CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ
DN: C=VN, S=Hà Nội, L=Quận Đống Đa, O=CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0102702590
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026-08-28 23:28:58
Foxit PhantomPDF Version: 10.0.0

VANPHU

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

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom – Happiness
---------- o0o ----------

Số: 156...../2026/CBTT-VPI
No.: 156...../2026/CBTT-VPI

Hà Nội, ngày 28 tháng 8.. năm 2026
Hanoi, August 28, 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/ Hochiminh Stock Exchanges
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội/Hanoi Stock Exchange

1. **Công ty Cổ phần Phát Triển Bất Động Sản Văn Phú**
   - Mã chứng khoán/*Stock symbol*: **VPI**
   - Địa chỉ/*Address of headoffice*: Số 104 Thái Thịnh, Phường Đống Đa, Tp Hà Nội, Việt Nam.
   - Điện thoại/Telephone: 024.62583535 Fax: 024.62583636
   - Email: info@vanphu.vn
2. **Nội dung thông tin công bố**/*Contents of disclosure*:
   - Công bố thông tin Báo cáo tài chính bán niên soát xét năm 2026 của Công Ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Văn Phú.

     Disclosure of the Reviewed Semi-Annual Financial Statements for 2026 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 28./08./2026.

   This information was published on the company's website https://vanphu.vn/quan-he-co-dong/ under the Financial Report section on 28./08./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 bán niên soát xét năm 2026.*
  Reviewed Separate and Consolidated Semi-Annual Financial Statements for 2026
- *Văn bản giải trình Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất bán niên soát xét năm 2026.*
  Explanation Document of the Reviewed Separate and Consolidated Semi-Annual Financial Statements for 2026

Người được ủy quyền công bố thông tin
Person authorized to disclose information
Phó Tổng Giám Đốc
Deputy General Director

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ * 0102702590 VANPHU

Đỗ Thị Thanh Phương

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Shape the future
with confidence

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3 - 4
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ	7 - 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	12 - 13
Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	14 - 73

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh lần đầu số 0102702590 ngày 12 tháng 3 năm 2008. Công ty cũng đã nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 29 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp ngày 24 tháng 4 năm 2026.

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và tại 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
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên
Ông Phạm Hồng Châu	Thành viên
Ông Trịnh Thanh Hải	Thành viên độc lập
Ông Nguyễn Thái Sơn	Thành viên độc lập

Ngày 23 tháng 4 năm 2025, các thành viên nêu trên được Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 bầu lại làm thành viên Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ 2025 – 2030.

ỦY BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên Ủy ban Kiểm toán trực thuộc Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trịnh Thanh Hải	Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	
Ông Triệu Hữu Đại	Phó chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	bổ nhiệm ngày 9 tháng 3 năm 2026
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Phó chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	miễn nhiệm ngày 9 tháng 3 năm 2026

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	
Ông Tô Như Thắng	Phó Tổng Giám đốc thường trực	
Ông Vũ Thanh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Hồng Long	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thị Hồng Hải	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 14 tháng 1 năm 2026
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 9 tháng 3 năm 2026
Ông Vũ Minh Hoàng	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 3 tháng 4 năm 2026
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 14 tháng 1 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Tô Như Thắng	Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Phạm Hồng Châu	Tổng Giám đốc

Bà Đỗ Thị Thanh Phương – Phó Tổng Giám đốc được Ông Tô Như Thắng ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 theo Giấy Ủy quyền của Công ty số 19/GUQ-VPI ngày 3 tháng 4 năm 2026.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết 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 riêng giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho gia đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Công ty cũng đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ để thu thập đầy đủ thông tin về 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Ngày 28 tháng 8 năm 2026

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ
VANPHU
0102702590

Đỗ Thị Thanh Phương

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

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

Shape the future
with confidence

Số tham chiếu: 12301309/E-69114125-HN/LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú ("Công ty") được lập ngày 28 tháng 8 năm 2026 và được trình bày từ trang 7 đến trang 73, bao gồm báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2026

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

M.S.D.N: 0300811802 - C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Hoàng Linh
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3835-2026-004-1

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ *(Trình bày lại)*
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**735.446.340.378**	**1.638.673.771.919**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	***110***	***4***	***147.526.420.309***	***604.244.431.314***
1. Tiền	111		31.185.189.768	391.900.579.738
2. Các khoản tương đương tiền	112		116.341.230.541	212.343.851.576
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	***120***	***5***	***178.845.370.598***	***238.129.470.571***
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		178.845.370.598	238.129.470.571
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	***130***		***238.675.368.384***	***343.412.904.713***
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6.1	170.209.302.516	262.552.701.087
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6.2	16.305.616.903	16.173.456.328
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	7	80.066.258.698	92.592.557.031
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	8	(27.905.809.733)	(27.905.809.733)
IV. Hàng tồn kho	***140***	***9***	***159.307.183.799***	***432.879.787.784***
1. Hàng tồn kho	141		166.709.889.192	440.282.493.177
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(7.402.705.393)	(7.402.705.393)
V. Tài sản ngắn hạn khác	***160***		***11.091.997.288***	***20.007.177.537***
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	10	8.651.973.101	19.922.833.115
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162	18	2.440.024.187	84.344.422

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ *(Trình bày lại)*
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**7.666.782.689.055**	**7.017.653.062.928**
I. Các khoản phải thu dài hạn	***210***		***615.942.070.523***	***391.714.070.523***
1. Phải thu dài hạn khác	215	7	615.942.070.523	391.714.070.523
II. Tài sản cố định	***220***		***497.370.083.291***	***508.935.692.545***
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	493.496.934.369	504.113.722.100
Nguyên giá	222		640.594.145.014	639.822.025.014
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(147.097.210.645)	(135.708.302.914)
2. Tài sản cố định vô hình	227	12	3.873.148.922	4.821.970.445
Nguyên giá	228		11.063.129.754	11.063.129.754
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(7.189.980.832)	(6.241.159.309)
III. Bất động sản đầu tư	***240***	***13***	***299.248.219.186***	***304.513.483.916***
1. Nguyên giá	241		350.978.849.678	350.478.849.678
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(51.730.630.492)	(45.965.365.762)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	***250***		***535.453.749.084***	***423.238.609.689***
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251	15.1	13.210.149.366	4.639.457.194
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	15.2	522.243.599.718	418.599.152.495
V. Đầu tư tài chính dài hạn	***260***	***16***	***5.683.561.723.184***	***5.346.561.723.184***
1. Đầu tư vào công ty con	261		4.179.901.250.000	3.909.901.250.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		1.135.378.260.272	1.135.378.260.272
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		371.560.810.533	304.560.810.533
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(3.278.597.621)	(3.278.597.621)
VI. Tài sản dài hạn khác	***270***		***35.206.843.787***	***42.689.483.071***
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	10	20.436.083.474	23.194.044.226
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	28.3	14.770.760.313	19.495.438.845
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**8.402.229.029.433**	**8.656.326.834.847**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ *(Trình bày lại)*
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**3.039.621.977.130**	**3.301.298.269.662**
I. Nợ ngắn hạn	***310***		***1.314.058.601.198***	***1.363.218.262.303***
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17.1	67.041.500.342	81.902.497.249
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17.2	8.636.667.364	332.461.987.466
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	18	9.306.018.297	107.283.761.344
4. Phải trả người lao động	315		10.536.521.349	13.037.498.055
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	19	211.944.900.347	172.852.114.829
6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		3.941.377.712	7.951.253.039
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	20	114.253.970.653	127.710.961.561
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	21	848.383.679.793	480.004.223.419
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		40.013.965.341	40.013.965.341
II. Nợ dài hạn	***330***		***1.725.563.375.932***	***1.938.080.007.359***
1. Phải trả dài hạn khác	338	20	165.222.067.848	165.516.257.048
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	21	1.557.129.767.656	1.768.099.976.782
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	28.3	2.529.445.976	3.423.629.077
4. Dự phòng phải trả dài hạn	343		682.094.452	1.040.144.452

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ *(Trình bày lại)*
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**22**	**5.362.607.052.303**	**5.355.028.565.185**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.200.495.770.000	3.200.495.770.000
- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*3.200.495.770.000*	*3.200.495.770.000*
2. Thặng dư vốn	412		574.656.557.853	574.656.557.853
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		15.177.859.740	15.177.859.740
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		30.658.498.290	18.388.929.869
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		1.541.618.366.420	1.546.309.447.723
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*420a*		*1.534.039.879.302*	*1.137.323.833.677*
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*	*420b*		*7.578.487.118*	*408.985.614.046*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**8.402.229.029.433**	**8.656.326.834.847**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Nguyễn Thế Quân	Trần Mỹ Yến	Đỗ Thị Thanh Phương

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23.1	644.579.076.835	408.849.187.510
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	23.1	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 1 - 2)	10	23.1	644.579.076.835	408.849.187.510
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	24	448.772.025.160	303.747.391.437
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		195.807.051.675	105.101.796.073
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	23.2	36.458.006.945	199.684.177.927
7. Chi phí tài chính	23	25	100.449.498.442	77.058.317.941
Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*100.048.257.701*	*76.917.817.941*
8. Chi phí bán hàng	25	26	13.196.055.118	1.889.565.666
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	101.145.624.923	81.092.796.612
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 22 - (23 + 25 + 26)}	30		17.473.880.137	144.745.293.781
11. Thu nhập khác	31		35.735.823	410.364.581
12. Chi phí khác	32		370.010.526	6.187.742.039
13. Lỗ khác (40 = 31 - 32)	40		(334.274.703)	(5.777.377.458)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		17.139.605.434	138.967.916.323
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	28.1	5.730.622.885	19.727.851.451
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	28.3	3.830.495.431	342.252.280
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		7.578.487.118	118.897.812.592

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Nguyễn Thế Quân	Trần Mỹ Yến	Đỗ Thị Thanh Phương

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**01**		**17.139.605.434**	**138.967.916.323**
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ" hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình	02		18.102.993.984	18.318.782.167
- (Hoàn nhập dự phòng)/các khoản dự phòng	03		(358.050.000)	1.766.523.211
- Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(36.458.006.945)	(199.684.177.927)
- Chi phí đi vay	06		100.048.257.701	76.917.817.941
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**98.474.800.174**	**36.286.861.715**
- Giảm, tăng các khoản phải thu	09		97.884.859.837	(6.321.298.465)
- Giảm, tăng hàng tồn kho	10		266.083.686.823	(39.038.289.709)
- Giảm các khoản phải trả	11		(353.836.616.404)	(81.176.366.432)
- Giảm, tăng chi phí chờ phân bổ	12		14.028.820.766	(5.305.519.669)
- Chi phí đi vay đã trả	14		(91.129.761.002)	(97.979.802.507)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	18	(73.812.189.105)	(28.438.001.354)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(42.306.398.911)**	**(221.972.416.421)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác	21		(94.119.159.076)	(2.991.010.141)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(132.000.000.000)	(604.500.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		200.400.000.000	264.910.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(777.000.000.000)	(621.203.538.868)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		243.000.000.000	1.055.617.690.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.611.103.645	96.033.813.471
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(555.108.055.431)**	**187.866.954.462**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33		760.488.869.534	429.331.265.311
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(619.792.426.197)	(751.994.369.539)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**140.696.443.337**	**(322.663.104.228)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	**50**		**(456.718.011.005)**	**(356.768.566.187)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**604.244.431.314**	**445.543.340.188**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	**70**	**4**	**147.526.420.309**	**88.774.774.001**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Nguyễn Thế Quân	Trần Mỹ Yến	Đỗ Thị Thanh Phương

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh lần đầu số 0102702590 ngày 12 tháng 3 năm 2008. Công ty cũng đã nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 29 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp ngày 24 tháng 4 năm 2026.

