu về hợp đồng hợp tác đầu tư	24.312.054.793	317.042.219.178
Phải thu khác	14.479.776.838	17.400.178.516
Phải thu ngắn hạn khác bên liên quan (thuyết minh số 31)	8.800.000.000	-
TỔNG CỘNG	1.243.230.942.546	1.010.767.069.325
Dài hạn		
Đặt cọc hợp tác đầu tư (**)	236.340.000.000	197.340.000.000
Ký cược, ký quỹ dài hạn	42.422.555.900	41.344.091.900
Lãi cho vay dự thu	15.301.294.542	20.838.216.864
Tạm ứng bồi thường giải phóng mặt bằng	29.349.705.214	29.587.636.271
Phải thu dài hạn khác bên liên quan (thuyết minh số 31)	30.000.000.000	452.617.690.000
TỔNG CỘNG	353.413.555.656	741.727.635.035
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(31.732.301.256)	(24.423.320.323)

(*) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là khoản đặt cọc nhận chuyển nhượng 25% vốn điều lệ Công ty TNHH Đầu tư Red River từ Công ty TNHH Đầu tư Hàn Tiên. Tại ngày lập báo cáo này, các bên đang thực hiện các thủ tục pháp lý để hoàn thành việc nhận chuyển nhượng vốn góp.

(**) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 là khoản đặt cọc theo Hợp đồng nguyên tắc hợp tác đầu tư giữa Công ty và Công ty TNHH Đầu tư Hàn Tiên để hợp tác đầu tư một dự án bất động sản tại Thành phố Hồ Chí Minh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

10. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (PVR)	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Ban quản lý đầu tư xây dựng công trình giao thông Hà Nội	11.111.191.000	-	11.111.191.000	-
Khách hàng tổ chức 1	-	-	10.094.719.448	1.861.386.948
Khoản tạm ứng cho nhân viên	31.958.959.837	3.769.260.457	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	3.769.260.457	67.697.083.542	7.273.279.905

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá và xác định giá trị có thể thu hồi của các khoản phải thu dựa trên giá gốc trừ đi giá trị dự phòng phải thu khó đòi đã trích lập.

11. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	5.437.556.977.201	(12.982.661.868)	2.868.943.581.351	(12.982.661.868)
Thành phẩm (**)	106.762.130.790	-	78.387.711.545	-
Nguyên vật liệu	310.836.408	-	166.311.975	-
Công cụ dụng cụ	1.277.608.911	-	1.029.204.850	-
Hàng hóa	11.129.333.552	-	11.181.461.575	-
TỔNG CỘNG	5.557.036.886.862	(12.982.661.868)	2.959.708.271.296	(12.982.661.868)

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dự án The Terra Bắc Giang (i)	-	429.355.926.628
Dự án Vlasta Thủy Nguyên (ii)	3.785.408.981.001	1.992.310.908.679
Dự án TT39-40 Khu đô thị mới Văn Phú (iii)	290.404.390.838	-
Dự án Song Khê - Nội Hoàng (iv)	-	222.964.401.474
Dự án NewTech (v)	923.329.975.297	-
Các dự án khác	438.413.630.065	224.312.344.570
TỔNG CỘNG	5.437.556.977.201	2.868.943.581.351

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

11. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dự án Vlasta Sầm Sơn	14.358.541.328	63.927.346.574
Dự án The Terra Bắc Giang	77.943.224.491	-
Dự án The Terra Hào Nam	14.460.364.971	14.460.364.971
TỔNG CỘNG	106.762.130.790	78.387.711.545

- (i) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà kết hợp thương mại hỗn hợp tại Phân khu số 2, khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang tại phường Dĩnh Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.
- (ii) Dự án Đầu tư xây dựng Khu dân cư Thủy Nguyên tại xã Hòa Bình và xã Thủy Đường, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.
- (iii) Dự án Đầu tư xây dựng các công trình tại ô đất TT39, TT40 thuộc dự án Khu đô thị mới Văn Phú, phường, Thành phố Hà Nội.
- (iv) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở hỗn hợp và khu thương mại dịch vụ Song Khê – Nội Hoàng, tỉnh Bắc Giang tại xã Song Khê, thành phố Bắc Giang và xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang.
- (v) Dự án đầu tư xây dựng Chung Cư Thương Mại Dịch Vụ Hỗn Hợp New Tech tại Phường Phú Thuận, TP. HCM.