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

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động kinh doanh 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 kinh doanh bất động sản của Công ty thông thường là trong vòng từ 12 tháng đến 36 tháng.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 335 người (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 305 người).

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

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

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có 8 công ty con được đầu tư trực tiếp (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 7 công ty con trực tiếp). Thông tin chi tiết về các công ty con được đầu tư trực tiếp và tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	*Tên Công ty*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
1	Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	100%	100%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	62%	62%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản, xây lắp
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	82,71%	82,71%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	60%	60%	Số 129 Lê Văn Duyệt, Phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	100%	100%	Đường số 7, Khu đô thị mới An Cựu, Phường An Cựu, Thành phố Huế	Kinh doanh bất động sản
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech	99,28%	99,28%	49 Phạm Ngọc Thạch, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Văn Phú Homes	70%	70%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản
8	Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Văn Phú	100%	100%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Tư vấn quản lý, tư vấn quản lý thiết kế

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có 3 công ty con được đầu tư gián tiếp (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 3 công ty con gián tiếp). Thông tin chi tiết về các công ty con được đầu tư gián tiếp 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 Cổ phần Union Success Việt Nam	94,49%	98,39%	Km0+541,95, Tỉnh lộ 359C, Tổ dân phố Xanh Soi, Phường Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Sơn Thắng	89%	99%	42 Quang Trung, Phường Đồng Hới, Tỉnh Quảng Trị	Dịch vụ lưu trú
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn Văn Phú	90%	90%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Dịch vụ lưu trú

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 16.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 28 tháng 8 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất 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.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") tuân thủ và phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ báo cáo

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán phát sinh từ việc áp dụng lần đầu Thông tư số 99/2025/TT-BTC:

3.1.1 Thay đổi chính sách kế toán do áp dụng quy định kế toán mới: Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp

Vào ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"), thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan.

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 99 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty cũng đã trình bày lại dữ liệu tương ứng đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99, như được trình bày tại Thuyết minh số 34.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi không kỳ hạn, 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 và không bị hạn chế sử dụng.

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến (bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo 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.

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

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Công ty xác định số lượng và tính giá trị hàng xuất kho theo từng lần phát sinh và hạch toán hàng xuất kho trong kỳ với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu, hàng hóa và công cụ, dụng cụ	- Chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.
Thành phẩm và chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	- Giá thành của thành phẩm, bán thành phẩm áp dụng theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là khoản dự tính trước phần giá trị bị giảm xuống (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v...) thấp hơn giá trị đã ghi sổ kế toán của hàng tồn kho và nhằm bù đắp các khoản thiệt hại thực tế xảy ra do nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác bị giảm giá. Công ty thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho khi có bằng chứng cho thấy giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn so với giá gốc của hàng tồn kho.

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 riêng giữa niên độ. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

Thành phẩm và hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của thành phẩm/hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ theo phương pháp thực tế đích danh.

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

3.4 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Khi đánh giá khả năng thu hồi của các khoản phải thu, Công ty ước tính giá trị có thể thu hồi từ các biện pháp đảm bảo cam kết bởi các đối tác. Đối với các khoản phải thu không có cam kết đảm bảo và có rủi ro về thu hồi nợ, Công ty ước tính mức trích lập dự phòng dựa trên thời gian quá hạn như sau:

Thời gian quá hạn	*Mức trích lập dự phòng (% giá trị khoản phải thu)*
Từ 6 tháng đến dưới 1 năm	30
Từ 1 năm đến dưới 2 năm	50
Từ 2 năm đến dưới 3 năm	70
Từ 3 năm trở lên	100

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.5 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình bao gồm những tài sản có hình thái vật chất do doanh nghiệp nắm giữ để sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh.

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 đến vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản đó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty.

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

3.6 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.

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

3.6 Thuê tài sản (tiếp theo)

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Đối với các trường hợp cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động, thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.7 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 trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty.

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

3.8 Khấu hao

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

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

TSCĐ hữu hình được bắt đầu trích khấu hao ngay khi tài sản bắt đầu có khả năng sử dụng hữu ích. TSCĐ vô hình được bắt đầu trích khấu hao từ khi đưa vào sử dụng.

3.9 Bất động sản đầu tư

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

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

3.9 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

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

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong báo cáo tình hình tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

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

3.10 Xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

3.11 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

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

3.11 Chi phí đi vay (tiếp theo)

Các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay (ngoài lãi vay phải trả), như chi phí thẩm định, kiểm toán, lập hồ sơ vay vốn, chi phí thu xếp khoản vay, được phân bổ dần theo thời hạn của khoản vay theo phương pháp đường thẳng.

3.12 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ 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.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí chờ phân bổ dài hạn liên quan đến hoạt động kinh doanh trong nhiều kỳ kế toán để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

- Chi phí về thuê cơ sở hạ tầng, thuê hoạt động tài sản cố định đã phát sinh phục vụ cho sản xuất, kinh doanh nhiều kỳ kế toán;
- Chi phí bảo hiểm;
- Công cụ dụng cụ xuất dùng trong nhiều năm với giá trị lớn;
- Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tài sản cố định liên quan đến hoạt động kinh doanh trong nhiều kỳ kế toán; và
- v.v.

3.13 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Đầu tư vào công ty liên doanh

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

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

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

3.13 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn 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 một phần hoặc toàn bộ giá trị của khoản đầu tư (bao gồm cả các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, nếu có) bị suy giảm giá trị hoặc không thu hồi được tại 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 riêng giữa niên độ.

3.14 Các khoản phải trả

Các khoản phải trả bao gồm khoản nợ phải trả của Công ty cho người bán vật tư, hàng hóa, người cung cấp dịch vụ, người bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư, các khoản đầu tư tài chính theo hợp đồng kinh tế đã ký kết và các khoản nợ phải trả cho người nhận thầu xây lắp chính, phụ.

3.15 Các khoản chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ chứng từ, hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

3.16 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

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

3.16 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

Dự phòng chi phí bảo hành

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

Việc trích lập dự phòng bảo hành công trình xây dựng được lập tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm cho từng công trình trên cơ sở doanh thu dịch vụ xây dựng đã thực hiện trong kỳ theo quy định của pháp luật về xây dựng và được ghi nhận vào chi phí bán hàng. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí bán hàng trong kỳ.

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

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

3.17 Trái phiếu

Trái phiếu thường

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, trái phiếu thường được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trừ đi chi phí phát hành.

3.18 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế hoặc tỷ giá ghi sổ tùy theo nội dung và bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh và nguyên tắc áp dụng tỷ giá hối đoái tại ngày theo như sau:

Tỷ giá giao dịch thực tế

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày giao dịch là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch. Tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình được xác định trên cơ sở trung bình cộng giữa tỷ giá mua và tỷ giá bán chuyển khoản hàng ngày của ngân hàng thương mại.

Tỷ giá ghi sổ

Công ty áp dụng tỷ giá ghi sổ là tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ là tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản tiền gửi; và
- Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không phải là tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ thì đánh giá lại theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ phải trình bày vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ theo số thuần giữa tổng số lãi và tổng số lỗ do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

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

3.19 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá.

Thặng dư vốn

Thặng dư vốn phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh tương ứng với số cổ phiếu phát hành thành công. Phần chi phí phát hành cổ phiếu không thành công được ghi nhận vào chi phí tài chính.

3.20 Phân chia lợi nhuận

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

Thời điểm Công ty phải ghi nhận khoản phải trả về cổ tức, lợi nhuận tại thời điểm Công ty không có quyền từ chối chi trả cổ tức, lợi nhuận và được căn cứ theo quy định của pháp luật về chứng khoán.

Công ty trích lập các quỹ từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo phê duyệt của các cổ đông tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ.

Quỹ khác

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

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

3.21 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Mức độ hoàn thành công việc được xác định theo đánh giá phần công việc đã hoàn thành.

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

Doanh thu từ tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

Thu nhập từ chuyển nhượng khoản đầu tư

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

3.22 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ tiêu thụ trong năm nhưng đến năm sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại, Công ty ghi giảm doanh thu ghi nhận trong kỳ nếu các khoản giảm trừ doanh thu này phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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

3.23 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ.

3.24 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty.

3.25 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm 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; và

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

3.25 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

- Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

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

3.26 Thông tin theo bộ phận

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

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

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

3.26 Thông tin theo bộ phận (tiếp theo)

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

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

Công ty trình bày thông tin theo bộ phận tại Thuyết minh số 30.

3.27 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

3.28 Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng		
Tiền mặt	344.534.360	1.264.014.419
Tiền gửi không kỳ hạn	30.666.265.658	390.560.415.407
- *Ngân hàng TMCP Quân Đội*	*21.948.820.302*	*17.257.350.133*
- *Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam*	*5.198.794.937*	*5.978.363.892*
- *Các ngân hàng khác*	*3.518.650.419*	*367.324.701.382*
Tiền đang chuyển	174.389.750	76.149.912
Các khoản tương đương tiền (*)	116.341.230.541	212.343.851.576
- *Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội*	*59.477.246.378*	-
- *Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng*	*56.863.984.163*	*56.850.824.178*
- *Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam*	-	*155.493.027.398*
TỔNG CỘNG	**147.526.420.309**	**604.244.431.314**

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,5%/năm đến 4,75%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 2,1%/năm đến 4,3%/năm). Trong đó, các khoản tiền gửi với số tiền 56,86 tỷ VND là phần kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của dự án bất động sản của Công ty. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển giao cho Ban quản trị các tòa nhà.

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ			*Số đầu kỳ (Trình bày lại)*		
	Giá gốc	*Giá trị có thể thu hồi*	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*	*Dự phòng*
Cho vay ngắn hạn và lãi cho vay phải thu	**178.735.831.296**	**178.735.831.296**	-	**238.019.931.269**	**238.019.931.269**	-
Các bên khác	46.953.368.736	46.953.368.736	-	16.443.005.697	16.443.005.697	-
- Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng CGM	*30.043.726.028*	*30.043.726.028*	-	-	-	-
- Công ty Cổ phần Khu nghỉ dưỡng Vườn Cọ	*16.909.642.708*	*16.909.642.708*	-	*16.443.005.697*	*16.443.005.697*	-
Các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	131.782.462.560	131.782.462.560	-	221.576.925.572	221.576.925.572	-
Các khoản đầu tư khác	**109.539.302**	**109.539.302**	-	**109.539.302**	**109.539.302**	-
TỔNG CỘNG	**178.845.370.598**	**178.845.370.598**	-	**238.129.470.571**	**238.129.470.571**	-

Các khoản cho vay tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 có kỳ hạn 12 tháng và hưởng lãi suất từ 10%/năm đến 13,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 12%/năm đến 13,5%/năm).

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

6.1 *Phải thu ngắn hạn của khách hàng*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	Giá trị ghi sổ	*Dự phòng*	*Giá trị ghi sổ*	*Dự phòng*
Phải thu từ các bên khác	81.158.128.905	(21.718.695.257)	194.958.087.293	(21.718.695.257)
- Ban quản lý đầu tư xây dựng công trình giao thông Hà Nội	*11.111.191.000*	*(11.111.191.000)*	*11.111.191.000*	*(11.111.191.000)*
- Công ty Cổ phần Kinh doanh dịch vụ cao cấp dầu khí Việt Nam	*10.000.000.000*	*(10.000.000.000)*	*10.000.000.000*	*(10.000.000.000)*
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	*5.116.230.469*	-	*3.756.857.014*	-
- Phải thu các khách hàng khác	*54.930.707.436*	*(607.504.257)*	*170.090.039.279*	*(607.504.257)*
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	89.051.173.611	-	67.594.613.794	-
TỔNG CỘNG	**170.209.302.516**	**(21.718.695.257)**	**262.552.701.087**	**(21.718.695.257)**
Dự phòng phải thu khó đòi	-	(21.718.695.257)	-	(21.718.695.257)

6.2 *Trả trước cho người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Trả trước cho các bên khác	16.157.312.223	16.173.456.328
- Ban Quản lý Dự án và Phát triển Quỹ đất Quận Bình Thủy	2.382.000.000	2.382.000.000
- Công ty Cổ phần Truyền thông Mi	2.100.000.000	2.100.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Thương mại Long Nguyên	1.644.800.000	1.644.800.000
- Các khoản trả trước khác	10.030.512.223	10.046.656.328
Trả trước cho bên liên quan *(Thuyết minh số 29)*	148.304.680	-
TỔNG CỘNG	**16.305.616.903**	**16.173.456.328**
Dự phòng trả trước khó đòi	(2.644.512.600)	(2.644.512.600)

7. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ (Trình bày lại)*	
	Giá trị ghi sổ	*Giá trị dự phòng*	*Giá trị ghi sổ*	*Giá trị dự phòng*
Ngắn hạn				
Tạm ứng cho nhân viên để phát triển dự án và các hoạt động kinh doanh	17.077.195.783	-	20.140.792.203	-
Phải thu lãi từ hợp đồng nguyên tắc hợp tác đầu tư (i)	31.693.150.682	-	5.512.054.793	-
Ký quỹ thực hiện dự án	8.446.166.000	-	8.436.166.000	-
Phải thu về thu chi hộ	6.830.770.784	-	4.809.666.732	-
Phải thu về thỏa thuận chuyển giao quyền	-	-	30.000.000.000	-
Phải thu từ hoạt động hợp tác đầu tư	-	-	8.800.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác	16.018.975.449	(3.542.601.876)	14.893.877.303	(3.542.601.876)
TỔNG CỘNG	**80.066.258.698**	**(3.542.601.876)**	**92.592.557.031**	**(3.542.601.876)**
Trong đó:				
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	*300.361.780*	-	*39.100.361.780*	-
Phải thu ngắn hạn khác từ bên khác	*79.765.896.918*	*(3.542.601.876)*	*53.492.195.251*	*(3.542.601.876)*
Dài hạn				
Phải thu liên quan đến hợp đồng nguyên tắc hợp tác đầu tư (i)	463.000.000.000	-	236.000.000.000	-
Ký quỹ thực hiện dự án (ii)	41.344.091.900	-	41.344.091.900	-
Tạm ứng cho nhân viên để phát triển dự án (iii)	90.683.600.647	-	90.683.600.647	-
Tạm ứng bồi thường và giải phóng mặt bằng	8.392.161.112	-	8.392.161.112	-
Phải thu lãi các khoản cho vay đã thu hồi gốc vay	12.522.216.864	-	15.294.216.864	-
TỔNG CỘNG	**615.942.070.523**	-	**391.714.070.523**	-

(i) Đây là khoản đặt cọc và khoản lợi nhuận phát sinh theo một hợp đồng nguyên tắc hợp tác đầu tư giữa Công ty và Công ty TNHH Đầu tư Hàn Tiên để hợp tác đầu tư một dự án tiềm năng tại Thành phố Hồ Chí Minh. Trong thời gian chờ ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư chính thức, Công ty được hưởng lãi suất cố định 10%/năm trên số tiền đã đặt cọc.

(ii) Đây là khoản kí quỹ tại Sở Tài chính thành phố Cần Thơ bảo đảm thực hiện dự án Khu đô thị mới Cồn Khương.

(iii) Bao gồm khoản tạm ứng cho một cá nhân của Công ty để thực hiện công tác giải phóng mặt bằng cho Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương.

8. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	Giá gốc	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*
Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình Giao thông Hà Nội	11.111.191.000	-	11.111.191.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (PVR)	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Các đối tượng khác	6.794.618.733	-	6.794.618.733	-
TỔNG CỘNG	**27.905.809.733**	**-**	**27.905.809.733**	**-**

Đây là các khoản phải thu quá thời hạn thu hồi trên 36 tháng.

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	32.525.442.248	(7.402.705.393)	312.759.262.682	(7.402.705.393)
Thành phẩm (**)	121.532.089.250	-	114.880.553.174	-
Hàng hóa	11.409.955.857	-	11.098.777.457	-
Công cụ dụng cụ	1.029.960.855	-	1.233.063.456	-
Nguyên liệu, vật liệu	212.440.982	-	310.836.408	-
TỔNG CỘNG	**166.709.889.192**	**(7.402.705.393)**	**440.282.493.177**	**(7.402.705.393)**

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Dự án Khu đô thị mới Văn Phú	7.045.478.869	290.565.085.780
Các dự án khác	25.479.963.379	22.194.176.902
TỔNG CỘNG	**32.525.442.248**	**312.759.262.682**

(**) Chi tiết thành phẩm theo dự án:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Dự án The Terra Bắc Giang	72.420.554.833	77.943.224.493
Dự án Khu đô thị mới Văn Phú	12.174.205.736	-
Dự án Vlasta Sầm Sơn	36.937.328.681	36.937.328.681
TỔNG CỘNG	**121.532.089.250**	**114.880.553.174**

10. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới	835.103.975	7.758.811.281
Chi phí tư vấn, bảo hiểm	1.907.339.395	3.851.293.881
Chi phí truyền thông quảng cáo	3.467.994.101	2.985.039.795
Chi phí hỗ trợ lãi suất	-	2.736.123.861
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	2.441.535.630	2.591.564.297
TỔNG CỘNG	**8.651.973.101**	**19.922.833.115**
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ phục vụ Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây (i)	12.906.143.525	17.414.115.371
Chi phí bảo hiểm, tư vấn	2.237.782.774	1.164.784.919
Chi phí hoa hồng môi giới	820.779.579	915.517.748
Chi phí cải tạo, sửa chữa văn phòng	704.876.034	1.029.831.312
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	3.766.501.562	2.669.794.876
TỔNG CỘNG	**20.436.083.474**	**23.194.044.226**

(i) Toàn bộ công cụ, dụng cụ tại Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây với giá trị ghi sổ là 12,9 tỷ VND được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty *(xem Thuyết minh số 21)*.

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị, dụng cụ quản lý*	*Tài sản cố định khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:						
Số đầu kỳ	494.401.123.038	47.002.100.500	23.579.091.819	4.074.429.878	70.765.279.779	639.822.025.014
- Mua trong kỳ	-	107.520.000	-	664.600.000	-	772.120.000
Số cuối kỳ	494.401.123.038	47.109.620.500	23.579.091.819	4.739.029.878	70.765.279.779	640.594.145.014
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	*1.670.804.144*	*7.285.349.090*	*3.493.573.112*	*5.087.196.045*	*17.536.922.391*
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số đầu kỳ	66.576.195.047	17.208.683.614	17.238.351.233	3.755.917.181	30.929.155.839	135.708.302.914
- Hao mòn trong kỳ	5.525.284.452	1.682.190.628	1.357.811.898	80.871.229	2.742.749.524	11.388.907.731
Số cuối kỳ	72.101.479.499	18.890.874.242	18.596.163.131	3.836.788.410	33.671.905.363	147.097.210.645
Giá trị còn lại:						
Số đầu kỳ	427.824.927.991	29.793.416.886	6.340.740.586	318.512.697	39.836.123.940	504.113.722.100
Số cuối kỳ	422.299.643.539	28.218.746.258	4.982.928.688	902.241.468	37.093.374.416	493.496.934.369
Trong đó:						
Tài sản sử dụng để cầm cố thế chấp	*422.299.622.683*	*25.199.969.617*	-	-	*38.945.993.293*	*486.445.585.593*

Tài sản cố định hữu hình với giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 486,45 tỷ VND được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 21.