Việc sử dụng hàng tồn kho làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và trái phiếu phát hành của Công ty và các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 22.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng cho các Dự án	60.768.072.777	973.276.920
Chi phí truyền thông quảng cáo	2.985.039.794	355.640.597
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	166.162.059	158.645.902
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	8.182.067.131	2.770.152.998
TỔNG CỘNG	72.101.341.761	4.257.716.417
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ phục vụ khu dịch vụ khách sạn Hồ Tây	17.414.115.371	32.861.194.132
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.433.922.082	689.110.008
Chi phí trả trước dài hạn khác	5.710.986.978	4.791.608.017
TỔNG CỘNG	24.559.024.431	38.341.912.157

Việc sử dụng một số công cụ, dụng cụ tại dự án khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của công ty được trình bày tại Thuyết minh số 22.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

B09-DN/HN

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

13. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

						Đơn vị tính: VND	
						Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá							
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	494.401.123.038	53.461.220.525	28.267.135.591	3.974.037.947	73.156.387.994	653.259.905.095	
- Mua sắm trong kỳ	15.295.694.378	167.792.135	2.890.432.728	214.659.090	-	18.568.578.331	
- Thanh lý TSCĐ trong kỳ	-	-	(3.274.105.455)	-	-	(3.274.105.455)	
- Tàng do mua Công ty con	-	-	-	335.689.404	-	335.689.404	
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	509.696.817.416	53.629.012.660	27.883.462.864	4.524.386.441	73.156.387.994	668.890.067.375	
Hao mòn lũy kế							
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	14.457.149.599	4.115.632.024	2.716.921.238	252.320.669	6.304.304.697	27.846.328.227	
- Tàng do mua Công ty con	-	-	-	199.379.838	-	199.379.838	
- Thanh lý TSCĐ trong kỳ	-	-	(3.274.105.455)	-	-	(3.274.105.455)	
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	69.982.775.769	21.456.211.404	21.415.547.005	4.148.441.101	31.461.400.547	148.464.375.826	
Giá trị còn lại							
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	
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	439.714.041.647	32.172.801.256	6.467.915.859	375.945.340	41.694.987.447	520.425.691.549	

Việc sử dụng tài sản cố định hữu hình làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty và các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 22.

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

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
Nguyên giá		
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	350.478.849.678	350.478.849.678
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	350.478.849.678	350.478.849.678
Hao mòn lũy kế		
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	34.438.041.430	34.438.041.430
- Khấu hao trong kỳ	11.527.324.332	11.527.324.332
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	45.965.365.762	45.965.365.762
Giá trị còn lại		
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	316.040.808.248	316.040.808.248
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	304.513.483.916	304.513.483.916

Trong bất động sản đầu tư, giá trị còn lại phần hầm của Dự án The Terra An Hưng là 118,4 tỷ VND (nguyên giá là 135,9 tỷ VND, hao mòn lũy kế là 17,5 tỷ VND) tương ứng với phần diện tích hầm là 10.236,60 m² thuộc sở hữu Công ty tại Dự án. Công ty không tính chi phí đầu tư xây dựng phần hầm này vào giá thành các căn hộ tại Dự án.

Việc sử dụng bất động sản đầu tư làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và trái phiếu phát hành của Công ty và các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 22.

15. 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 150,5 tỷ VND (cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024: 63,6 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản 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 11% (năm 2024: 8,2%) trên chi phí lũy kế bình quân phát sinh cho việc đầu tư xây dựng các dự án bất động sản. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ của Công ty và các công ty con.

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

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án BT (i)	2.459.330.834.331	(340.657.825.677)	2.215.603.188.069	(340.657.825.677)
Các dự án khác	4.978.256.305	-	3.911.467.711	-
TỔNG CỘNG	2.464.309.090.636	(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, quận Thủ Đức 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 Á để thanh toán giá trị Hợp đồng BT, và Công ty đang làm việc với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được nhận bàn giao các khu đất này.

Việc sử dụng tài sản dở dang dài hạn làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và trái phiếu phát hành của Công ty và các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 22.

16.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dự án Cồn Khương - Cần Thơ	307.733.848.398	307.268.167.339
Dự án Lộc Bình - Thừa Thiên Huế	144.842.251.652	144.414.495.319
Dự án Grandeur Palace - Mỹ Đình	83.103.844.170	83.103.844.170
Dự án Xuân Sơn Farmstay	56.707.761.521	35.600.595.942
Các dự án khác	94.886.760.922	88.262.820.989
TỔNG CỘNG	687.274.466.663	658.649.923.759

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

B09-DN/HN

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

17. 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	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
			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 Huệ, Phường Cái Khế, TP Cần Thơ, Việt Nam	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 V, Phường Kiến Hưng, TP Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	35,00	35,00	35,00	35,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú (i)	Số 36 Đường 31 A, Phường An KhánhThành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	30,00	30,00
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang (ii)	Số 14, Lô B1 khu đô thị mới Nam Từ Sơn, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam	Xây dựng và thu phí đường bộ	-	-	33,00	33,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland (i)	Số 232/1, đường Trương Định, KP2, Phường Tam Hiệp, 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 Đồng Đa, TP Hà Nội, Việt Nam	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, đường Hào Nam, Phường Đồng Đa, Thành phố Hà Nội	Xây dựng và in ấn	46,77	46,77	46,77	46,77
Công ty TNHH Phát triển Đô thị HNB	Lô 9+10 Dự án Hải An II, đường Cá Trống, Phường Bắc Giang, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	50,00	50,00	50,00	50,00
Công ty Cổ phần Logistic LSH	Lô B17 đường Ngọc Hân Công Chúa, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa	30,00	30,00	34,00	34,00
Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Thương Mại Bất Động Sản Tân Phú (iii)	Số nhà 36, đường 31A, Phường Bình Trung, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	99,05	50,00	-	-
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C (iv)	Số 104 Thái Thịnh, Phường Đồng Đa, Thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản	22,51	22,51	62,64	70,00