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH (tiếp theo)

Chi tiết một số TSCĐ hữu hình đang hiện hữu:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ *Nguyên giá*	*Số đầu kỳ* *Nguyên giá*
Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây	494.401.123.038	494.401.123.038

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Phần mềm máy tính
Nguyên giá:	
Số đầu kỳ	11.063.129.754
Số cuối kỳ	11.063.129.754
Trong đó:	
Đã hao mòn hết	*192.700.000*
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu kỳ	6.241.159.309
- Hao mòn trong kỳ	948.821.523
Số cuối kỳ	7.189.980.832
Giá trị còn lại:	
Số đầu kỳ	4.821.970.445
Số cuối kỳ	3.873.148.922

Chi tiết một số TSCĐ vô hình đang hiện hữu:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ *Nguyên giá*	*Số đầu kỳ* *Nguyên giá*
Hệ thống phần mềm Mis-Office	1.137.300.000	1.137.300.000

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc và máy móc, thiết bị
Nguyên giá:	
Số đầu kỳ	350.478.849.678
- Tăng trong kỳ	500.000.000
Số cuối kỳ	350.978.849.678
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu kỳ	45.965.365.762
- Khấu hao trong kỳ	5.765.264.730
Số cuối kỳ	51.730.630.492
Giá trị còn lại:	
Số đầu kỳ	304.513.483.916
Số cuối kỳ	299.248.219.186

Các bất động sản đầu tư bao gồm phần hầm thương mại dịch vụ, khu để xe, sàn thương mại dịch vụ, bể bơi và khu nhà trẻ của dự án The Terra An Hưng thuộc sở hữu của Công ty. Trong các bất động sản đầu tư, giá trị còn lại vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 của phần hầm của Dự án The Terra An Hưng là 116,7 tỷ VND (nguyên giá là 136,4 tỷ VND, hao mòn lũy kế là 19,7 tỷ VND) tương ứng với phần diện tích hầm là 10.236,60 m2 thuộc sở hữu của Công ty tại Dự án. Công ty không tính chi phí đầu tư xây dựng phần hầm này vào giá thành các căn hộ tại Dự án.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty chưa thu thập được đầy đủ thông tin để xác định một cách chắc chắn giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

Chi tiết một số bất động sản đầu tư đang hiện hữu:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ Nguyên giá	*Số đầu kỳ Nguyên giá*
Hầm thương mại dịch vụ Dự án The Terra An Hưng	136.394.877.366	135.894.877.366
Khu để xe khối đế Dự án The Terra An Hưng	126.641.048.278	126.641.048.278
Sàn thương mại dịch vụ và bể bơi của Dự án The Terra An Hưng	42.934.166.080	42.934.166.080
Khu nhà trẻ thuộc khối đế của Dự án The Terra An Hưng	45.008.758.374	45.008.758.374

14. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị 18 tỷ VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025: 29,2 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay trực tiếp và huy động vốn khác nhằm đầu tư xây dựng một số dự án bất động sản của Công ty.

15. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	Giá gốc	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*
Các dự án bất động sản và dự án khác	13.210.149.366	13.210.149.366	4.639.457.194	4.639.457.194
TỔNG CỘNG	**13.210.149.366**	**13.210.149.366**	**4.639.457.194**	**4.639.457.194**

15.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	Giá gốc	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*
Dự án Cồn Khương - Thành phố Cần Thơ (*)	307.733.848.398	307.733.848.398	307.733.848.398	307.733.848.398
Dự án Lộc Bình - Thừa Thiên Huế	53.671.011.821	53.671.011.821	53.671.011.821	53.671.011.821
Dự án Tòa nhà hỗn hợp Văn Phú Complex	103.434.447.223	103.434.447.223	-	-
Các dự án khác	57.404.292.276	57.404.292.276	57.194.292.276	57.194.292.276
TỔNG CỘNG	**522.243.599.718**	**522.243.599.718**	**418.599.152.495**	**418.599.152.495**

(*) Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương hiện đang nằm trong danh mục các dự án bất động sản được tháo gỡ khó khăn, vướng mắc theo Nghị quyết 29/2026/QH16 ngày 24 tháng 4 năm 2026. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty đang tiếp tục làm việc với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để có thể tiếp tục triển khai Dự án.

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ			*Số đầu kỳ (Trình bày lại)*		
	Giá gốc	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá trị dự phòng*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá trị dự phòng*
Đầu tư vào công ty con *(Thuyết minh số 16.1)*	4.179.901.250.000	4.179.901.250.000	-	3.909.901.250.000	3.909.901.250.000	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết *(Thuyết minh số 16.2)*	1.135.378.260.272	1.132.099.662.651	(3.278.597.621)	1.135.378.260.272	1.132.099.662.651	(3.278.597.621)
Đầu tư vào đơn vị khác *(Thuyết minh số 16.3)*	371.560.810.533	371.560.810.533	-	304.560.810.533	304.560.810.533	-
TỔNG CỘNG	**5.686.840.320.805**	**5.683.561.723.184**	**(3.278.597.621)**	**5.349.840.320.805**	**5.346.561.723.184**	**(3.278.597.621)**

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

16.1 Đầu tư vào các công ty con

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có 10 công ty con đầu tư trực tiếp như sau (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 9)

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ			*Số đầu kỳ*		
	Giá trị (VND)	*Tỷ lệ lợi ích*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*	*Giá trị (VND)*	*Tỷ lệ lợi ích*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	1.328.000.000.000	100%	100%	1.328.000.000.000	100%	100%
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	1.310.700.000.000	100%	100%	1.310.700.000.000	100%	100%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech (i)	675.000.000.000	99,28%	99,28%	495.000.000.000	99%	99%
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái (ii)	366.000.000.000	60%	60%	288.000.000.000	60%	60%
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	208.031.250.000	82,71%	82,71%	208.031.250.000	82,71%	82,71%
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	150.000.000.000	12,71%	12,71%	150.000.000.000	12,71%	12,71%
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	95.170.000.000	62%	62%	95.170.000.000	62%	62%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn Văn Phú (iii)	33.000.000.000	30%	30%	21.000.000.000	30%	30%
Công ty Cổ phần Văn Phú Homes	14.000.000.000	70%	70%	14.000.000.000	70%	70%
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Văn Phú	-	100%	100%	-	-	-
TỔNG CỘNG	**4.179.901.250.000**			**3.909.901.250.000**		

(i) Trong kỳ, Công ty đã góp thêm 180 tỷ VND tương đương với 18.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech;

(ii) Trong kỳ, Công ty đã góp thêm 78 tỷ VND tương đương với 7.800.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái;

(iii) Trong kỳ, Công ty đã góp thêm 12 tỷ VND tương đương với 1.200.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn Văn Phú;

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có 6 công ty liên danh, liên kết đầu tư trực tiếp như sau (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 6):

Tên đơn vị	*Địa chỉ*	*Hoạt động chính*	*Số cuối kỳ*		*Số đầu kỳ*	
			Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (%)	*Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (%)*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)*
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Bất động sản Tân Phú	Số nhà 36, đường 31A, Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	54,23	27,25	54,23	27,25
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thương mại Văn Phú	Tầng 1-4, tòa V1 The Van Phu Victoria, CT9, Khu đô thị Văn Phú, Phường Kiến Hưng, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	35,00	35,00	35,00	35,00
Công ty Cổ phần Logistics LSH	Lô B17, đường Ngọc Hân Công Chúa, Phường Võ Cường, Tỉnh Bắc Ninh	Kinh doanh bất động sản	30,00	30,00	30,00	30,00
Công ty TNHH BT Hà Đông	Tầng 4, 104 Thái Thịnh, Phường Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	51,07	50,00	51,07	50,00
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	Số 83, đường Hào Nam, Phường Ô Chợ Dừa, Thành phố Hà Nội	Xây dựng và in ấn	46,77	46,77	46,77	46,77
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Số 104 Thái Thịnh, Phường Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản	22,51	22,51	22,51	22,51

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

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

Đơn vị tính: VND

Tên đơn vị	*Số cuối kỳ*			*Số đầu kỳ*		
	Giá trị (VND)	*Giá trị có thể thu hồi (VND)*	*Dự phòng (VND)*	*Giá trị (VND)*	*Giá trị có thể thu hồi (VND)*	*Dự phòng (VND)*
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Bất động sản Tân Phú	545.000.000.000	545.000.000.000	-	545.000.000.000	545.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thương mại Văn Phú	278.006.400.000	278.006.400.000	-	278.006.400.000	278.006.400.000	-
Công ty Cổ phần Logistics LSH	216.000.000.000	216.000.000.000	-	216.000.000.000	216.000.000.000	-
Công ty TNHH BT Hà Đông	58.394.357.097	58.394.357.097	-	58.394.357.097	58.394.357.097	-
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	33.777.503.175	30.498.905.554	(3.278.597.621)	33.777.503.175	30.498.905.554	(3.278.597.621)
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	4.200.000.000	4.200.000.000	-	4.200.000.000	4.200.000.000	-
TỔNG CỘNG	**1.135.378.260.272**	**1.132.099.662.651**	**(3.278.597.621)**	**1.135.378.260.272**	**1.132.099.662.651**	**(3.278.597.621)**

Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn:

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Số đầu kỳ	3.278.597.621	7.777.001.393
Sử dụng dự phòng trong kỳ	-	(2.809.799.384)
Số cuối kỳ	**3.278.597.621**	**4.967.202.009**

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

16.3 Đầu tư vào đơn vị khác

Đây là các khoản đầu tư vào các hợp đồng hợp tác kinh doanh với các đối tác sau trong đó Công ty sẽ được hưởng lợi ích phụ thuộc vào lợi nhuận sau thuế của hợp đồng:

Đơn vị tính: VND

Tên đơn vị	*Số cuối kỳ*			*Số đầu kỳ (Trình bày lại)*		
	Giá trị (VND)	*Giá trị có thể thu hồi (VND)*	*Giá trị dự phòng (VND)*	*Giá trị (VND)*	*Giá trị có thể thu hồi (VND)*	*Giá trị dự phòng (VND)*
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Bắc Ái (i)	371.220.810.533	371.220.810.533	-	304.220.810.533	304.220.810.533	-
Đối tác khác	340.000.000	340.000.000	-	340.000.000	340.000.000	-
TỔNG CỘNG	**371.560.810.533**	**371.560.810.533**	**-**	**304.560.810.533**	**304.560.810.533**	**-**

(i) Đây là khoản góp vốn hợp tác đầu tư theo một thỏa thuận liên danh với Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Bắc Ái, công ty con của Công ty, để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa. Trong kỳ, Công ty đã góp thêm khoản vốn góp hợp tác đầu tư với giá trị là 67 tỷ VND *(Thuyết minh 29)*.

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

17.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	
	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM	31.012.224.945	28.671.429.407
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hưng Phú	-	8.844.465.600
Phải trả đối tượng khác	29.851.319.927	38.319.083.248
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	6.177.955.470	6.067.518.994
TỔNG CỘNG	**67.041.500.342**	**81.902.497.249**

17.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Dự án Khu đô thị mới Văn Phú	8.382.408.858	306.677.740.518
Dự án The Terra Bắc Giang	-	5.121.584.243
Dự án khác	254.258.506	361.588.477
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 29)	-	20.301.074.228
TỔNG CỘNG	**8.636.667.364**	**332.461.987.466**

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

Đơn vị tính: VND

	Số đầu kỳ	*Số phải nộp trong kỳ*	*Số đã nộp trong kỳ*	*Số cuối kỳ*
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	33.468.911.544	10.132.147.581	(41.293.582.811)	2.307.476.314
Thuế thu nhập cá nhân	1.535.829.326	6.748.107.894	(5.482.849.491)	2.801.087.729
Thuế thu nhập doanh nghiệp	72.279.020.474	5.730.622.885	(73.812.189.105)	4.197.454.254
Các loại thuế khác	-	1.043.084.792	(1.043.084.792)	-
TỔNG CỘNG	**107.283.761.344**	**23.653.963.152**	**(121.631.706.199)**	**9.306.018.297**

	Số đầu kỳ	*Số phải thu trong kỳ*	*Số đã bù trừ trong kỳ*	*Số cuối kỳ*
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	84.344.422	16.106.062.523	(13.750.382.758)	2.440.024.187
TỔNG CỘNG	**84.344.422**	**16.106.062.523**	**(13.750.382.758)**	**2.440.024.187**

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí phát triển các dự án bất động sản	113.658.381.366	80.085.144.899
Lãi vay	74.450.509.998	70.081.267.190
Trích trước chi phí cho hoạt động của khách sạn Oakwood Residence Hanoi	14.843.811.062	15.449.543.183
Chi phí truyền thông	5.357.122.735	4.107.483.997
Chi phí dịch vụ tư vấn tài chính	2.731.818.180	2.809.090.908
Các khoản khác	903.257.006	319.584.652
TỔNG CỘNG	**211.944.900.347**	**172.852.114.829**
Trong đó:		
- *Chi phí phải trả ngắn hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 29)*	*5.052.900.746*	*5.545.305.697*
- *Chi phí phải trả ngắn hạn cho bên khác*	*206.891.999.601*	*167.306.809.132*

20. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn		
Kinh phí bảo trì khối sàn thương mại dịch vụ và căn hộ cao tầng các dự án	64.812.985.859	81.730.592.852
Các khoản liên quan các hợp đồng hợp tác đầu tư	7.000.000.000	20.324.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	16.246.083.321	12.410.866.716
Nhận đặt cọc hoàn thiện nhà tại các dự án	4.478.720.000	4.791.044.364
Chuyển giao chi phí dự án	10.839.408.147	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	10.876.773.326	8.454.457.629
TỔNG CỘNG	**114.253.970.653**	**127.710.961.561**
Trong đó:		
Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 29)	*18.055.408.147*	*7.216.000.000*
Phải trả khác cho bên khác	*96.198.562.506*	*120.494.961.561*
Dài hạn		
Nhận góp vốn hợp tác đầu tư (i)	160.775.959.961	160.775.959.961
Nhận ký quỹ, ký cược	4.446.107.887	4.740.297.087
TỔNG CỘNG	**165.222.067.848**	**165.516.257.048**
Trong đó:		
Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 29)	*77.988.704.559*	*77.988.704.559*
Phải trả khác cho bên khác	*87.233.363.289*	*87.527.552.489*

(i) Chủ yếu 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, tại phường Hiệp Bình và phường Tam Bình, thành phố Hồ Chí Minh theo hình thức Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao với tổng số tiền là 159,5 tỷ VND.

21. VAY

Đơn vị tính: VND

	Thuyết minh	*Số đầu kỳ*		*Số phát sinh trong kỳ*		*Số cuối kỳ*	
		Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Tăng*	*Giảm*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
Vay ngắn hạn							
Vay ngân hàng	*21.1*	124.652.082.235	124.652.082.235	89.507.960.442	(52.743.765.312)	161.416.277.365	161.416.277.365
Vay đối tượng khác	*21.2*	126.606.390.497	126.606.390.497	-	(95.206.390.497)	31.400.000.000	31.400.000.000
Trái phiếu phát hành dài hạn đến hạn trả	*21.3*	148.886.125.687	148.886.125.687	649.463.922.129	(150.000.000.000)	648.350.047.816	648.350.047.816
Vay đối tượng khác dài hạn đến hạn trả	*21.2*	25.027.187.500	25.027.187.500	-	(21.127.187.500)	3.900.000.000	3.900.000.000
Vay ngắn hạn bên liên quan	*29*	54.832.437.500	54.832.437.500	202.500.000.000	(254.015.082.888)	3.317.354.612	3.317.354.612
		480.004.223.419	**480.004.223.419**	**941.471.882.571**	**(573.092.426.197)**	**848.383.679.793**	**848.383.679.793**
Vay dài hạn							
Vay ngân hàng	*21.1*	204.657.847.864	204.657.847.864	-	(36.700.000.000)	167.957.847.864	167.957.847.864
Trái phiếu phát hành	*21.3*	1.563.442.128.918	1.563.442.128.918	473.378.223.509	(647.648.432.635)	1.389.171.919.792	1.389.171.919.792
		1.768.099.976.782	**1.768.099.976.782**	**473.378.223.509**	**(684.348.432.635)**	**1.557.129.767.656**	**1.557.129.767.656**
TỔNG CỘNG		**2.248.104.200.201**	**2.248.104.200.201**	**1.414.850.106.080**	**(1.257.440.858.832)**	**2.405.513.447.449**	**2.405.513.447.449**

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Vay ngân hàng

Vay ngân hàng ngắn hạn

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

Ngân hàng	*Số cuối kỳ (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất/năm*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	161.416.277.365	Thời hạn trả nợ theo từng khế ước với khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 6 năm 2027. Lãi được thanh toán hàng tháng.	8,55% - 10,10%	(i)
TỔNG CỘNG	**161.416.277.365**			

Vay ngân hàng dài hạn

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

Ngân hàng	*Số cuối kỳ (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất/năm*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Điện Biên Phủ	167.957.847.864	Gốc được thanh toán 6 tháng 1 lần kể từ tháng 4 năm 2022 đến tháng 10 năm 2036. Lãi được thanh toán 3 tháng/lần.	11,81%	(ii)
TỔNG CỘNG	**167.957.847.864**			

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

Tài sản đảm bảo

(i) Tài sản đảm bảo bao gồm:

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

(ii) Tài sản đảm bảo bao gồm:

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

21. VAY (tiếp theo)

21.2 Các khoản vay đối tượng khác

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

	Số cuối kỳ (VND)	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất/năm*	*Hình thức đảm bảo*
Ngắn hạn				
Vay cá nhân ngắn hạn	2.500.000.000	Kỳ hạn trả gốc và lãi là 12 tháng theo từng hợp đồng. Hợp đồng cuối cùng đáo hạn tháng 1 năm 2027.	12%	Tín chấp
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Bắc Ái	28.900.000.000	Gốc và lãi vay đáo hạn vào tháng 12 năm 2026.	9,3%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	**31.400.000.000**			
Dài hạn				
Vay cá nhân dài hạn	3.900.000.000	Kỳ hạn trả gốc và lãi trên 12 tháng theo từng hợp đồng. Hợp đồng cuối cùng đáo hạn tháng 1 năm 2027.	10,5%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	**3.900.000.000**			
Trong đó:				
- Vay dài hạn đến hạn trả	*3.900.000.000*			
- Vay dài hạn	-			

21. VAY (tiếp theo)

21.3 Trái phiếu phát hành

Bên tư vấn phát hành	*Số cuối kỳ (VND)*	*Tổng số lượng trái phiếu phát hành*	*Thời điểm phát hành*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất/năm*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	648.350.047.816	6.500.000	Tháng 1 năm 2024	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 1 năm 2027. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	Lãi suất áp dụng 2 kỳ đầu tiên: 11%/năm; Lãi suất áp dụng cho các kỳ còn lại: LS tham chiếu + 4%/năm	(i)
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI - Chi nhánh Hà Nội	247.484.799.085	2.500	Tháng 12 năm 2024	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 12 năm 2027. Lãi được thanh toán 3 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	Lãi suất áp dụng 4 kỳ đầu tiên: 11%/năm; Lãi suất áp dụng cho các kỳ còn lại: LS tham chiếu + 4,5%/năm	Đảm bảo bởi 14.000.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	246.705.168.121	2.500	Tháng 8 năm 2025	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 8 năm 2028. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	10%	Đảm bảo bởi 12.500.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI - Chi nhánh Hà Nội	176.580.821.918	1.800	Tháng 5 năm 2026	Gốc trái phiếu được đáo hạn vào tháng 5 năm 2029. Lãi được thanh toán 3 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	11,5%	Đảm bảo bởi 11.500.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI – Chi nhánh Hà Nội	147.511.861.314	1.500	Tháng 12 năm 2025	Gốc trái phiếu được đáo hạn vào tháng 12 năm 2028. Lãi được thanh toán 3 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	11%	Đảm bảo bởi 9.500.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPBank	147.087.972.603	1.500	Tháng 5 năm 2025	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: LS tham chiếu + 4,5%/năm	Đảm bảo bởi 6.250.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	146.289.960.150	1.500	Tháng 4 năm 2026	Gốc trái phiếu được đáo hạn vào tháng 4 năm 2029. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	Lãi suất áp dụng 2 kỳ đầu tiên: 11,5%/năm; Lãi suất áp dụng cho các kỳ còn lại: LS tham chiếu + 4,5%/năm	Đảm bảo bởi 7.000.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	146.145.319.220	1.500	Tháng 6 năm 2026	Gốc trái phiếu được đáo hạn vào tháng 6 năm 2029. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	Lãi suất áp dụng 2 kỳ đầu tiên: 11,5%/năm; Lãi suất áp dụng cho các kỳ còn lại: LS tham chiếu + 4,5%/năm	Đảm bảo bởi 7.600.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	132.366.017.381	1.350	Tháng 10 năm 2025	Gốc trái phiếu được đáo hạn vào tháng 10 năm 2028. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	10%	Đảm bảo bởi 6.600.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty
TỔNG CỘNG	**2.037.521.967.608**					
Trong đó:						
- Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	*648.350.047.816*					
- Trái phiếu dài hạn	*1.389.171.919.792*					

(i) Đảm bảo bởi một số tài sản thuộc cấu phần thương mại, dịch vụ của Dự án khu hỗn hợp và nhà ở tại số 138B Giảng Võ, phường Giảng Võ, Hà Nội thuộc sở hữu của bên thứ ba và 19.800.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty.