- (i)

Tại ngày 13 tháng 1 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ vốn đang nắm giữ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú và Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland. Sau giao dịch này, 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 và các công ty con.
- (ii)

Tại ngày 23 tháng 12 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ vốn đang nắm giữ tại Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang. Sau giao dịch này, Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang không còn là công ty liên kết của Công ty và các công ty con.

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

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

18.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Giá trị (cũng là số có khả năng trả nợ)	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2024 VND
Công ty Cổ phần đầu tư và Xây dựng CGM	34.822.499.006	60.818.760.158
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hưng Phú	8.844.465.600	-
Phải trả đối tượng khác	98.506.288.817	22.348.492.094
TỔNG CỘNG	142.173.253.423	83.167.252.252

18.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dự án The Terra Bắc Giang	5.121.584.243	47.377.053.838
Dự án Yên Phong - Bắc Ninh	168.118.657.426	36.321.065.217
Dự án Vlasta Thủy Nguyên	543.134.913.491	-
Dự án TT39-40 Khu đô thị mới Văn Phú	326.978.814.746	-
Khác	1.301.026.936	2.623.463.821
TỔNG CỘNG	1.044.654.996.842	86.321.582.876

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

	Đơn vị tính: VND				
	Số đầu kỳ	Số phải thu trong kỳ	Số đã cần trừ trong kỳ	Tăng do mua Công ty con	Số cuối kỳ
Phải thu					
Thuế giá trị gia tăng	22.771.690.606	123.828.776.045	(114.959.821.770)	2.369.186.076	34.009.830.957
Thuế thu nhập doanh nghiệp	270.089.574	-	(270.089.574)	74.578.000	74.578.000
Các loại thuế khác	550.535.937	-	-	-	550.535.937
TỔNG CỘNG	23.592.316.117	123.828.776.045	(115.229.911.344)	2.443.764.076	34.634.944.894

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

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/PHẢI THU NHÀ NƯỚC (TIẾP THEO)

Đơn vị tính: VND					
	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Tăng do mua Công ty con	Số cuối kỳ
Phải nộp					
Thuế giá trị gia tăng	29.790.208.493	118.361.894.293	(96.234.511.463)	-	51.917.591.323
Thuế thu nhập doanh nghiệp	28.479.362.920	104.364.741.528	(43.641.441.919)	-	89.202.662.529
Thuế thu nhập cá nhân	2.155.992.002	15.449.581.949	(15.595.670.346)	4.297.441.817	6.307.345.423
Các loại thuế khác	-	3.763.911.271	(3.773.351.271)	80.940.000	71.500.000
TỔNG CỘNG	60.425.563.415	241.940.129.041	(159.244.974.999)	4.378.381.817	147.499.099.275

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: VND		
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí phát triển bất động sản	226.474.483.592	142.634.148.866
Chi phí lãi vay phải trả	109.616.379.183	143.392.666.347
Chi phí khác	28.527.376.512	51.005.198.591
TỔNG CỘNG	364.618.239.287	337.032.013.804
Trong đó:		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 31)	171.328.028	90.144.484
Chi phí phải trả ngắn hạn cho bên khác	364.446.911.259	336.941.869.320
Dài hạn		
Chi phí lãi vay phải trả	387.122.456.673	280.567.446.954
Chi phí miễn phí quản lý cho khách hàng	621.142.392	6.289.052.361
TỔNG CỘNG	387.743.599.065	286.856.499.315

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

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Nhận góp vốn hợp tác đầu tư (i)	10.000.000.000	
Nhận đặt cọc chuyển nhượng bất động sản (ii)	74.000.000.000	74.000.000.000
Phải trả về giá trị tài sản trên đất cho Dự án Grandeur Palace Giảng Võ (iii)	1.441.328.400	43.098.104.400
Nhận ký quỹ ký cược	23.830.916.716	
Kinh phí bảo trì Dự án	81.730.592.852	79.952.870.793
Các khoản phải trả, phải nộp khác	27.666.979.477	24.964.857.547
Phải trả khác các bên liên quan (thuyết minh số 31)	7.216.000.000	7.978.300.021
TỔNG CỘNG	225.885.817.445	229.994.132.761
Dài hạn		
Nhận góp vốn hợp tác đầu tư (iv)	518.276.607.769	344.238.607.769
Phải trả khác	4.740.297.087	5.262.928.921
TỔNG CỘNG	523.016.904.856	349.501.536.690
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 31)	77.988.704.559	77.988.704.559
Phải trả các bên khác	440.287.903.210	266.249.903.210