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025						
Số đầu kỳ	3.200.495.770.000	574.656.557.853	15.177.859.740	7.588.929.869	1.148.123.833.677	4.946.042.951.139
- Trích quỹ phát triển khoa học và công nghệ	-	-	-	10.800.000.000	(10.800.000.000)	-
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	118.897.812.592	118.897.812.592
Số cuối kỳ	3.200.495.770.000	574.656.557.853	15.177.859.740	18.388.929.869	1.256.221.646.269	5.064.940.763.731
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026						
Số đầu kỳ	3.200.495.770.000	574.656.557.853	15.177.859.740	18.388.929.869	1.546.309.447.723	5.355.028.565.185
- Trích quỹ phát triển khoa học và công nghệ (i)	-	-	-	12.269.568.421	(12.269.568.421)	-
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	7.578.487.118	7.578.487.118
Số cuối kỳ	3.200.495.770.000	574.656.557.853	15.177.859.740	30.658.498.290	1.541.618.366.420	5.362.607.052.303

Theo Nghị quyết số 2304-01/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 4 năm 2026, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua:

- Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025 cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 10:1 (mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 10 cổ phần được nhận cổ tức bằng 1 cổ phần). Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty chưa hoàn thành các thủ tục cần thiết để phát hành cổ phần chi trả cổ tức.
- Phương án trích lập Quỹ phát triển khoa học và công nghệ là 12,3 tỷ từ nguồn lợi sau thuế năm 2025 (xem thêm Thuyết minh số 22.6).

Theo Nghị quyết số 0508/NQ-HĐQT ngày 5 tháng 8 năm 2026, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua chủ trương triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức theo nghị quyết nêu trên của Đại hội đồng cổ đông.

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 *Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	Tổng số	*Cổ phiếu thường*	*Tổng số*	*Cổ phiếu thường*
Vốn góp 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**

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

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	**3.200.495.770.000**	**3.200.495.770.000**
Số cuối kỳ	3.200.495.770.000	3.200.495.770.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố nhưng chưa hoàn thành thủ tục phát hành cổ phiếu để chi trả trong kỳ	***320.049.577.000***	-

22.4 *Cổ tức*

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố nhưng chưa hoàn thành thủ tục phát hành cổ phiếu để chi trả trong kỳ		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2025 *(1 cổ phiếu/10 cổ phiếu)*	320.049.577.000	-

22.5 *Cổ phiếu*

	Số lượng	
	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Cổ phiếu đã bán ra công chúng	**320.049.577**	**320.049.577**
Cổ phiếu phổ thông	320.049.577	320.049.577
Cổ phiếu đang lưu hành	**320.049.577**	**320.049.577**
Cổ phiếu phổ thông	320.049.577	320.049.577

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành tại ngày 30 tháng 6 năm 2026: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 10.000 VND/cổ phiếu).

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.6 *Quỹ*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Quỹ đầu tư và phát triển	15.177.859.740	15.177.859.740
Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	23.069.568.421	10.800.000.000
Quỹ khác	7.588.929.869	7.588.929.869
TỔNG CỘNG	**45.836.358.030**	**33.566.789.609**

23. DOANH THU

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

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Tổng doanh thu	**644.579.076.835**	**408.849.187.510**
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	487.417.776.814	285.392.573.448
Doanh thu cung cấp dịch vụ lưu trú	94.959.519.858	89.034.273.718
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	62.201.780.163	34.422.340.344
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	**644.579.076.835**	**408.849.187.510**
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	*487.417.776.814*	*285.392.573.448*
Doanh thu cung cấp dịch vụ lưu trú	*94.959.519.858*	*89.034.273.718*
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	*62.201.780.163*	*34.422.340.344*
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	*560.227.601.289*	*398.955.295.432*
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	*84.351.475.546*	*9.893.892.078*

23.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư	-	58.309.799.384
Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	-	51.091.648.452
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	36.458.006.945	47.522.730.091
Cổ tức và lợi nhuận được chia	-	42.760.000.000
TỔNG CỘNG	**36.458.006.945**	**199.684.177.927**

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	370.354.508.360	231.497.377.133
Giá vốn cung cấp dịch vụ lưu trú	44.063.674.509	45.577.138.885
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	34.353.842.291	26.672.875.419
TỔNG CỘNG	**448.772.025.160**	**303.747.391.437**

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí lãi vay	94.417.228.800	73.694.630.118
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	5.631.028.901	3.223.187.823
Chi phí tài chính khác	401.240.741	140.500.000
TỔNG CỘNG	**100.449.498.442**	**77.058.317.941**

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

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
Chi phí hoa hồng môi giới	10.409.505.376	47.801.146
Chi phí lương nhân viên bán hàng	1.834.360.417	1.378.905.888
Chi phí khác	952.189.325	462.858.632
TỔNG CỘNG	**13.196.055.118**	**1.889.565.666**
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
Chi phí nhân viên quản lý	29.345.283.236	33.483.302.054
Chi phí quảng bá thương hiệu	36.123.526.484	18.933.035.755
Chi phí quản lý khách sạn	14.200.933.303	12.691.198.247
Chi phí đồ dùng văn phòng	3.836.911.729	3.697.073.625
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.171.452.539	1.521.092.639
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	2.262.405.476
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.868.776.254	4.159.043.160
Chi phí khác	7.598.741.378	4.345.645.656
TỔNG CỘNG	**101.145.624.923**	**81.092.796.612**

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

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí xây dựng, phát triển bất động sản	94.444.095.016	269.623.132.449
Chi phí nhân công	51.740.896.136	44.539.761.157
Chi phí khấu hao	18.102.993.984	18.318.782.167
Chi phí dịch vụ mua ngoài	83.311.371.323	83.697.975.187
Chi phí khác	14.190.660.800	10.245.525.938
TỔNG CỘNG	**261.790.017.259**	**426.425.176.898**

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

28.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	5.730.622.885	19.727.851.451
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	3.830.495.431	342.252.280
TỔNG CỘNG	**9.561.118.316**	**20.070.103.731**

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

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**17.139.605.434**	**138.967.916.323**
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	3.427.921.087	27.793.583.265
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí lãi vay không được trừ	5.979.678.612	-
Lợi nhuận được chia từ công ty con và công ty liên kết không chịu thuế TNDN	-	(8.552.000.000)
Chi phí không được khấu trừ thuế khác	153.518.617	828.520.466
Chi phí thuế TNDN	**9.561.118.316**	**20.070.103.731**

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

28.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

	Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ*	
	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*	*Kỳ này*	*Kỳ trước*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Thuế TNDN tạm nộp	86.239.301	3.512.937.322	(3.426.698.021)	(499.356.600)
Chi phí lãi vay được vốn hóa theo biên bản thanh tra thuế	13.823.749.612	13.823.749.612	-	-
Chi phí tư vấn	860.771.400	2.158.751.911	(1.297.980.511)	(1.297.980.512)
	14.770.760.313	**19.495.438.845**		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ	(2.529.445.976)	(3.423.629.077)	894.183.101	1.455.084.832
	(2.529.445.976)	**(3.423.629.077)**		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	***12.241.314.337***	***16.071.809.768***		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ			***(3.830.495.431)***	***(342.252.280)***

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.4 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chưa được trừ khi tính thuế TNDN cho năm hiện tại ("chi phí lãi vay chưa được trừ") sang năm sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của năm sau. Thời gian chuyển chi phí lãi vay sang năm sau được tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế có thể sử dụng trong tương lai như sau:

Đơn vị tính:

Năm phát sinh	*Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm*		*Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh*	*Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 30/6/2026*	*Chi phí lãi vay chưa được trừ không còn được chuyển sang năm sau đến ngày 30/6/2026*	*Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 30/6/2026*
2026	2031	(i)	29.898.393.062	-	-	29.898.393.062
TỔNG CỘNG			**29.898.393.062**	-	-	**29.898.393.062**

(i) Đây là các khoản chi phí lãi vay không được trừ thuế TNDN ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay không được khấu trừ này do không thể dự tính được liệu chi phí lãi vay không được khấu trừ này có thể sẽ được sử dụng trong thời gian cho phép còn lại hay không.

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các công ty con mà Công ty nắm quyền kiểm soát trong kỳ và tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 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 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 Văn Phú Homes	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng New Tech	Công ty con
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Văn Phú	Công ty con

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Kỳ này*	*Kỳ trước*
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Trả nợ gốc đi vay	30.500.000.000	-
		Lãi đi vay	829.827.451	-
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.210.242.904	812.714.390
		Lãi cho vay	-	1.330.845.892
		Nhận tiền hoàn trả vốn góp hợp tác đầu tư	-	100.000.000.000
		Lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp tác đầu tư	-	10.000.000.000
		Trả tiền cung cấp dịch vụ	1.782.000.000	1.822.348.387
		Thu tiền từ cung cấp dịch vụ	-	4.318.387.533
		Mua dịch vụ	660.000.000	660.000.000
		Trả lãi đi vay	2.209.194.574	161.232.877
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	10.456.806.441	1.497.420.909
		Thu tiền cung cấp dịch vụ	20.000.000.000	-
		Nhận chuyển giao chi phí dự án	100.450.209.318	-
		Thanh toán nhận chuyển giao chi phí dự án	89.610.801.171	-
		Mua dịch vụ	1.528.429.000	-
		Trả tiền cung cấp dịch vụ	1.946.544.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con	Lãi cho vay	3.711.243.838	4.140.802.741
		Thu hồi gốc cho vay	-	5.000.000.000
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	545.350.635	525.828.562
		Thu tiền cung cấp dịch vụ	-	289.069.421
Công ty Cổ phần Đầu tư và quản lý khách sạn Văn Phú	Công ty con	Góp vốn	12.000.000.000	7.500.000.000
		Mua dịch vụ	1.340.663.000	1.261.499.000
		Thu tiền từ cung cấp dịch vụ	-	1.404.140.684
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	312.720.000	219.264.000
		Trả tiền mua dịch vụ	1.482.111.800	496.278.200

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Kỳ này*	*Kỳ trước*
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Công ty liên kết	Mua dịch vụ	1.516.944.522	4.799.308.131
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	9.416.400.000	296.472.000
		Cổ tức được chia	-	210.000.000
		Thu tiền cổ tức	-	210.000.000
		Trả tiền mua dịch vụ	334.084.000	3.901.596.993
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty liên kết	Cổ tức được chia	-	700.000.000
		Cấn trừ công nợ	-	700.000.000
Công ty Cổ phần Văn Phú – Bắc Ái	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư	145.000.000.000	3.703.538.868
		Chuyển đổi góp vốn hợp tác đầu tư thành tiền góp vốn	78.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	Công ty con	Thu hồi gốc cho vay	119.500.000.000	-
		Cho vay	22.000.000.000	77.150.000.000
		Lãi cho vay	3.994.293.150	7.231.241.371
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	27.544.676.690	6.542.192.217
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech	Công ty con	Đi vay	52.500.000.000	54.500.000.000
		Trả nợ gốc đi vay	69.022.645.388	
		Lãi đi vay	1.055.694.671	807.493.151
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.077.195.842	-
		Góp vốn	180.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư phát triển đô thị Cần Thơ	Công ty liên kết	Thu hồi tiền phạt hợp đồng hợp tác đầu tư	8.800.000.000	-
		Thu tiền theo thỏa thuận chuyển giao quyền	30.000.000.000	-
		Góp vốn hợp tác đầu tư	-	110.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội- Bắc Giang	Công ty liên kết đến ngày 24 tháng 12 năm 2025	Cổ tức được chia	-	41.850.000.000
Các bên liên quan khác	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	437.943.871	-
		Thu tiền cung cấp dịch vụ	371.589.600	-

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Kỳ này*	*Kỳ trước*
Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc	Lãi đi vay	-	440.977.072
		Doanh thu bán thành phẩm	15.319.548.518	-
		Thu tiền bán thành phẩm	2.422.162.500	-
Triệu Hữu Đại	Thành viên HĐQT	Thu tiền bán thành phẩm	15.286.440.000	-
Phạm Việt Anh	Chủ tịch HĐQT của công ty con	Mua cổ phần và thanh toán cho mua cổ phần	-	487.500.000.000
Vũ Thanh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	Đi vay	150.000.000.000	-
		Trả nợ gốc đi vay	150.000.000.000	-
		Lãi đi vay	2.595.529	-
Tô Như Thắng	Phó chủ tịch HĐQT/Phó TGĐ thường trực	Đi vay	-	150.000.000.000
		Trả nợ vay	-	150.000.000.000
		Lãi đi vay	-	1.860.129.777
Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám đốc	Doanh thu bán thành phẩm	17.030.590.645	-
		Trả nợ gốc đi vay bằng cấn trừ công nợ phải thu bán thành phẩm	4.492.437.500	-
		Thuê tài sản	23.100.000	-
Nguyễn Tuấn Khanh	Người liên quan khác	Thuê tài sản	27.500.000	-

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

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

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

Ngoại trừ các khoản đi vay và cho vay, số dư các khoản phải thu và phải trả tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2026 không cần bảo đảm, không có lãi suất, và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty đánh giá và xác định không có bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 0 VND). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi giai đoạn tài chính thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng *(Thuyết minh số 6.1)*				
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	68.336.807.093	38.588.556.268
Triệu Hữu Đại	Phó chủ tịch HĐQT/ Phó Chủ tịch UBKT	Bán hàng	-	15.286.440.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	436.063.411	9.134.370.056
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	3.074.913.819	2.475.142.814
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	3.652.225.264	1.260.516.528
Công ty cổ phần Văn Phú - B&C	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	5.507.035.526	244.317.976
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	1.532.752.861	369.381.352
Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc	Bán hàng	4.884.325.000	-
Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám đốc	Bán hàng	939.487.500	-
Các bên liên quan khác	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	687.563.137	235.888.800
TỔNG CỘNG			**89.051.173.611**	**67.594.613.794**
Trả trước cho người bán ngắn hạn *(Thuyết minh số 6.2)*				
Công ty cổ phần Văn Phú - B&C	Công ty liên kết	Phải trả phí dịch vụ	124.084.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	Công ty con	Phải trả phí dịch vụ	24.220.680	-
TỔNG CỘNG			**148.304.680**	**-**

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn *(Thuyết minh số 5)*				
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	Công ty con	Phải thu về cho vay và lãi cho vay (*)	40.707.360.496	134.213.067.346
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con	Phải thu về cho vay và lãi cho vay (*)	91.075.102.064	87.363.858.226
TỔNG CỘNG			**131.782.462.560**	**221.576.925.572**

(*) Đây là các khoản cho vay tín chấp, hưởng lãi suất từ 10%/năm đến 13,5%/năm và sẽ đáo hạn từ tháng 8 năm 2026 đến tháng 1 năm 2027 (ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 10%/năm đến 13,5%/năm).

Đầu tư vào đơn vị khác *(Thuyết minh số 16.3)*				
Công ty Cổ phần Văn Phú - Bắc Ái (i)	Công ty con	Góp vốn hợp đồng hợp tác đầu tư	371.220.810.533	304.220.810.533
TỔNG CỘNG			**371.220.810.533**	**304.220.810.533**

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

Phải thu ngắn hạn khác *(Thuyết minh số 7)*				
Công ty TNHH Đầu tư phát triển Đô thị Cần Thơ	Công ty liên kết	Phải thu về thỏa thuận chuyển giao quyền	-	30.000.000.000
		Phải thu tiền phạt từ hợp đồng hợp tác đầu tư	-	8.800.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	Công ty con	Phải thu về chi hộ	300.000.000	300.000.000
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	Công ty con	Phải thu về lãi cho vay	361.780	361.780
TỔNG CỘNG			**300.361.780**	**39.100.361.780**

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Mối quan hệ	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
Phải trả người bán ngắn hạn *(Thuyết minh số 17.1)*				
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Công ty liên kết	Phải trả phí dịch vụ	5.359.518.470	3.900.879.494
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Phải trả phí dịch vụ	-	1.069.200.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn Văn Phú	Công ty con	Phải trả phí dịch vụ	818.437.000	825.819.500
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Tân Trí	Công ty con	Phải trả phí dịch vụ	-	271.620.000
TỔNG CỘNG			**6.177.955.470**	**6.067.518.994**
Người mua trả tiền trước ngắn hạn *(Thuyết minh số 17.2)*				
Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám đốc	Thanh toán theo tiến độ hợp đồng mua nhà	-	11.895.322.543
Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng giám đốc	Thanh toán theo tiến độ hợp đồng mua nhà	-	8.405.751.685
TỔNG CỘNG			**-**	**20.301.074.228**
Chi phí phải trả ngắn hạn *(Thuyết minh số 19)*				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech	Công ty con	Chi phí lãi vay	3.232.077.136	2.176.382.465
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Chi phí lãi vay	-	1.379.367.123
Công ty cổ phần Văn Phú - B&C	Công ty liên kết	Chi phí dịch vụ phải trả	504.000.000	504.000.000
Vũ Thanh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	Chi phí lãi vay	2.595.529	-
Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám đốc	Chi phí lãi vay	-	171.328.028
Các bên liên quan khác	Công ty con	Chi phí lãi vay	1.314.228.081	1.314.228.081
TỔNG CỘNG			**5.052.900.746**	**5.545.305.697**

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Mối quan hệ	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
***Phải trả ngắn hạn khác** (Thuyết minh số 20)*				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty liên kết	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	7.000.000.000	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Tân Trí	Công ty con	Phải trả chuyển giao dự án	10.839.408.147	-
Hội đồng quản trị		Phải trả thù lao	216.000.000	216.000.000
TỔNG CỘNG			**18.055.408.147**	**7.216.000.000**
***Phải trả dài hạn khác** (Thuyết minh số 20)*				
Đặng Tuấn Anh	Thành viên HĐQT của công ty con	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư (*)	77.988.704.559	77.988.704.559
TỔNG CỘNG			**77.988.704.559**	**77.988.704.559**

(*) Đây là khoản nhận góp vốn hợp tác đầu tư cho một dự án BT của Công ty Cổ phần Văn Phú – Bắc Ái (công ty con của Công ty).

***Vay ngắn hạn** (Thuyết minh số 21)*				
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Vay ngắn hạn	-	30.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech	Công ty con	Vay ngắn hạn (*)	3.317.354.612	19.840.000.000
Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám đốc	Vay ngắn hạn	-	4.492.437.500
TỔNG CỘNG			**3.317.354.612**	**54.832.437.500**

(*) Đây là khoản đi vay tín chấp, hưởng lãi suất 10,5%/năm, gốc và lãi đáo hạn tháng 4 năm 2027 (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 7,6%-10,5%/năm).

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Đơn vị tính: VND

Tên	*Chức vụ*	*Thu nhập*	
		Kỳ này	*Kỳ trước*
Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch HĐQT	1.433.000.000	1.263.000.000
Ông Tô Như Thắng	Phó chủ tịch HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc thường trực	1.120.300.000	993.000.000
Bà Nguyễn Diệu Tú	Phó chủ tịch HĐQT	60.000.000	60.000.000
Ông Triệu Hữu Đại	Phó chủ tịch HĐQT/ Phó chủ tịch Ủy ban kiểm toán từ ngày 9 tháng 3 năm 2026	990.478.780	907.957.560
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc từ ngày 9 tháng 3 năm 2026	793.000.000	753.000.000
Ông Trịnh Thanh Hải	Thành viên HĐQT độc lập/ Chủ tịch Uỷ ban Kiểm toán	200.000.000	200.000.000
Ông Phạm Hồng Châu	Thành viên HĐQT/ Tổng Giám đốc	165.130.000	185.130.000
Ông Vũ Thanh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	858.000.000	813.000.000
Ông Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám đốc	858.000.000	819.000.000
Ông Phạm Hồng Long	Phó Tổng Giám đốc	783.000.000	775.173.913
Bà Nguyễn Thị Hồng Hải	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 14 tháng 1 năm 2026	841.000.000	-
Ông Vũ Minh Hoàng	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 3 tháng 4 năm 2026	437.363.636	-
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 14 tháng 1 năm 2026	57.272.727	786.217.391
Bà Phan Lê Mỹ Hạnh	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 30 tháng 11 năm 2025	-	212.727.273
TỔNG CỘNG		**8.596.545.143**	**7.768.206.137**