- (i) Đây là khoản nhận góp vốn hợp tác đầu tư từ Công ty Cổ phần Đầu tư BTĐ cho Dự án Đầu tư xây dựng công trình cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 1 đoạn Hà Nội, Bắc Giang theo Hợp đồng xây dựng – Kinh doanh – Chuyển giao.
- (ii) 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.
- (iii) 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.
- (iv) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 chủ yếu bao gồm các khoản nhận góp vốn hợp tác đầu tư cho Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức theo Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

B09-DN/HN

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

22. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Phát sinh trong kỳ		Ngày 31 tháng 12 năm 2025		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn							
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	183.217.461.633	183.217.461.633	317.801.310.076	246.720.157.485	254.298.614.224	254.298.614.224	
Vay của đối tượng khác (Thuyết minh số 22.3)	110.157.499.988	110.157.499.988	487.687.223.575	274.159.073.240	323.685.650.323	323.685.650.323	
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn (Thuyết minh số 22.2)	678.293.091.624	450.969.321.024	1.585.026.450.162	1.726.768.770.706	536.550.771.080	536.550.771.080	
Vay đối tượng khác dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 22.3)	33.150.000.000	33.150.000.000	45.792.187.500	53.915.000.000	25.027.187.500	25.027.187.500	
Vay ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh số 31)	7.040.000.000	7.040.000.000	8.848.579.578	11.396.142.078	4.492.437.500	4.492.437.500	
Trái phiếu phát hành dài hạn đến hạn (Thuyết minh số 22.4)	240.332.952.558	240.332.952.558	149.353.173.129	240.800.000.000	148.886.125.687	148.886.125.687	
Trái phiếu chuyển đổi đến hạn trả (Thuyết minh số 23)	-	-	-	-	-	-	
	1.252.191.005.803	1.024.867.235.203	2.594.508.924.020	2.553.759.143.509	1.292.940.786.314	1.292.940.786.314	
Vay dài hạn							
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.2)	2.232.000.548.978	2.232.000.548.978	1.019.016.187.028	686.213.751.448	2.564.802.984.558	2.564.802.984.558	
Vay của đối tượng khác (Thuyết minh số 22.3)	28.915.000.000	28.915.000.000	20.877.187.500	48.792.187.500	1.000.000.000	1.000.000.000	
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 22.4)	1.035.716.610.655	1.035.716.610.655	1.538.436.443.611	143.769.075.101	2.430.383.979.165	2.430.383.979.165	
	3.296.632.159.633	3.296.632.159.633	2.578.329.818.139	878.775.014.049	4.996.186.963.723	4.996.186.963.723	
TỔNG CỘNG	4.548.823.165.436	4.321.499.394.836	5.172.838.742.159	3.432.534.157.558	6.289.127.750.037	6.289.127.750.037	

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

B09-DN/HN

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

22. VAY (tiếp theo)

22.1 Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Đơn vị tính: VND	
		Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	Kỳ hạn trả gốc và lãi 124.652.082.235 Kỳ hạn trả gốc là 12 tháng theo từng khế ước. Khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 06 năm 2026. Lãi được thanh toán hàng tháng.	8,3% - 8,7%	(i)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính	129.646.531.989 Kỳ hạn trả gốc theo từng khế ước dao động từ 11 đến 12 tháng. Khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 12 năm 2026. Lãi được thanh	9,8% - 11,5%	(ii)

TỔNG CỘNG

254.298.614.224

(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 Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của bên thứ ba;
- Tài sản gắn liền với đất tại sản thương mại tầng 1, tòa nhà Home City, tổ 51, phố Trung Kính, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của bên thứ ba;
- Quyền sở hữu 3.250.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty thuộc sở hữu của bên thứ ba.

(ii) Khoản vay được thế chấp bằng:

- Tài sản gắn liền với đất tại sản thương mại tầng 1, tòa nhà The Terra An Hưng, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của Công ty;
- Toàn bộ quyền tài sản phát sinh liên quan đến dự án công trình xây dựng hình thành trong tương lai thuộc dự án Khu dân cư Thủy Nguyên tại phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng do Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam (Công ty con) làm Chủ Đầu Tư.
- Quyền sở hữu 1.900.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam (Công ty con) thuộc sở hữu của bên thứ ba.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

B09-DN/HN

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

22. VAY (tiếp theo)

22.2 Các khoản vay dài hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Đơn vị tính: VND	
			Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm và Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	625.293.391.340	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	170.841.000.000			
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	420.134.758.665	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	80.356.000.000			
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Trần Duy Hưng	52.512.454.224	Gốc vay thanh toán 3 tháng một lần từ sau thời gian ân hạn gốc tháng 10 năm 2024 tới tháng 10 năm 2026. Lãi thanh toán hàng tháng.	9,1% – 10,52%	(iv)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	52.512.454.224			
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ	204.657.847.864	Gốc được thanh toán 6 tháng 1 lần kể từ tháng 4 năm 2022 đến tháng 10 năm 2036. Lãi thanh toán 3 tháng/lần.	10,31%	(v)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính	239.253.149.472	Gốc được thanh toán 6 tháng 1 lần từ tháng 9 năm 2025 đến tháng 4 năm 2028. Lãi được thanh toán hàng tháng.	12,3%	(vi)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	47.850.629.894			
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính	1.534.158.324.109	Gốc được thanh toán 3 tháng 1 lần từ tháng 3 năm 2025 đến tháng 12 năm 2028. Lãi được thanh toán định kỳ 3 tháng/lần vào ngày 25, kể từ tháng 3 năm 2024	11% - 11,7%	(vii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	184.990.686.962			
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ	25.343.829.964	Gốc được thanh toán 3 tháng 1 lần từ tháng 5 năm 2026 đến tháng 5 năm 2027. Lãi được thanh toán 3 tháng/lần.	8,5%	(viii)

TỔNG CỘNG	3.101.353.755.638			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	536.550.771.080			
Vay dài hạn	2.564.802.984.558			

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

B09-DN/HN

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

22. VAY (tiếp theo)

22.2 Các khoản vay dài hạn ngân hàng (Tiếp theo)

- (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, quận Thủ Đức”, 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) Toàn bộ quyền tài sản 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.
- (v) Tài sản đảm bảo bao gồm:
 - Tài sản gắn liền với đất là bất động sản tại phố Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội;
 - Quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là Khu dịch vụ thương mại tầng 1-01, tầng 1-02, tầng 1-03, tầng 1-04, tầng 5-01, tại tòa CT9 thuộc Khu đô thị mới Văn Phú, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội;
 - Quyền tài sản của Công ty phát sinh từ hợp đồng cho thuê tòa 1 và khoản 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 sử dụng đất tại thửa đất số 548, tờ bản đồ số 85, địa chỉ: Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh.
 - Toàn bộ quyền tài sản phát sinh liên quan đến dự án công trình xây dựng hình thành trong tương lai thuộc dự án Chung cư Thương Mai Dịch Vụ Hồn Hợp New Tech tại Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. HCM do Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng New Tech (Công ty con) làm Chủ Đầu Tư.
 - Toàn bộ Quyền đòi nợ/ khoản phải thu hình thành trong tương lai phát sinh từ các Hợp đồng mua bán căn hộ ký giữa Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng New Tech và khách hàng mua căn hộ tại dự án Chung cư Thương mại dịch vụ Hồn hợp New Tech tại Phường Phú Nhuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

B09-DN/HN

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

22. VAY (tiếp theo)

22.2 Các khoản vay dài hạn ngân hàng (tiếp theo)

- (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 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, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của Công ty;
- (viii) Tài sản đảm bảo bao gồm:
- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1389 tờ bản đồ số 53, địa chỉ: TDP Na, Xã Phong Nha, tỉnh Quảng Bình.
 - Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 128 tờ bản đồ số 52, địa chỉ: TDP Na, Xã Phong Nha, 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 Bình.
 - Toàn bộ phần vốn góp cùng các 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) và của bên thứ ba.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

B09-DN/HN

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

22.	VAY (tiếp theo)								
22.3	Vay đối tượng khác								
	Đối tượng	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Kỳ hạn trả gốc và lãi		Lãi suất/năm		Đơn vị tính: VND		Hình thức đảm bảo
	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		9,30%				Tin chấp.
	Các cá nhân	294.785.650.323	Kỳ hạn trả gốc và lãi là 12 tháng theo từng hợp đồng. Hợp đồng cuối cùng đáo hạn tháng 12 năm 2025.		12,00%				Tin chấp.
	Vay ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh số 31)	4.492.437.500	Kỳ hạn trả gốc và lãi là 12 tháng theo từng hợp đồng. Hợp đồng cuối cùng đáo hạn tháng 3 năm 2026.		12,00%				Tin chấp.
	TỔNG CỘNG	328.178.087.823							
	Dài hạn								
	Vay cá nhân	26.027.187.500	Kỳ hạn trả gốc và lãi là 24 tháng theo từng hợp đồng. Hợp đồng cuối cùng đáo hạn tháng 10 năm 2026.		10,50%				Tin chấp
	TỔNG CỘNG	26.027.187.500							
	Trong đó:								
	- Vay dài hạn đến hạn trả	25.027.187.500							
	- Vay dài hạn	1.000.000.000							

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

B09-DN/HN

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

22. VAY (tiếp theo)

22.4 Trái phiếu phát hành

		Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo	Đơn vị tính: VND
Bên tư vấn phát hành						
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam		646.954.527.511	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 1 năm 2027. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	2 kỳ đầu tiên là 11%, các kỳ tiếp theo được tính bằng lãi suất tham chiếu cộng 4%/năm	(x)	
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI - Chi nhánh Hà Nội		246.652.529.679	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 12 năm 2027. Lãi được thanh toán 3 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	Lãi suất áp dụng 4 kỳ đầu tiên: 11%/năm, Lãi suất áp dụng cho các kỳ còn lại: lãi suất tham chiếu + 4,5%/năm	14.000.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên thứ ba.	
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam		244.702.117.063	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 8 năm 2028. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	10%	12.500.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên thứ ba.	
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam		148.886.125.687	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 6 năm 2026. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	2 kỳ đầu tiên là 11%, các kỳ tiếp theo được tính bằng lãi suất tham chiếu cộng 4%/năm	9.600.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên thứ ba.	
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI - Chi nhánh Hà Nội		147.016.423.358	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 5 năm 2028. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	11%	9.500.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên thứ ba.	
Công ty Cổ phần chứng khoán Vpbank		866.941.850.247	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 6 năm 2028. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	2 kỳ đầu tiên là 10,5%, các kỳ tiếp theo được tính bằng lãi suất tham chiếu cộng 4,5%/năm	(x)	
Công ty Cổ phần chứng khoán Vpbank		146.309.424.657	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 5 năm 2028. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	Lãi suất áp dụng 2 kỳ đầu tiên: 10,5%/năm, Lãi suất áp dụng cho các kỳ còn lại: lãi suất tham chiếu + 4,5%/năm	6.250.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên thứ ba.	
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam		131.807.106.650	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 10 năm 2028. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	10%	6.600.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên thứ ba.	

TỔNG CỘNG

2.579.270.104.852

Trong đó:

- Trái phiếu dài hạn đến hạn trả
- Trái phiếu dài hạn

148.886.125.687
2.430.383.979.165

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

B09-DN/HN

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

22. VAY (tiếp theo)

22.4 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

- (ix) Đảm bảo bởi phần diện tích sở hữu riêng tầng 1 (sàn thương mại – dịch vụ), tầng 2 (sàn nhà trẻ, thương mại dịch vụ), tầng 3 và tầng 4 (sàn văn phòng cho thuê), tầng 21 (sàn thương mại dịch vụ, thể thao), tầng 22 (bể bơi, khu phụ trợ, tum thang và tầng kỹ thuật) của Dự án Khu hỗn hợp và nhà ở tại số 138B Giảng Võ, phường Kim Mã, quận Ba Đình, Hà Nội và 19.800.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên thứ 3.
- (x) Đảm bảo bởi 12.250.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên thứ 3 và Toàn bộ phần vốn góp cùng các quyền phát sinh từ phần vốn góp của Công ty New Tech, thuộc sở hữu của Công ty và của bên thứ ba.

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Số dự phòng phải trả dài hạn tại ngày 31 tháng 12 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.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

B09-DN/HN

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn chủ sở hữu thuộc cổ đông công ty mẹ						Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	Vốn góp của chủ sở hữu	Quyền chọn trái phiếu chuyển đổi	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu				
Năm trước									
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 trong năm	-	-	-	-	-	328.474.750.222	(24.575.281.899)	303.899.468.323	
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	483.997.680.000	-	-	-	-	(483.997.680.000)	-	-	
- Tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	-	-	-	-	(6.284.322.982)	6.284.322.982	-	
- Cổ đông KKS góp thêm vốn	-	-	-	-	-	-	4.850.000.000	4.850.000.000	
- Phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu	296.501.920.000	(72.397.227.865)	574.656.557.853	-	-	-	-	798.761.249.988	
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	3.200.495.770.000	-	574.656.557.853	15.177.859.740	7.588.929.869	1.060.809.082.247	215.411.986.355	5.074.140.186.064	
Năm nay									
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 trong năm	-	-	-	-	-	392.598.796.261	2.372.922.218	394.971.718.479	
- Chia cổ tức cho NCI	-	-	-	-	-	-	(123.333.333)	(123.333.333)	
- Mua Công ty con	-	-	-	-	-	-	5.589.879.585	5.589.879.585	
- Cổ đông KKS góp thêm vốn	-	-	-	-	-	-	8.800.000.000	8.800.000.000	
- Trích quỹ phát triển khoa học và công nghệ	-	-	-	-	-	(10.800.000.000)	-	-	
- Lợi ích CDKKS trong lợi nhuận đầu năm	-	-	-	-	-	-	(3.363.395.771)	(3.363.395.771)	
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(50.000.000)	-	(50.000.000)	
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	3.200.495.770.000	-	574.656.557.853	15.177.859.740	18.388.929.869	1.442.557.878.508	228.688.059.054	5.479.965.055.024	

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

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

Việc sử dụng vốn góp của cổ đông làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty được trình bày tại *Thuyết minh số 22*.

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

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	3.200.495.770.000	2.903.993.850.000
Phát hành thêm cổ phiếu để chuyển đổi	-	296.501.920.000
Số cuối kỳ	3.200.495.770.000	3.200.495.770.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

24.4 Cổ phiếu

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

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

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

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tổng doanh thu	1.180.407.845.480	749.879.237.938
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.096.865.109.796	661.925.074.231
Doanh thu cung cấp dịch vụ lưu trú	51.675.788.258	46.047.832.400
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	31.866.947.426	41.906.331.307
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	1.180.407.845.480	749.879.237.938
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên liên quan (thuyết minh số 31)	13.914.082.480	39.600.000
Doanh thu đối với bên khác	1.166.493.763.000	749.839.637.938

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	15.075.626.561	86.874.604.608
Lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư	5.512.054.793	-
TỔNG CỘNG	20.587.681.354	86.874.604.608

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	636.352.614.210	607.852.820.513
Giá vốn cung cấp dịch vụ lưu trú	23.407.781.330	24.939.879.347
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	31.089.416.804	20.113.313.492
TỔNG CỘNG	690.849.812.344	652.906.013.352

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

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	11.217.512.001	14.314.650.595
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	2.398.473.133	1.799.294.947
Chi phí chiết khấu thanh toán sớm	12.685.009.541	-
Lỗ thanh lý khoản đầu tư	139.620.278.378	-
TỔNG CỘNG	165.921.273.053	16.113.945.542

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

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
Chi phí bán hàng		
Chi phí lương nhân viên bán hàng	1.002.326.318	-
Chi phí hoa hồng môi giới	8.251.743.002	-
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	74.966.120.687	-
Chi phí khác	1.264.609.278	597.184.318
TỔNG CỘNG	85.484.799.285	597.184.318
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	26.537.028.284	13.936.947.464
Chi phí đồ dùng văn phòng	3.008.823.674	1.932.206.049
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.024.753.332	704.856.131
Chi phí quản lý khách sạn	8.262.585.751	7.172.260.237
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	82.800.000	1.378.707.453
Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.908.074.382	25.071.268.970
Chi phí bằng tiền khác	5.669.712.910	8.428.317.082
TỔNG CỘNG	66.493.778.333	58.624.563.386

29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
Thu nhập khác	9.799.817.401	453.833.018
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	9.522.185.301	1.996.762
Thu nhượng bán, thanh lý vật tư	28.901.523	-
Các khoản khác	248.730.577	451.836.256
Chi phí khác	666.873.768	1.152.338.877
Chi phí tài trợ, ủng hộ	400.000.000	-
Chi phí khác	266.873.768	1.152.338.877
LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC	9.132.943.633	(698.505.859)

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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.

30.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
Chi phí thuế TNDN hiện hành	75.185.738.470	15.697.981.559
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(4.180.913.821)	6.673.230.155
TỔNG CỘNG	71.004.824.649	22.371.211.714

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

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	203.048.159.052	123.570.057.750
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	40.609.631.810	24.714.011.550
Các khoản điều chỉnh		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận với lỗ tính thuế	(42.002.617)	-
Lỗ tính thuế các kỳ trước được chuyển trong năm	(1.569.679.078)	(34.393.192)
Chi phí không được trừ khác	671.633.905	109.554.663
Lợi nhuận được chia bởi công ty con không chịu thuế TNDN	(728.000.000)	-
Các khoản điều chỉnh khác	69.332.132	(82.082.687)
Điều chỉnh ước tính thuế	347.277.261	(5.267.423.974)
Các điều chỉnh trên BCTC hợp nhất	31.646.631.236	2.931.545.354
TỔNG CỘNG	71.004.824.649	22.371.211.714

30.2 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. 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.

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.3 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 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Thuế TNDN tạm nộp	17.240.588.269	903.092.469	14.598.040.880	(240.641.153)
Lợi nhuận chưa thực hiện	7.364.964.920	26.492.551.378	(4.215.125.222)	
Dự phòng hàng tồn kho	68.142.064.814	68.131.565.136	-	
Chi phí tư vấn	2.158.751.911	4.754.712.935	(648.990.256)	(648.990.256)
Chi phí lãi vay vốn hóa	13.823.749.612	14.422.892.501	(130.794.625)	-
Chênh lệch cơ sở thuế và kế toán của tài sản	-	280.907.490		
	108.730.119.526	114.985.721.909		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Thuế TNDN tạm nộp	-	-	-	-
Chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ	(3.423.629.077)	(6.175.062.259)	568.805.999	834.877.916
Chi phí lãi vay vốn hóa	(32.736.783.192)	(15.328.109.753)	(5.991.022.955)	(7.195.233.767)
			-	-
Quyền chọn trái phiếu chuyển đổi	-	-	-	576.757.105
	(36.160.412.269)	(21.503.172.012)		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả thuần	72.569.707.257	93.482.549.897		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ			4.180.913.821	(6.673.230.155)

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.4 Lỗi 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 31 tháng 12 năm 2025, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 75.221.049.350 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 tương lai. Đây là lỗ tính thuế ước tính của Công ty và các công ty con chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2025	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
2019	2024	467.046.077	-	467.046.077	-
2020	2025	2.629.719.673	1.847.047.180	782.672.493	-
2021	2026	16.907.595.215	10.329.831.462	-	6.577.763.753
2022	2027	85.471.088.180	59.267.506.148	-	26.203.582.032
2023	2028	76.068.358.176	52.393.677.381	-	23.674.680.795
2024	2029	21.469.306.678	2.859.328.582	-	18.609.978.096
2025	2030	155.044.674	-	-	155.044.674
TỔNG CỘNG		203.168.158.673	126.697.390.753	1.249.718.570	75.221.049.350

(*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và các công ty con chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

30.5 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với các khoản lỗ thuế trong Thuyết minh số 30.4 do không ước tính được chắc chắn thu nhập chịu thuế trong tương lai.

31. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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 đến ngày 19 tháng 11 năm 2025
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 đã được trình bày tại mục Thông tin chung.

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

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

Các công ty là bên liên doanh, liên kết của Công ty đã được trình bày tại Thuyết minh số 17.

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT/Phó Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	Lãi đi vay	-	90.144.484
		Thu tiền bán hàng hoá	1.841.262.500	-
Ông Triệu Hữu Đại	Thành viên HĐQT	Doanh thu bán hàng hoá	13.914.082.480	-
Ông Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng giám đốc	Thuê tài sản	23.100.000	-
		Lãi đi vay	90.587.233	-
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Cần Thơ	Công ty liên kết	Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư	8.800.000.000	-

Sổ 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 31 tháng 12 năm 2025 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2024 VND
Các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn (Thuyết minh số 7.1)				
Triệu Hữu Đại	Thành viên HĐQT	Cung cấp hàng hoá	15.286.440.000	
TỔNG CỘNG			15.286.440.000	-
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Cần Thơ	Công ty liên kết	Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	8.800.000.000	
TỔNG CỘNG			8.800.000.000	-
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú (*)	Công ty liên kết	Góp vốn hợp tác đầu tư	-	452.617.690.000
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Cần Thơ	Công ty liên kết	Góp vốn hợp tác đầu tư	30.000.000.000	
TỔNG CỘNG			30.000.000.000	452.617.690.000
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 17.2)				
Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng giám đốc	Cung cấp hàng hoá	11.895.322.543	-
Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT/Phó Chủ tịch UBKT	Cung cấp hàng hoá	8.405.751.685	-
TỔNG CỘNG			20.301.074.228	-
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 20)				
Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT/Phó Chủ tịch UBKT	Lãi vay phải trả	-	90.144.484
Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng giám đốc	Lãi vay phải trả	171.328.028	-
TỔNG CỘNG			171.328.028	90.144.484

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

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

Các khoản phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 21)

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty liên kết	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	7.000.000.000	7.762.300.021
Hội đồng Quản trị		Phải trả thù lao	216.000.000	216.000.000
TỔNG CỘNG			7.216.000.000	7.978.300.021

Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 21)

Đặng Tuấn Anh	Thành viên HĐQT của Công ty con	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	77.988.704.559	77.988.704.559
TỔNG CỘNG			77.988.704.559	77.988.704.559

Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 22)

Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT/Phó Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	Vay ngắn hạn	-	7.040.000.000
Ông Vũ Thanh Tuấn	Phó Tổng giám đốc	Vay ngắn hạn	8.086.660.000	-
Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng giám đốc	Vay ngắn hạn	4.492.437.500	-
TỔNG CỘNG			12.579.097.500	7.040.000.000

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

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

32. 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 ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	129.745.960.258	103.741.438.455
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ	129.745.960.258	103.741.438.455
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
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	405	324
Lãi suy giảm	405	324

Trong năm 2024 và 2025, việc giả định thực hiện quyền chuyển đổi trái phiếu sang cổ phần phổ thông của Công ty có tác động suy giảm ngược làm tăng lãi trên cổ phiếu. Theo đó, Công ty và các công ty con không trình bày ảnh hưởng suy giảm lãi trên cổ phiếu đối với cổ phiếu phổ thông tiềm năng này.

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.

33. 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. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 ước tính là 726,3 tỷ VND.

Các cam kết về xây dựng khác

Theo Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức 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 31 tháng 12 năm 2025 là 668,3 tỷ VND.

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

33. CÁC CAM KẾT VÀ NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)

Cam kết thuê đất và thuê hoạt động

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

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

Đơn vị tính: VND

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

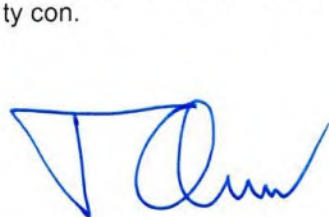
Công ty, là bên cho thuê, đã ký kết một số hợp đồng cho thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng cho thuê được trình bày như sau:

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

Đơn vị tính: VND

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

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



Nguyễn Thế Quân
Người lập



Trần Mỹ Yên
Kế toán trưởng



Lâm Hoàng Đăng
Phó Tổng Giám Đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 01 năm 2026