30. THÔNG TIN BỘ PHẬN

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

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

30. THÔNG TIN BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

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

Đơn vị tính: VND

	Kinh doanh bất động sản	*Dịch vụ lưu trú*	*Các hoạt động khác*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026				
Doanh thu thuần	487.417.776.814	94.959.519.858	62.201.780.163	644.579.076.835
Kết quả				
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	30.223.219.548	33.908.230.877	17.333.921.209	81.465.371.634
(Chi phí)/thu nhập không phân bổ (*)				(64.325.766.200)
Lợi nhuận thuần trước thuế				17.139.605.434
Thuế thu nhập doanh nghiệp				(9.561.118.316)
Lợi nhuận thuần sau thuế				7.578.487.118
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026				
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	*1.121.145.477.858*	*501.808.663.849*	*396.511.680.953*	*2.019.465.822.660*
Tài sản không phân bổ (**)				*6.382.763.206.773*
Tổng tài sản				8.402.229.029.433
Công nợ bộ phận	*409.370.186.880*	*37.083.358.145*	*10.981.867.470*	*457.435.412.495*
Công nợ không phân bổ (***)				*2.582.186.564.635*
Tổng công nợ				3.039.621.977.130
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025				
Doanh thu thuần	285.392.573.448	89.034.273.718	34.422.340.344	408.849.187.510
Kết quả				
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	665.023.984	21.383.687.730	70.722.081	22.119.433.795
(Chi phí)/thu nhập không phân bổ (*)				116.848.482.528
Lợi nhuận thuần trước thuế				138.967.916.323
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp				(20.070.103.731)
Lợi nhuận thuần sau thuế				118.897.812.592
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025				
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	1.666.351.726.002	518.764.678.552	397.477.683.058	2.582.594.087.612
Tài sản không phân bổ (**)				*6.073.732.747.235*
Tổng tài sản				8.656.326.834.847
Công nợ bộ phận	*736.541.027.986*	*34.852.615.672*	*9.947.852.319*	*781.341.495.977*
Công nợ không phân bổ (***)				*2.519.956.773.685*
Tổng công nợ				3.301.298.269.662

30. THÔNG TIN BỘ PHẬN (tiếp theo)

(*) (Chi phí)/thu nhập không phân bổ chủ yếu bao gồm doanh thu hoạt động tài chính, chi phí tài chính, thu nhập khác và chi phí khác.

(**) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, đầu tư tài chính ngắn hạn, tài sản dùng chung cho các hoạt động, đầu tư tài chính dài hạn, thuế GTGT được khấu trừ, và tài sản thuế thu nhập hoãn lại.

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

31. CÁC CAM KẾT

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến triển khai các dự án bất động sản của Công ty. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 40,3 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 322,7 tỷ VND).

Các cam kết về góp vốn đầu tư theo hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao

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 1Thành phố Thủ Đức giữa Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và liên danh Công ty, Công ty Cổ phần Đầu tư HNS Việt Nam và Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Bắc Ái, tổng giá trị đầu tư ước tính Công ty còn phải thực hiện tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 962 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 996 tỷ VND).

Cam kết thuê đất và thuê hoạt động

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Dưới 1 năm	8.064.833.176	8.657.167.132
Từ 1 - 5 năm	43.411.198.304	42.434.974.448
Trên 5 năm	489.405.759.111	516.725.645.231
TỔNG CỘNG	**540.881.790.591**	**567.817.786.811**

Cam kết về bảo lãnh thanh toán khoản vay và trái phiếu của một số công ty con

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

31. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

Cam kết về bảo lãnh thanh toán cho khoản vay và trái phiếu một số công ty con (tiếp theo)

Công ty có cam kết bảo lãnh đối với các khoản vay và trái phiếu của các công ty con của Công ty tại các Ngân hàng Thương Mại, bao gồm Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech và Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam.

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, cho thuê xe và cho thuê phòng dài hạn tại Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Dưới 1 năm	56.693.061.988	59.845.413.451
Từ 1 - 5 năm	20.500.769.360	29.239.619.520
Trên 5 năm	787.320.000	1.424.790.000
TỔNG CỘNG	**77.981.151.348**	**90.509.822.971**

Cam kết góp vốn

Ngày 2 tháng 6 năm 2026 theo Nghị quyết số 0206/NQ-HĐQT, Công ty đã thông qua chủ trương thành lập và góp vốn vào Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Văn Phú. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có cam kết góp vốn với giá trị 10 tỷ đồng, tương đương 100% vốn điều lệ của công ty con này.

32. GIÁ TRỊ DỰ KIẾN SẼ ĐƯỢC THU HỒI HOẶC PHẢI THANH TOÁN CỦA TÀI SẢN NGẮN HẠN VÀ NỢ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ			*Số đầu kỳ*		
	Giá trị dự kiến sẽ thu hồi		*Tổng cộng*	*Giá trị dự kiến sẽ thu hồi*		*Tổng cộng*
	Dưới 12 tháng	*Trên 12 tháng*		*Dưới 12 tháng*	*Trên 12 tháng*	
TÀI SẢN NGẮN HẠN	**697.671.245.829**	**37.775.094.549**	**735.446.340.378**	**1.320.674.537.309**	**317.999.234.610**	**1.638.673.771.919**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	***147.526.420.309***	***-***	***147.526.420.309***	***604.244.431.314***	***-***	***604.244.431.314***
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	***178.845.370.598***	***-***	***178.845.370.598***	***238.129.470.571***	***-***	***238.129.470.571***
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn – giá trị thuần	178.845.370.598	-	178.845.370.598	238.129.470.571	-	238.129.470.571
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	***238.675.368.384***	***-***	***238.675.368.384***	***343.412.904.713***	***-***	***343.412.904.713***
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng – giá trị thuần	148.490.607.259	-	148.490.607.259	240.834.005.830	-	240.834.005.830
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn – giá trị thuần	13.661.104.303	-	13.661.104.303	13.528.943.728	-	13.528.943.728
3. Phải thu ngắn hạn khác – giá trị thuần	76.523.656.822	-	76.523.656.822	89.049.955.155	-	89.049.955.155
IV. Hàng tồn kho – giá trị thuần	***121.532.089.250***	***37.775.094.549***	***159.307.183.799***	***114.880.553.174***	***317.999.234.610***	***432.879.787.784***
V. Tài sản ngắn hạn khác	***11.091.997.288***	***-***	***11.091.997.288***	***20.007.177.537***	***-***	***20.007.177.537***
1. Chi phí chờ phân bổ	8.651.973.101	-	8.651.973.101	19.922.833.115	-	19.922.833.115
2. Thuế GTGT được khấu trừ	2.440.024.187	-	2.440.024.187	84.344.422	-	84.344.422

32. GIÁ TRỊ DỰ KIẾN SẼ ĐƯỢC THU HỒI HOẶC PHẢI THANH TOÁN CỦA TÀI SẢN NGẮN HẠN VÀ NỢ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ			*Số đầu kỳ*		
	Giá trị dự kiến sẽ thu hồi		*Tổng cộng*	*Giá trị dự kiến sẽ thu hồi*		*Tổng cộng*
	Dưới 12 tháng	*Trên 12 tháng*		*Dưới 12 tháng*	*Trên 12 tháng*	
Nợ ngắn hạn	**1.306.944.351.045**	**7.114.250.153**	**1.314.058.601.198**	**1.362.648.239.531**	**570.022.772**	**1.363.218.262.303**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	67.041.500.342	-	67.041.500.342	81.902.497.249	-	81.902.497.249
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	8.636.667.364	-	8.636.667.364	332.461.987.466	-	332.461.987.466
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	9.306.018.297	-	9.306.018.297	107.283.761.344	-	107.283.761.344
4. Phải trả người lao động	10.536.521.349	-	10.536.521.349	13.037.498.055	-	13.037.498.055
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	204.830.650.194	7.114.250.153	211.944.900.347	172.282.092.057	570.022.772	172.852.114.829
6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	3.941.377.712	-	3.941.377.712	7.951.253.039	-	7.951.253.039
7. Phải trả ngắn hạn khác	114.253.970.653	-	114.253.970.653	127.710.961.561	-	127.710.961.561
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	848.383.679.793	-	848.383.679.793	480.004.223.419	-	480.004.223.419
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	40.013.965.341	-	40.013.965.341	40.013.965.341	-	40.013.965.341

Công ty trình bày giá trị dự kiến sẽ được thu hồi hoặc phải thanh toán của tài sản ngắn hạn và nợ phải trả ngắn hạn trong vòng 12 tháng và trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. Các thông tin này được xác định dựa trên kế hoạch kinh doanh tại các dự án bất động sản của Công ty, có sử dụng các giả định về tiến độ hoàn thành các sản phẩm bất động sản để đưa ra thị trường, về khả năng hấp thụ của thị trường đối với các sản phẩm bất động sản này, về định hướng của Công ty, v.v.

Công ty đưa ra các giả định này dựa trên các thông tin sẵn có tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Tuy nhiên, các giả định về tương lai có thể sẽ thay đổi do diễn biến của thị trường, hay do các yếu tố nằm ngoài kiểm soát của Công ty, hoặc do Công ty có thay đổi định hướng. Do đó, các thông tin được thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của kỳ hiện tại về giá trị dự kiến sẽ được thu hồi hoặc phải thanh toán của tài sản ngắn hạn và nợ phải trả ngắn hạn có thể sẽ khác với thực tế thực hiện trong các kỳ báo cáo tiếp theo.

33. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ngoại tệ các loại

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	Nguyên tệ	*Tương đương VND*	*Nguyên tệ*	*Tương đương VND*
USD	20.383,43	536.084.209	15.268,49	401.408.602

34. PHÂN LOẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG THEO HƯỚNG DẪN CỦA THÔNG TƯ 99

Một số dữ liệu tương ứng của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 99 do lần đầu áp dụng *(Thuyết minh số 3.1)* trong kỳ hiện tại. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

	Số đầu kỳ (đã được trình bày trước đây)	*Trình bày lại*	*Số đầu kỳ (được trình bày lại)*
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ			
Phải thu về cho vay ngắn hạn	177.091.736.121	(177.091.736.121)	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	109.539.302	238.019.931.269	238.129.470.571
Phải thu ngắn hạn khác	244.204.352.826	(151.611.795.795)	92.592.557.031
Phải thu dài hạn khác	605.591.280.409	(213.877.209.886)	391.714.070.523
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	304.560.810.533	304.560.810.533

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

Căn cứ theo Nghị quyết số 0907/NQ-HĐQT ngày 9 tháng 7 năm 2026, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thương mại Văn Phú (công ty liên kết của Công ty). Theo đó, vào ngày 10 tháng 7 năm 2026, Công ty đã thực hiện kí kết hợp đồng chuyển nhượng cổ phần với đối tác để thực hiện giao dịch này.

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

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Nguyễn Thế Quân	Trần Mỹ Yến	Đỗ Thị Thanh Phương

EY | Building a better working world

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

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

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

All in to shape the future with confidence.

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

© 2026 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn