

Số: 4.5...../2026/CBTT-VPI
No.: 4.5...../2026/CBTT-VPI

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2026
Hanoi, March 31, 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 Đồng Đa, Tp Hà Nội, Việt Nam.
- Điện thoại/Telephone: 024.62583535 Fax: 024.62583636
- Email: info@vanphu.vn

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

- Công bố thông tin Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 của Công Ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Văn Phú.
Disclosure of the audited financial statements for 2025 of Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty: <https://vanphu.vn/quan-he-co-dong/> mục Báo cáo tài chính vào ngày 31/03/2026.

This information was published on the company's website <https://vanphu.vn/quan-he-co-dong/> under the Financial Report section on 31/03/2026

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 kiểm toán năm 2025.
Separate and consolidated audited financial statements for 2025
- Văn bản giải trình Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2025.
Explanatory document for the separate and consolidated audited financial statements for 2025

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

**Phó Tổng Giám Đốc
Deputy General Director**



Đỗ Thị Thanh Phương

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025



Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

MỤC LỤC

Thông tin chung	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	1 - 2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 13
	14 - 66



1/211
1/211
1/211

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú (“Công ty”) (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh lần đầu số 0102702590 ngày 12 tháng 3 năm 2008. Công ty cũng đã nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 28 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội) cấp ngày 9 tháng 6 năm 2025.

Hoạt động kinh doanh chính trong năm 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 năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch	
Bà Nguyễn Diệu Tú	Phó Chủ tịch	
Ông Tô Như Thắng	Phó Chủ tịch	
Ông Triệu Hữu Đại	Phó Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2025
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên	
Ông Phạm Hồng Châu	Thành viên	
Ông Trịnh Thanh Hải	Thành viên độc lập	
Ông Nguyễn Thái Sơn	Thành viên độc lập	

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

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Phạm Hồng Châu	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 6 tháng 6 năm 2025
Ông Triệu Hữu Đại	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 6 tháng 6 năm 2025
Ông Tô Như Thắng	Phó Tổng Giám đốc thường trực	bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2025
Ông Vũ Thanh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Hồng Long	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 14 tháng 1 năm 2025
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 Nguyễn Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 14 tháng 1 năm 2026
Bà Phan Lê Mỹ Hạnh	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 30 tháng 11 năm 2025

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

Ông Lâm Hoàng Đăng – Phó Tổng Giám đốc được Ông Tô Như Thắng ủy quyền ký báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 theo Giấy Ủy quyền của Công ty số 83/GUQ-VPI ngày 25 tháng 8 năm 2025.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng 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. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 (“báo cáo tài chính hợp nhất”) đề ngày 27 tháng 3 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.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

CÔNG BÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Lâm Hoàng Đăng
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2026





Shape the future
with confidence

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

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

Số tham chiếu: 12301309/68688808

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú ("Công ty") (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest) được lập ngày 27 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 7 đến trang 66, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

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 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 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 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 ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Ngô Thị Phương Nhung
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3069-2024-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2026

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		6.926.969.462.281	5.460.694.817.341
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		605.591.280.409	847.666.248.390
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	7.1	-	3.378.885.790
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	605.591.280.409	844.287.362.600
220	II. Tài sản cố định		508.935.692.545	529.310.002.056
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	504.113.722.100	524.238.863.842
222	Nguyên giá		639.822.025.014	638.999.941.061
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(135.708.302.914)	(114.761.077.219)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	4.821.970.445	5.071.138.214
228	Nguyên giá		11.063.129.754	9.669.029.754
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(6.241.159.309)	(4.597.891.540)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	304.513.483.916	316.040.808.248
231	1. Nguyên giá		350.478.849.678	350.478.849.678
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(45.965.365.762)	(34.438.041.430)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		423.238.609.689	420.850.090.258
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	17.1	4.639.457.194	3.572.668.600
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17.2	418.599.152.495	417.277.421.658
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	18	5.042.000.912.651	3.289.758.908.879
251	1. Đầu tư vào công ty con	18.1	3.909.901.250.000	2.241.271.250.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	18.2	1.135.378.260.272	1.056.264.660.272
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	18.2	(3.278.597.621)	(7.777.001.393)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		42.689.483.071	57.068.759.510
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	23.194.044.226	37.391.797.474
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	19.495.438.845	19.676.962.036
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		8.656.326.834.847	7.963.545.457.916

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.301.298.269.662	3.017.502.506.777
310	I. Nợ ngắn hạn		1.363.218.262.303	1.458.617.513.531
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19.1	81.902.497.249	89.822.143.595
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.2	332.461.987.466	47.621.262.407
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	107.283.761.344	56.864.496.873
314	4. Phải trả người lao động		13.037.498.055	8.026.756.759
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	172.852.114.829	309.526.350.264
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		7.951.253.039	4.658.777.650
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	127.710.961.561	109.467.141.545
320	8. Vay ngắn hạn	23	480.004.223.419	792.573.119.097
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		40.013.965.341	40.057.465.341
330	II. Nợ dài hạn		1.938.080.007.359	1.558.884.993.246
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	21	-	2.709.419.858
337	2. Phải trả dài hạn khác	22	165.516.257.048	176.038.888.882
338	3. Vay dài hạn	23	1.768.099.976.782	1.372.418.945.530
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả			
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	31.3	3.423.629.077	6.175.062.259
			1.040.144.452	1.542.676.717

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

Đơn vị tính: VND

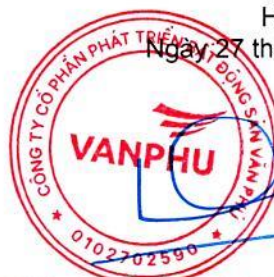
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		5.355.028.565.185	4.946.042.951.139
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	5.355.028.565.185	4.946.042.951.139
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		3.200.495.770.000	3.200.495.770.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.200.495.770.000	3.200.495.770.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		574.656.557.853	574.656.557.853
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		15.177.859.740	15.177.859.740
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		18.388.929.869	7.588.929.869
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.546.309.447.723	1.148.123.833.677
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.137.323.833.677	787.467.472.407
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		408.985.614.046	360.656.361.270
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		8.656.326.834.847	7.963.545.457.916



Nguyễn Thế Quân
Người lập



Trần Mỹ Yên
Kế toán trưởng



Hà Nội, Việt Nam
Ngày 27 tháng 3 năm 2026
Lâm Hoàng Đăng
Phó Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	1.402.428.322.187	1.857.403.878.077
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	1.402.428.322.187	1.857.403.878.077
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(890.925.766.285)	(1.560.902.840.115)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		511.502.555.902	296.501.037.962
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	325.933.843.356	443.008.149.870
22	7. Chi phí tài chính	27	(148.308.787.195)	(215.606.827.151)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(139.465.332.776)	(208.516.319.404)
25	8. Chi phí bán hàng	28	(14.283.767.189)	(6.242.412.595)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(195.712.706.105)	(118.875.645.765)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		479.131.138.769	398.784.302.321
31	11. Thu nhập khác	29	10.515.799.891	991.850.580
32	12. Chi phí khác	29	(7.152.991.501)	(3.062.813.450)
40	13. Lợi nhuận/(lỗ) khác		3.362.808.390	(2.070.962.870)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		482.493.947.159	396.713.339.451
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(76.078.243.104)	(55.576.123.949)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	2.569.909.991	19.519.145.768
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		408.985.614.046	360.656.361.270



Nguyễn Thế Quân
Người lập



Trần Mỹ Yên
Kế toán trưởng



Lâm Hoàng Đăng
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 27 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		482.493.947.159	396.713.339.451
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		36.568.617.796	37.109.782.133
03	Các khoản dự phòng		71.268.823	1.624.954.720
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(327.279.524.383)	(431.885.499.865)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong năm)		147.028.216.087	215.463.234.273
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		338.882.525.482	219.025.810.712
09	Tăng các khoản phải thu		(132.181.026.336)	(47.832.537.183)
10	Giảm hàng tồn kho		425.344.955.358	1.021.255.071.253
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		215.713.785.563	(23.111.064.222)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(2.784.320.929)	22.067.476.130
14	Tiền lãi vay đã trả		(196.364.889.004)	(235.082.989.474)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(30.953.379.681)	(19.710.151.500)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(43.500.000)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		617.614.150.453	936.611.615.716
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(5.946.714.790)	(1.375.856.878)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		1.363.636.364	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(933.452.935.746)	(534.413.548.556)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		1.300.435.000.000	1.113.456.720.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(2.627.533.538.868)	(814.650.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.407.888.650.000	50.000.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		324.461.924.782	122.256.627.058
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(532.783.978.258)	(64.726.058.376)

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		1.193.624.354.408	1.526.281.493.599
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.119.753.435.477)	(2.088.119.345.309)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		73.870.918.931	(561.837.851.710)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		158.701.091.126	310.047.705.630
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		445.543.340.188	135.495.634.558
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	604.244.431.314	445.543.340.188

Nguyễn Thế Quân
Người lập

Trần Mỹ Yên
Kế toán trưởng



Lâm Hoàng Đăng
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 27 tháng 3 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú ("Công ty") (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh lần đầu số 0102702590 ngày 12 tháng 3 năm 2008. Công ty cũng đã nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 28 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội) cấp ngày 9 tháng 6 năm 2025.

Hoạt động kinh doanh chính trong năm 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 là trong vòng từ 12 tháng đến 36 tháng.

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

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

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 7 công ty con được đầu tư trực tiếp (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 6 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 Đồng Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	62%	62%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Đồng Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản, xây lắp
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	82,71%	82,71%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Đồng Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	60%	60%	Số 129 Lê Văn Duyệt, Phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	100%	100%	Đường số 7, Khu đô thị mới An Cựu, Phường An Cựu, Thành phố Huế	Kinh doanh bất động sản
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech	99%	99%	Số 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 Đồng Đa, Thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 3 công ty con được đầu tư gián tiếp (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 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 Đồng 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 18.2.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 18.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng 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. Ngoài ra, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 ("báo cáo tài chính hợp nhất") để ngày 27 tháng 3 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.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 kế toán năm

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 vào ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.6 Quy định kế toán mới đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực

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. Thông tư 99 có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho các doanh nghiệp có năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Công ty đang trong quá trình đánh giá tác động của Thông tư 99 đối với việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và sẽ áp dụng Thông tư 99 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026.

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

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được 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

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho cuối 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 gốc thành phẩm, bán thành phẩm áp dụng theo phương pháp bình quân gia quyền. |

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

0811
CÔNG
TNH
ST &
IẾT
PHÓI

11
11
11

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

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng hóa bất động sản (tiếp theo)

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường [có tính đến chiết khấu giá trị thời gian của dòng tiền nếu đáng kể] 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 theo phương pháp tính theo giá đích danh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản, nếu có.

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán riêng. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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



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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	43 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	3 - 13 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

3.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ được chuyển sang tài khoản tài sản cố định thích hợp khi các tài sản này được lắp đặt xong hoặc dự án xây dựng được hoàn thành và khấu hao của các tài sản này sẽ được bắt đầu trích khi các tài sản này đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang ghi nhận vào chi phí trong năm trong trường hợp chi phí xây dựng cơ bản dở dang không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định.

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

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

3.10 Chi phí đi vay

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

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

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

3.11 Chi phí trả trước

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

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

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

- ▶ Chi phí trả trước về thuê cơ sở hạ tầng;
- ▶ Chi phí thành lập doanh nghiệp, chi phí đào tạo, quảng cáo phát sinh trong giai đoạn trước hoạt động được phân bổ tối đa không quá 3 năm;
- ▶ Chi phí bảo hiểm;
- ▶ Chi phí chuyển dịch địa điểm;
- ▶ Công cụ dụng cụ xuất dùng trong nhiều năm với giá trị lớn;
- ▶ Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn;
- ▶ Lợi thế thương mại phát sinh trong trường hợp hợp nhất kinh doanh không dẫn đến quan hệ công ty mẹ-công ty con; và
- ▶ v.v.

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

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

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

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Đầu tư vào các công ty liên doanh

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

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

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

3.14 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

Dự phòng chi phí bảo hành

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

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

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

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

3.15 Trái phiếu phát hành

Trái phiếu thường

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

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

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

3.16 *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 cổ phần

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

Cổ phiếu ưu đãi

Cổ phiếu ưu đãi được phân loại là vốn chủ sở hữu nếu Công ty không có nghĩa vụ phải mua lại cổ phiếu ưu đãi đó.

Cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả nếu bắt buộc Công ty phải mua lại cổ phiếu ưu đãi đó tại một thời điểm đã được xác định trong tương lai và nghĩa vụ mua lại cổ phiếu được ghi rõ ngay trong hồ sơ phát hành tại thời điểm phát hành cổ phiếu.

Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, tái phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.17 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

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.

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

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

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Phản 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.



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

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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 năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng.

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

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

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

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

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

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

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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.

3.20 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.

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 33.

3.21 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.

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG NĂM

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

Vào ngày 15 tháng 1 năm 2025, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần được Công ty nắm giữ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú và Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland, với giá phí lần lượt là 225 tỷ và 108 tỷ VND. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú và Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland không còn là công ty liên kết của Công ty kể từ ngày này. Lãi từ giao dịch chuyển nhượng Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú và Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland lần lượt là 39,8 tỷ VND và 18,5 tỷ VND (Thuyết minh số 25.2).

4.2 Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech

Vào ngày 28 tháng 3 năm 2025, Công ty đã hoàn thành việc mua 46.728.000 cổ phần, tương đương với 99% tỷ lệ sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech (“Công ty New Tech”) từ một bên liên quan với giá phí là 495 tỷ VND. Theo đó, Công ty New Tech chính thức trở thành công ty con của Công ty kể từ ngày này.

4.3 Góp vốn vào Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Bất động sản Tân Phú

Vào ngày 19 tháng 12 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc mua 54.500.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Bất động sản Tân Phú (“Công ty Tân Phú”), tương ứng với tỷ lệ sở hữu 54,23%, với tổng giá phí là 545 tỷ VND. Cũng tại ngày này, Công ty New Tech, công ty con của Công ty, cũng đã hoàn thành việc mua 45.500.000 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ sở hữu 45,27% tại Công ty Tân Phú, với tổng giá phí là 455 tỷ VND. Theo đó, tổng tỷ lệ sở hữu trực tiếp và gián tiếp của Công ty tại Công ty Tân Phú là 99,05%.

Cũng vào ngày 19 tháng 12 năm 2025, Công ty và Công ty New Tech đã ký văn bản thỏa thuận, theo đó, Công ty và Công ty New Tech chỉ nắm giữ tối đa 50% tỷ lệ quyền biểu quyết tại Công ty Tân Phú để Công ty Tân Phú hoàn thành việc tăng vốn lần 2. Theo đó, Công ty Tân Phú được xác định là công ty liên kết của Công ty.

4.4 Chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang

Vào ngày 24 tháng 12 năm 2025, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần mà Công ty nắm giữ tại Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn với giá phí là 184,7 tỷ VND. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang không còn là công ty liên kết của Công ty kể từ ngày này.

4.5 Công ty Cổ phần Văn Phú – B&C không còn là công ty con của Công ty

Vào ngày 19 tháng 11 năm 2025, Công ty nhận được thông báo của Công ty Cổ phần Văn Phú – B&C (“Công ty Văn Phú B&C”) đã hoàn tất tăng vốn từ 6 tỷ VND lên 18,66 tỷ VND. Sau đợt tăng vốn này, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Văn Phú B&C chỉ còn 22,5%. Theo đó, Công ty Văn Phú B&C không còn là công ty con và trở thành công ty liên kết của Công ty kể từ thời điểm này.

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	1.264.014.419	112.116.744
Tiền gửi ngân hàng	390.560.415.407	137.177.104.022
Tiền đang chuyển	76.149.912	325.979.470
Các khoản tương đương tiền (*)	212.343.851.576	307.928.139.952
TỔNG CỘNG	<u>604.244.431.314</u>	<u>445.543.340.188</u>

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,1%/năm đến 4,3%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 3,4%/năm đến 4,2%/năm). Trong đó, các khoản tiền gửi với số tiền 56,85 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.

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai:		
Cổ tức được chia cần trừ với nghĩa vụ nợ phải trả	700.000.000	700.000.000

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

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



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

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

7.1 Phải thu khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	184.484.670.780	32.341.683.815
Phải thu từ hoạt động khác	78.068.030.307	118.850.573.110
- Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	38.588.556.268	318.619.892
- Ban quản lý đầu tư xây dựng công trình giao thông Hà Nội	11.111.191.000	11.111.191.000
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	3.756.857.014	76.250.937.921
- Công ty TNHH Hồ Tây Một Thành Viên	2.349.877.508	7.961.862.300
- Phải thu khách hàng khác	22.261.548.517	23.207.961.997
TỔNG CỘNG	262.552.701.087	151.192.256.925
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn từ các bên khác	194.958.087.293	137.138.773.571
Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 32)	67.594.613.794	14.053.483.354
Dài hạn		
Phải thu từ hoạt động khác từ Công ty TNHH Hồ Tây Một Thành Viên	-	3.378.885.790
TỔNG CỘNG	-	3.378.885.790
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(21.718.695.257)	(21.718.695.257)

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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 Mì	2.100.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Thương mại Long Nguyên	1.644.800.000	1.644.800.000
Công ty Cổ phần Quản lý công trình Đô thị Bắc Giang	839.441.000	1.280.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM	-	2.365.839.010
Các khoản trả trước khác	9.207.215.328	4.649.871.448
TỔNG CỘNG	16.173.456.328	12.322.510.458
Dự phòng trả trước khó đòi	(2.644.512.600)	(2.644.512.600)



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

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu về cho vay các bên khác (*)	7.841.736.121	352.851.736.121
- Công ty Cổ phần nghỉ dưỡng Vườn Cọ	7.841.736.121	7.841.736.121
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	-	268.700.000.000
- Các bên khác	-	76.310.000.000
Phải thu về cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	169.250.000.000	191.225.000.000
TỔNG CỘNG	177.091.736.121	544.076.736.121

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

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Tạm ứng cho nhân viên để phát triển dự án và các hoạt động kinh doanh	110.824.392.850	-	107.549.872.772	-
Dự thu lãi cho vay, tiền gửi	72.901.014.611	-	76.862.666.429	-
Các khoản liên quan đến hợp tác đầu tư	30.000.000.000	-	317.042.219.178	-
Đặt cọc, ký quỹ thực hiện dự án	8.436.166.000	-	3.696.500.000	-
Phải thu ngắn hạn khác	22.042.779.365	(3.542.601.876)	9.463.037.441	(1.280.196.400)
TỔNG CỘNG	244.204.352.826	(3.542.601.876)	514.614.295.820	(1.280.196.400)
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ bên khác</i>	152.777.065.474	(3.542.601.876)	479.567.639.704	(1.280.196.400)
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	91.427.287.352	-	35.046.656.116	-
Dài hạn				
Các khoản liên quan đến hợp tác đầu tư (i)	540.560.810.533	-	773.474.961.665	-
Ký quỹ thực hiện dự án (ii)	41.344.091.900	-	41.344.091.900	-
Lãi cho vay dự thu	15.294.216.864	-	20.838.216.864	-
Tạm ứng bồi thường và giải phóng mặt bằng	8.392.161.112	-	8.630.092.171	-
TỔNG CỘNG	605.591.280.409	-	844.287.362.600	-
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu dài hạn khác từ bên khác</i>	301.370.469.876	-	91.152.400.935	-
<i>Phải thu dài hạn khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	304.220.810.533	-	753.134.961.665	-

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

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chủ yếu bao gồm:
- Khoản đặt cọc góp vốn hợp tác đầu tư với giá trị 236 tỷ VND theo một hợp đồng nguyên tắc hợp tác đầu tư giữa Công ty và Công ty TNHH Đầu tư Hàn Tiên để hợp tác đầu tư một dự án tại thành phố Hồ Chí Minh.
 - Khoản góp vốn hợp tác đầu tư với số tiền là 304 tỷ VND để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa như đã trình bày trong Thuyết minh số 32.
- (ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chủ yếu bao gồm khoản kí quỹ tại Sở Tài chính thành phố Cần Thơ bảo đảm thực hiện dự án Khu đô thị mới Cần Khương.

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số dư đầu năm	1.280.196.400	1.280.196.400
Trích lập dự phòng trong năm	2.262.405.476	-
Số dư cuối năm	<u>3.542.601.876</u>	<u>1.280.196.400</u>

10. NỢ XẤU

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình Giao thông Hà Nội	11.111.191.000	-	11.111.191.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (PVR)	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Các đối tượng khác	6.794.618.733	-	4.532.213.257	-
TỔNG CỘNG	<u>27.905.809.733</u>	-	<u>25.643.404.257</u>	-

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

11. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	312.759.262.682	(7.402.705.393)	669.102.813.040	(7.402.705.393)
Thành phẩm (**)	114.880.553.174	-	183.632.785.835	-
Hàng hóa	11.098.777.457	-	11.129.333.552	-
Công cụ, dụng cụ	1.233.063.456	-	984.659.395	-
Nguyên liệu, vật liệu	310.836.408	-	166.311.975	-
TỔNG CỘNG	<u>440.282.493.177</u>	<u>(7.402.705.393)</u>	<u>865.015.903.797</u>	<u>(7.402.705.393)</u>

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	Dự án Khu đô thị mới Văn Phú	290.565.085.780		9.378.315.545
Dự án The Terra Bắc Giang	-		429.355.926.628	
Dự án Song Khê – Nội Hoàng	-		222.964.401.474	
Các dự án khác	22.194.176.902		7.404.169.393	
TỔNG CỘNG	<u>312.759.262.682</u>		<u>669.102.813.040</u>	

(**) Chi tiết thành phẩm của các dự án:

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	Dự án The Terra Bắc Giang	77.943.224.493		-
Dự án Vlasta Sầm Sơn	36.937.328.681		183.632.785.835	
TỔNG CỘNG	<u>114.880.553.174</u>		<u>183.632.785.835</u>	

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

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới	7.758.811.281	-
Chi phí tư vấn, bảo hiểm	3.851.293.881	2.319.004.309
Chi phí truyền thông quảng cáo	2.985.039.795	355.640.597
Chi phí hỗ trợ lãi suất	2.736.123.861	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	2.591.564.297	266.114.032
TỔNG CỘNG	19.922.833.115	2.940.758.938
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ phục vụ Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây (i)	17.414.115.371	31.418.145.675
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.284.586.789	548.013.576
Chi phí cải tạo, sửa chữa văn phòng	1.029.831.312	855.882.856
Chi phí hoa hồng môi giới	915.517.748	1.102.105.129
Chi phí trả trước dài hạn khác	2.549.993.006	3.467.650.238
TỔNG CỘNG	23.194.044.226	37.391.797.474

- (i) Toàn bộ công cụ, dụng cụ tại Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây với giá trị còn lại là 17,4 tỷ VND được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty được trình bày tại Thuyết minh số 23.

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

13. TÀI SẢN CÓ 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 khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	494.401.123.038	46.834.308.365	23.139.459.091	3.859.770.788	70.765.279.779	638.999.941.061
- Mua trong năm	-	167.792.135	2.890.432.728	214.659.090	-	3.272.883.953
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.450.800.000)	-	-	(2.450.800.000)
Số cuối năm	494.401.123.038	47.002.100.500	23.579.091.819	4.074.429.878	70.765.279.779	639.822.025.014
<i>Trong đó:</i>						
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	1.633.531.417	7.285.349.090	3.329.393.567	5.087.196.045	17.335.470.119
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	55.525.626.143	13.755.742.806	17.038.638.842	3.602.593.836	24.838.475.592	114.761.077.219
- Khấu hao trong năm	11.050.568.904	3.452.940.808	2.650.512.391	153.323.345	6.090.680.247	23.398.025.695
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.450.800.000)	-	-	(2.450.800.000)
Số cuối năm	66.576.195.047	17.208.683.614	17.238.351.233	3.755.917.181	30.929.155.839	135.708.302.914
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	438.875.496.895	33.078.565.559	6.100.820.249	257.176.952	45.926.804.187	524.238.863.842
Số cuối năm	427.824.927.991	29.793.416.886	6.340.740.586	318.512.697	39.836.123.940	504.113.722.100

Tài sản cố định hữu hình với giá trị còn lại là 496,2 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 23.



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

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

Phần mềm máy tính

Nguyên giá:

Số đầu năm	9.669.029.754
- Mua trong năm	1.394.100.000
Số cuối năm	<u>11.063.129.754</u>

Trong đó:

<i>Đã hao mòn hết</i>	192.700.000
-----------------------	-------------

Giá trị hao mòn lũy kế:

Số đầu năm	4.597.891.540
- Khấu hao trong năm	1.643.267.769
Số cuối năm	<u>6.241.159.309</u>

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	<u>5.071.138.214</u>
Số cuối năm	<u>4.821.970.445</u>

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

*Nhà cửa, vật kiến trúc
và máy móc thiết bị*

Nguyên giá:

Số đầu năm	<u>350.478.849.678</u>
Số cuối năm	<u>350.478.849.678</u>

Giá trị khấu hao lũy kế:

Số đầu năm	34.438.041.430
- Khấu hao trong năm	11.527.324.332
Số cuối năm	<u>45.965.365.762</u>

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	<u>316.040.808.248</u>
Số cuối năm	<u>304.513.483.916</u>

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 phần hầm của Dự án The Terra An Hưng là 118,4 tỷ VND (nguyên giá là 135,9 tỷ VND, hao mòn lũy kế là 17,5 tỷ VND) tương ứng với phần diện tích hầm là 10.236,60 m² thuộc sở hữu 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 31 tháng 12 năm 2025, Công ty chưa thu thập được đầy đủ thông tin để xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư một cách chắc chắn.

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

16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị 48,96 tỷ VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024: 114,57 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay chung và vay trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng một số dự án bất động sản của Công ty.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa là 9,94% (2024: 8,2%) trên chi phí lũy kế bình quân phát sinh cho việc đầu tư xây dựng các dự án bất động sản. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm của Công ty.

17. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	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	4.639.457.194	4.639.457.194	3.572.668.600	3.572.668.600
TỔNG CỘNG	4.639.457.194	4.639.457.194	3.572.668.600	3.572.668.600

17.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Cồn Khương – Thành phố Cần Thơ (*)	307.733.848.398	307.268.167.339
Dự án Lộc Bình – Thừa Thiên Huế	53.671.011.821	53.671.011.821
Các dự án khác	57.194.292.276	56.338.242.498
TỔNG CỘNG	418.599.152.495	417.277.421.658

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

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

18. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 18.1)	3.909.901.250.000	-	3.909.901.250.000	2.241.271.250.000	-	2.241.271.250.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (Thuyết minh số 18.2)	1.135.378.260.272	(3.278.597.621)	1.132.099.662.651	1.056.264.660.272	(7.777.001.393)	1.048.487.658.879
TỔNG CỘNG	5.045.279.510.272	(3.278.597.621)	5.042.000.912.651	3.297.535.910.272	(7.777.001.393)	3.289.758.908.879

18.1 Đầu tư vào các công ty con

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm				Số đầu năm			
	Giá trị hợp lý (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị hợp lý (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ (i)	1.328.000.000.000	(viii)	100%	100%	1.078.000.000.000	(viii)	100%	100%
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình (ii)	1.310.700.000.000	(viii)	100%	100%	558.000.000.000	(viii)	100%	100%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech (iii)	495.000.000.000	(viii)	99%	99%	-	(viii)	0%	0%
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	288.000.000.000	(viii)	60%	60%	288.000.000.000	(viii)	60%	60%
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	208.031.250.000	(viii)	82,71%	82,71%	208.031.250.000	(viii)	82,71%	82,71%
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam (iv)	150.000.000.000	(viii)	12,71%	12,71%	-	(viii)	0%	0%
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	95.170.000.000	(viii)	62%	62%	95.170.000.000	(viii)	62%	62%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn Văn Phú (v)	21.000.000.000	(viii)	30%	30%	13.500.000.000	(viii)	30%	30%
Công ty Cổ phần Văn Phú Homes (vi)	14.000.000.000	(viii)	70%	70%	-	(viii)	0%	0%
Công ty Cổ phần Văn Phú – B&C (vii)	-	(viii)	0%	0%	570.000.000	(viii)	62,64%	70%
TỔNG CỘNG	3.909.901.250.000				2.241.271.250.000			

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

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

18.1 Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)

- (i) Trong năm, Công ty đã góp thêm vốn với số tiền là 250 tỷ VND vào Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ;
- (ii) Trong năm, Công ty đã góp thêm vốn với số tiền là 752,7 tỷ VND vào Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình;
- (iii) Xem Thuyết minh số 4.2 về giao dịch mua công ty này;
- (iv) Trong năm, Công ty đã góp 150 tỷ VND tương đương với 150.000 cổ phần vào Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam với tỉ lệ sở hữu trực tiếp là 12,71%. Ngoài ra, Công ty cũng có tỉ lệ đầu tư gián tiếp vào Công ty này là 81,78% thông qua 2 công ty con lần lượt là Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Tri;
- (v) Trong năm, Công ty đã góp thêm 7,5 tỷ VND tương đương với 750.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn Văn Phú;
- (vi) Trong năm, Công ty đã góp 14 tỷ VND tương đương với 1.400.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Văn Phú Homes;
- (vii) Xem Thuyết minh số 4.5;
- (viii) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý các khoản đầu tư này tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024 do chưa có đủ các thông tin cần thiết.

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

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

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

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

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động chính	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Tỷ lệ vốn năm giữ trực tiếp (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ vốn năm 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	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Tầng 1-4, tòa V1 The Van Phu Victoria, CT9, Khu đô thị 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	34,00	34,00
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	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang	Số 14, lô B1, Khu đô thị mới Nam Từ Sơn, Phường Từ Sơn, Tỉnh Bắc Ninh	Xây dựng và thu phí đường bộ	-	-	33,00	33,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	Số 36 đường 31A, Phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	30,00	30,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland	Số 232/1, đường Trương Định, KP2, Phường Tam Hiệp, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	-	-	30,00	30,00

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

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

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

Tên đơn vị	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá trị (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Giá trị (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Bất động sản Tân Phú (i)	545.000.000.000	-	(vi)	-	-	(vi)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	278.006.400.000	-	(vi)	278.006.400.000	-	(vi)
Công ty Cổ phần Logistics LSH (ii)	216.000.000.000	-	(vi)	244.800.000.000	-	(vi)
Công ty TNHH BT Hà Đông	58.394.357.097	-	(vi)	58.394.357.097	-	(vi)
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	33.777.503.175	(3.278.597.621)	(vi)	33.777.503.175	(4.967.202.009)	(vi)
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C (iii)	4.200.000.000	-	(vi)	-	-	(vi)
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang (iv)	-	-	(vi)	163.786.400.000	-	(vi)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú (v)	-	-	(vi)	187.500.000.000	(2.281.431.424)	(vi)
Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland (v)	-	-	(vi)	90.000.000.000	(528.367.960)	(vi)
TỔNG CỘNG	1.135.378.260.272	(3.278.597.621)		1.056.264.660.272	(7.777.001.393)	

- (i) Xem Thuyết minh số 4.3 về việc mua công ty liên kết này.
- (ii) Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng 2.880.000 cổ phần tương đương 4% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Logistic LSH với giá chuyển nhượng là 28,8 tỷ VND.
- (iii) Trong năm, Công ty đã góp thêm 3,63 tỷ VND tương ứng với 363.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Văn Phú B&C theo cam kết góp vốn.
- (iv) Xem Thuyết minh số 4.4 về giao dịch bán công ty liên kết này.
- (v) Xem Thuyết minh số 4.1 về giao dịch bán hai công ty liên kết này.
- (vi) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý các khoản đầu tư này tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024 do chưa có đủ các thông tin cần thiết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu kỳ	7.777.001.393	7.777.001.393
Sử dụng dự phòng trong năm	(2.809.799.384)	-
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(1.688.604.388)	-
Số cuối kỳ	3.278.597.621	7.777.001.393

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

19.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM	28.671.429.407	60.818.760.158
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hưng Phú	8.844.465.600	-
Các nhà cung cấp khác	44.386.602.242	29.003.383.437
TỔNG CỘNG	81.902.497.249	89.822.143.595
Trong đó:		
<i>Phải trả các bên liên quan</i>		
<i>(Thuyết minh số 32)</i>	6.067.518.994	2.676.012.927
<i>Phải trả các bên khác</i>	75.834.978.255	87.146.130.668

19.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khu đô thị mới Văn Phú	326.978.814.746	-
Dự án The Terra Bắc Giang	5.121.584.243	47.377.053.839
Dự án khác	361.588.477	244.208.568
TỔNG CỘNG	332.461.987.466	47.621.262.407
Trong đó:		
<i>Người mua trả tiền trước các bên liên quan</i>		
<i>(Thuyết minh số 32)</i>	20.301.074.228	-
<i>Người mua trả tiền trước các bên khác</i>	312.160.913.238	47.621.262.407

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	28.353.796.283	91.065.756.207	(85.950.640.946)	33.468.911.544
Thuế thu nhập cá nhân	1.512.543.539	11.860.176.586	(11.836.890.799)	1.535.829.326
Thuế thu nhập doanh nghiệp	26.998.157.051	76.234.243.104	(30.953.379.681)	72.279.020.474
Tiền sử dụng đất	-	218.160.855.217	(218.160.855.217)	-
Các loại thuế khác	-	3.736.911.271	(3.736.911.271)	-
TỔNG CỘNG	56.864.496.873	401.057.942.385	(350.638.677.914)	107.283.761.344
	Số đầu năm	Số phải thu trong năm	Số đã bù trừ trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	84.344.422	26.890.487.773	(26.890.487.773)	84.344.422
TỔNG CỘNG	84.344.422	26.890.487.773	(26.890.487.773)	84.344.422

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí phát triển các dự án bất động sản	78.805.641.327	142.634.148.866
Chi phí lãi vay phải trả	70.081.267.190	144.246.337.676
Trích trước chi phí cho hoạt động của khách sạn Oakwood Residence Hanoi	15.449.543.183	13.592.411.631
Chi phí phải trả khác	8.515.663.129	9.053.452.091
TỔNG CỘNG	172.852.114.829	309.526.350.264
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>5.545.305.697</i>	<i>1.565.605.442</i>
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn từ bên khác</i>	<i>167.306.809.132</i>	<i>307.960.744.822</i>
Dài hạn		
Chi phí lãi vay phải trả	-	2.709.419.858
TỔNG CỘNG	-	2.709.419.858

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Kinh phí bảo trì khối sàn thương mại dịch vụ và căn hộ cao tầng các dự án	81.730.592.852	79.952.870.793
Các khoản liên quan các hợp đồng hợp tác đầu tư (i)	20.324.000.000	7.762.300.021
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	12.410.866.716	9.070.697.099
Nhận đặt cọc hoàn thiện nhà tại các dự án	4.791.044.364	5.038.720.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	8.454.457.629	7.642.553.632
TỔNG CỘNG	127.710.961.561	109.467.141.545
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho bên khác</i>	<i>120.494.961.561</i>	<i>101.488.841.524</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>7.216.000.000</i>	<i>7.978.300.021</i>
Dài hạn		
Nhận góp vốn hợp tác đầu tư (ii)	160.775.959.961	170.775.959.961
Nhận ký quỹ, ký cược	4.740.297.087	5.262.928.921
TỔNG CỘNG	165.516.257.048	176.038.888.882
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn khác cho bên khác</i>	<i>87.527.552.489</i>	<i>98.050.184.323</i>
<i>Phải trả dài hạn khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>77.988.704.559</i>	<i>77.988.704.559</i>

(i) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm:

- Khoản phải trả liên quan đến hợp đồng hợp tác đầu tư và phụ lục hợp đồng này giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư BTĐ liên quan đến Dự án Đầu tư xây dựng công trình cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 1 đoạn Hà Nội, Bắc Ninh theo Hợp đồng xây dựng – Kinh doanh – Chuyển giao với số tiền là 13,3 tỷ VND.
- Khoản nhận góp vốn hợp tác đầu tư từ Công ty Đầu tư và Phát triển thương mại Văn Phú cho Dự án góp vốn hợp tác đầu tư xây dựng công trình TT 39-40 với số tiền là 7 tỷ VND.

(ii) 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.

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

23. VAY

Đơn vị tính: VND

	<i>Thuyết minh</i>	<i>Số đầu năm</i>		<i>Số phát sinh trong năm</i>		<i>Số cuối năm</i>	
		<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Tăng</i>	<i>Giảm</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Vay ngắn hạn							
Vay ngân hàng	23.1	175.157.938.359	175.157.938.359	124.652.082.235	(175.157.938.359)	124.652.082.235	124.652.082.235
Vay đối tượng khác	23.2	110.157.499.988	110.157.499.988	114.883.640.502	(98.434.749.993)	126.606.390.497	126.606.390.497
Trái phiếu phát hành dài hạn đến hạn trả	23.3	240.332.952.558	240.332.952.558	149.353.173.129	(240.800.000.000)	148.886.125.687	148.886.125.687
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả	23.1	226.734.728.192	226.734.728.192	24.537.000.000	(251.271.728.192)	-	-
Vay đối tượng khác dài hạn đến hạn trả	23.2	33.150.000.000	33.150.000.000	45.792.187.500	(53.915.000.000)	25.027.187.500	25.027.187.500
Vay ngắn hạn bên liên quan	32	7.040.000.000	7.040.000.000	266.992.437.500	(219.200.000.000)	54.832.437.500	54.832.437.500
		792.573.119.097	792.573.119.097	726.210.520.866	(1.038.779.416.544)	480.004.223.419	480.004.223.419
Vay dài hạn							
Vay ngân hàng	23.1	308.787.334.875	308.787.334.875	-	(104.129.487.011)	204.657.847.864	204.657.847.864
Vay đối tượng khác	23.2	27.915.000.000	27.915.000.000	20.877.187.500	(48.792.187.500)	-	-
Trái phiếu phát hành	23.3	1.035.716.610.655	1.035.716.610.655	675.460.223.314	(147.734.705.051)	1.563.442.128.918	1.563.442.128.918
		1.372.418.945.530	1.372.418.945.530	696.337.410.814	(300.656.379.562)	1.768.099.976.782	1.768.099.976.782
TỔNG CỘNG		2.164.992.064.627	2.164.992.064.627	1.422.547.931.680	(1.339.435.796.106)	2.248.104.200.201	2.248.104.200.201

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

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Vay ngân hàng

Vay ngân hàng ngắn hạn

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

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

Vay ngân hàng dài hạn

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

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

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

23. VAY (tiếp theo)

23.1 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.

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

23. VAY (tiếp theo)

23.2 Các khoản vay đối tượng khác

Các khoản vay tín chấp từ đối tác:

	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
Ngắn hạn				
Các cá nhân	97.706.390.497	Kỳ hạn trả gốc và lãi là 12 tháng theo từng hợp đồng. Hợp đồng cuối cùng đáo hạn tháng 8 năm 2026.	7,6% - 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	126.606.390.497			
Dài hạn				
Các cá nhân	25.027.187.500	Kỳ hạn trả gốc và lãi trên 12 tháng theo từng hợp đồng. Hợp đồng cuối cùng đáo hạn tháng 8 năm 2026.	7,6% - 10,5%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	25.027.187.500			
<i>Trong đó:</i>				
- Vay dài hạn đến hạn trả	25.027.187.500			
- Vay dài hạn	-			

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

23. VAY (tiếp theo)

23.3 Trái phiếu phát hành

Bên tư vấn phát hành	Số cuối năm (VND)	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	646.954.527.511	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 1 năm 2027. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	Lãi suất áp dụng 2 kỳ đầu tiên: 11%/năm; Lãi suất áp dụng cho các kỳ còn lại: LS tham chiếu + 4%/năm	(i)
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI - Chi nhánh Hà Nội	246.652.529.679	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 12 năm 2027. Lãi được thanh toán 3 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	Lãi suất áp dụng 4 kỳ đầu tiên: 11%/năm; Lãi suất áp dụng cho các kỳ còn lại: 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	244.702.117.063	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 8 năm 2028. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	10%	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 TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	148.886.125.687	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 6 năm 2026. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	Lãi suất áp dụng 2 kỳ đầu tiên: 11%/năm; Lãi suất áp dụng cho các kỳ còn lại: LS tham chiếu + 4%/năm	Đảm bảo bởi 9.600.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI – Chi nhánh Hà Nội	147.016.423.358	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	146.309.424.657	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 5 năm 2028. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	Lãi suất áp dụng 2 kỳ đầu tiên: 10,5%/năm; Lãi suất áp dụng cho các kỳ còn lại: 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	131.807.106.650	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 6.660.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty

TỔNG CỘNG **1.712.328.254.605**

Trong đó:

- Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	148.886.125.687
- Trái phiếu dài hạn	1.563.442.128.918

(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.

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024							
Số đầu năm	2.419.996.170.000	-	72.397.227.865	15.177.859.740	7.588.929.869	1.271.465.152.407	3.786.625.339.881
- Tăng do phát hành cổ phiếu trả cổ tức	483.997.680.000	-	-	-	-	(483.997.680.000)	-
- Tăng do phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi	296.501.920.000	574.656.557.853	(72.397.227.865)	-	-	-	798.761.249.988
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	360.656.361.270	360.656.361.270
Số cuối năm	<u>3.200.495.770.000</u>	<u>574.656.557.853</u>	<u>-</u>	<u>15.177.859.740</u>	<u>7.588.929.869</u>	<u>1.148.123.833.677</u>	<u>4.946.042.951.139</u>
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025							
Số đầu năm	3.200.495.770.000	574.656.557.853	-	15.177.859.740	7.588.929.869	1.148.123.833.677	4.946.042.951.139
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	408.985.614.046	408.985.614.046
- Trích quỹ phát triển khoa học công nghệ (i)	-	-	-	-	10.800.000.000	(10.800.000.000)	-
Số cuối năm	<u>3.200.495.770.000</u>	<u>574.656.557.853</u>	<u>-</u>	<u>15.177.859.740</u>	<u>18.388.929.869</u>	<u>1.546.309.447.723</u>	<u>5.355.028.565.185</u>

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

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

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

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	3.200.495.770.000	2.419.996.170.000
Phát hành thêm cổ phần	-	780.499.600.000
Số cuối năm	<u>3.200.495.770.000</u>	<u>3.200.495.770.000</u>
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	483.997.680.000

24.4 Cổ tức

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2023: 2 cổ phiếu/10 cổ phiếu hiện hữu	-	483.997.680.000

24.5 Cổ phiếu

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

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



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

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	1.402.428.322.187	1.857.403.878.077
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.135.675.536.045	1.572.183.663.993
Doanh thu cung cấp dịch vụ lưu trú	185.584.501.557	179.530.200.796
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	81.168.284.585	105.690.013.288
Giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	1.402.428.322.187	1.857.403.878.077
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.135.675.536.045	1.572.183.663.993
Doanh thu cung cấp dịch vụ lưu trú	185.584.501.557	179.530.200.796
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	81.168.284.585	105.690.013.288
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	1.282.281.106.299	1.846.182.916.714
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	120.767.359.888	11.220.961.363

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức và lợi nhuận được chia	120.400.000.000	700.000.000
Lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư (Thuyết minh số 4.1 và 4.4)	77.994.359.384	295.000.000.000
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	76.429.880.183	74.599.654.505
Lợi nhuận được chia từ các hợp đồng hợp tác đầu tư	51.091.648.452	72.692.219.178
Doanh thu hoạt động tài chính khác	17.955.337	16.276.187
TỔNG CỘNG	325.933.843.356	443.008.149.870

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	755.112.575.090	1.387.542.356.900
Giá vốn cung cấp dịch vụ lưu trú	91.619.980.381	97.853.664.577
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	44.193.210.814	75.506.818.638
TỔNG CỘNG	890.925.766.285	1.560.902.840.115

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

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	139.465.332.776	208.516.319.404
Chi phí phát hành trái phiếu	7.562.883.311	6.946.914.869
Chi phí tài chính khác	1.280.571.108	143.592.878
TỔNG CỘNG	148.308.787.195	215.606.827.151

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng môi giới	10.082.753.079	3.663.677.427
Chi phí lương nhân viên bán hàng	2.749.810.884	1.847.939.143
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	218.048.624	179.183.801
Chi phí bán hàng khác	1.233.154.602	551.612.224
TỔNG CỘNG	14.283.767.189	6.242.412.595

Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí nhân viên quản lý	74.516.333.383	37.777.080.565
Chi phí dịch vụ mua ngoài	66.304.932.643	18.456.212.039
Chi phí quản lý khách sạn	28.252.284.316	27.457.473.415
Chi phí đồ dùng văn phòng	8.722.646.384	7.752.694.798
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.151.413.731	1.631.986.876
Trích lập dự phòng	2.262.405.476	1.644.800.000
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	12.502.690.172	24.155.398.072
TỔNG CỘNG	195.712.706.105	118.875.645.765

29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác		
Tiền vi phạm hợp đồng	8.995.650.716	866.017.011
Thanh lý TSCĐ	1.392.537.887	52.067.338
Các khoản khác	127.611.288	73.766.231
	10.515.799.891	991.850.580
Chi phí khác		
Chi tài trợ, ủng hộ	4.120.000.000	2.000.000.000
Các khoản phạt	381.039.800	99.318.185
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	28.869.628
Các khoản khác	2.651.951.701	934.625.637
	7.152.991.501	3.062.813.450
LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC	3.362.808.390	(2.070.962.870)

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí xây dựng, phát triển bất động sản	327.387.282.849	353.561.269.293
Chi phí dịch vụ mua ngoài	222.422.544.941	159.594.442.279
Chi phí nhân công	65.763.346.839	80.366.992.525
Chi phí khấu hao	36.568.617.796	37.109.782.133
Chi phí khác bằng tiền	24.720.896.634	34.091.813.979
TỔNG CỘNG	<u>676.862.689.059</u>	<u>664.724.300.209</u>

31. 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 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

31.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	76.078.243.104	55.576.123.949
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(2.569.909.991)</u>	<u>(19.519.145.768)</u>
TỔNG CỘNG	<u>73.508.333.113</u>	<u>36.056.978.181</u>

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:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	482.493.947.159	396.713.339.451
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	96.498.789.432	79.342.667.890
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Điều chỉnh tăng chi phí lãi vay vốn hóa theo biên bản thanh tra thuế	-	(14.422.892.501)
Lợi nhuận được chia từ công ty con và công ty liên kết không chịu thuế TNDN	(24.080.000.000)	(140.000.000)
Lỗi năm trước chuyển sang	-	(23.418.979.488)
Các khoản điều chỉnh khác	1.089.543.681	(5.303.817.720)
Chi phí thuế TNDN	<u>73.508.333.113</u>	<u>36.056.978.181</u>

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.2 Thuế TNDN hiện hành

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

31.3 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

	Bảng cân đối kế toán riêng		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Tài sản thuế TNDN hoãn lại				
Thuế TNDN tạm nộp	3.512.937.322	499.356.600	3.013.580.722	(2.274.292.049)
Chi phí lãi vay được vốn hóa	13.823.749.612	14.422.892.501	(599.142.889)	14.422.892.501
Chi phí tư vấn	2.158.751.911	4.754.712.935	(2.595.961.024)	(2.564.849.913)
	19.495.438.845	19.676.962.036		
Thuế TNDN hoãn lại phải trả				
Chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ	(3.423.629.077)	(6.175.062.259)	2.751.433.182	4.090.923.240
Chi phí lãi trái phiếu chuyển đổi	-	-	-	5.844.471.989
	(3.423.629.077)	(6.175.062.259)		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại thuần	16.071.809.768	13.501.899.777		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng			2.569.909.991	19.519.145.768



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

32. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	Công ty con
Công ty Cổ phần Văn Phú - Bắc Ái	Công ty con
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	Công ty con
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	Công ty con
Công ty 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 từ ngày 16 tháng 6 năm 2025
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng New Tech	Công ty con từ ngày 28 tháng 3 năm 2025
Công ty cổ phần Văn Phú - B&C	Công ty con đến ngày 19 tháng 11 năm 2025, sau đó thành công ty liên kết

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 18.2.

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm hiện hành và năm trước bao gồm:

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	Công ty con	Góp vốn	250.000.000.000	650.000.000.000
		Nhận tiền hoàn trả vốn	100.000.000.000	-
		hợp tác đầu tư		
		Cổ tức được chia và nhận bằng tiền	74.000.000.000	-
		Đi vay	58.000.000.000	-
		Thu hồi gốc cho vay	42.600.000.000	7.900.000.000
		Trả nợ gốc đi vay	27.500.000.000	-
		Cho vay	14.350.000.000	6.150.000.000
		Lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp tác đầu tư	10.000.000.000	-
		Thu tiền từ cung cấp dịch vụ	4.360.979.533	-
		Thu lãi cho vay	4.048.284.935	-
		Lãi cho vay	1.998.435.618	2.040.808.220
		Trả tiền cung cấp dịch vụ	1.822.348.387	500.000.000
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.606.154.944	2.035.906.789
		Mua dịch vụ	1.320.000.000	1.320.000.000
		Lãi đi vay	1.379.367.123	-
Trả lãi đi vay	161.232.877	-		

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm hiện hành và năm trước bao gồm (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	Công ty con	Cho vay	186.050.000.000	94.075.000.000
		Thu hồi gốc cho vay	171.375.000.000	450.900.000.000
		Góp vốn	150.000.000.000	-
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	35.435.126.274	295.018.418
		Lãi cho vay	11.618.242.195	14.172.770.356
Công ty Cổ phần Văn Phú - Bắc Ái	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư	3.703.538.868	151.650.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con	Thu hồi gốc cho vay	8.400.000.000	5.800.000.000
		Lãi cho vay	8.012.238.358	9.149.636.305
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.065.616.124	1.180.403.927
		Thu tiền từ cung cấp dịch vụ	289.069.421	577.783.800
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.900.964.470	6.328.004.077
		Mua dịch vụ	1.738.740.000	-
		Trả tiền cung cấp dịch vụ	1.606.219.200	-
		Thu tiền từ cung cấp dịch vụ	-	6.000.000.000
Công ty Cổ phần Văn Phú - B&C	Công ty con đến ngày 19 tháng 11 năm 2025, sau đó thành công ty liên kết	Thu tiền từ cung cấp dịch vụ	16.650.711.068	-
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	8.986.229.333	767.809.556
		Mua dịch vụ	6.226.998.487	3.048.521.096
		Trả tiền mua dịch vụ	3.901.596.993	3.180.776.545
		Góp vốn	3.630.000.000	-
		Thu tiền cổ tức	350.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn Văn Phú	Công ty con	Góp vốn	7.500.000.000	9.000.000.000
		Mua dịch vụ	2.634.231.000	2.557.728.258
		Trả tiền mua dịch vụ	2.328.748.400	3.666.230.983
		Thu tiền từ cung cấp dịch vụ	1.950.255.884	-
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	500.832.000	455.418.596
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech	Công ty con	Đi vay	54.500.000.000	-
		Trả nợ gốc vay	34.660.000.000	-
		Lãi đi vay	2.176.382.465	-
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	342.019.770	-
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	Công ty con	Góp vốn	752.700.000.000	-
		Cho vay	-	2.190.000.000
		Thu hồi gốc cho vay	-	2.190.000.000
		Trả tiền lãi đi vay	-	3.970.000.000
		Lãi cho vay	-	150.651.780
		Thu tiền lãi cho vay	-	150.290.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Bất động sản Tân Phú	Công ty liên kết	Góp vốn	545.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Văn Phú Homes	Công ty con	Góp vốn	14.000.000.000	-
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	214.480.000	-



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

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

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

Đơn vị tính: VND

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty liên kết	Cổ tức được chia Cần trừ công nợ	4.200.000.000 700.000.000	700.000.000 700.000.000
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 và nhận bằng tiền	41.850.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư phát triển đô thị Cần Thơ	Công ty liên kết	Chuyển tiền hợp tác đầu tư	110.000.000.000	-
		Thu hồi tiền hợp tác đầu tư	110.000.000.000	-
		Đặt cọc góp vốn hợp tác đầu tư	30.000.000.000	-
		Thu nhập khác từ hợp đồng hợp tác đầu tư	8.800.000.000	-
Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc	Thu tiền bán hàng	15.796.253.200	-
		Doanh thu bán hàng	14.378.304.595	-
		Bù trừ công nợ	7.040.000.000	-
		Trả trước tiền mua bất động sản	1.841.262.500	-
		Đi vay	-	7.040.000.000
		Lãi đi vay	-	90.144.484
Phạm Việt Anh	Lãnh đạo chủ chốt của công ty con	Mua cổ phần và thanh toán cho mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech	487.500.000.000	-
Tô Như Thắng	Phó Chủ tịch HĐQT/Phó TGĐ thường trực	Đi vay	150.000.000.000	-
		Trả nợ vay	150.000.000.000	-
		Thu tiền bán hàng	14.585.040.000	-
		Doanh thu bán hàng	13.276.446.116	-
		Lãi đi vay	1.860.129.777	-
		Trả lãi vay	1.860.129.777	-
Triệu Hữu Đại	Phó Chủ tịch HĐQT/ Phó Chủ tịch UBKT	Doanh thu bán hàng	13.914.082.480	-
Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám đốc	Trả trước tiền mua bất động sản	12.578.825.000	-
		Đi vay	4.492.437.500	-
		Lãi vay phải trả	171.328.028	-
		Cho thuê tài sản	69.300.000	-
Vũ Thanh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	Thu tiền bán hàng	30.000.000.000	-
		Doanh thu bán hàng	28.147.103.782	-

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

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

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

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

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

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

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

				<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)</i>					
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	38.588.556.268	318.619.892	
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	9.134.370.056	5.982.742.833	
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	2.475.142.814	1.592.212.743	
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	1.260.516.528	3.877.555.921	
Công ty Cổ phần Đầu tư và quản lý khách sạn Văn Phú	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	-	1.404.133.163	
Các bên liên quan khác	Bên liên quan khác	Cung cấp dịch vụ	849.588.128	878.218.802	
TỔNG CỘNG			67.594.613.794	14.053.483.354	
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 8)</i>					
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	Công ty con	Phải thu về cho vay (*)	107.850.000.000	93.175.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con	Phải thu về cho vay (*)	61.400.000.000	69.800.000.000	
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Phải thu về cho vay (*)	-	28.250.000.000	
TỔNG CỘNG			169.250.000.000	191.225.000.000	

(*) Các khoản cho vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là các khoản cho vay tín chấp, hưởng lãi suất từ 10%/năm đến 13,5%/năm và đáo hạn từ tháng 1 năm 2026 đến tháng 11 năm 2026 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 9,5%/năm đến 13,5%/năm).

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Công ty TNHH Đầu tư phát triển Đô thị Cần Thơ	Công ty liên kết	Đặt cọc góp vốn hợp tác đầu tư	30.000.000.000	-
		Phải thu khác từ hợp đồng hợp tác đầu tư	8.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	Công ty con	Phải thu lãi cho vay	26.363.067.346	14.744.825.151
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con	Phải thu lãi cho vay	25.963.858.226	17.951.619.868
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Phải thu lãi cho vay	-	2.049.849.317
Các công ty khác	Công ty con	Phải thu về chi hộ	300.000.000	300.000.000
		Phải thu lãi cho vay	361.780	361.780
TỔNG CỘNG			91.427.287.352	35.046.656.116
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Công ty Cổ phần Văn Phú - Bắc Ái	Công ty con	Vốn góp hợp tác đầu tư (i)	304.220.810.533	300.517.271.665
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	Công ty liên kết đến ngày 15 tháng 1 năm 2025	Đặt cọc góp vốn hợp tác đầu tư	-	352.617.690.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Đặt cọc góp vốn hợp tác đầu tư	-	100.000.000.000
TỔNG CỘNG			304.220.810.533	753.134.961.665

- (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.

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 19.1)				
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Công ty con đến ngày 19 tháng 11 năm 2025, sau đó thành công ty liên kết	Phải trả phí dịch vụ	3.900.879.494	953.150.740
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Phải trả phí dịch vụ	1.069.200.000	1.465.948.387
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn Văn Phú	Công ty con	Phải trả phí dịch vụ	825.819.500	256.913.800
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Tân Trí	Công ty con	Phải trả phí dịch vụ	271.620.000	-
TỔNG CỘNG			6.067.518.994	2.676.012.927
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 19.2)				
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 21)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech	Công ty con	Lãi vay phải trả	2.176.382.465	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Lãi vay phải trả	1.379.367.123	161.232.877
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	Công ty con	Lãi vay phải trả	695.516.438	695.516.438
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	Công ty con	Lãi vay phải trả	618.711.643	618.711.643
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Công ty con đến ngày 19 tháng 11 năm 2025, sau đó thành công ty liên kết	Chi phí dịch vụ	504.000.000	-
Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám Đốc	Lãi vay phải trả	171.328.028	-
Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc	Lãi vay phải trả	-	90.144.484
TỔNG CỘNG			5.545.305.697	1.565.605.442

11802-
CÔNG TY
NHH
& YOU
NAM
HỒ CH

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty liên kết	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	7.000.000.000	7.762.300.021
Hội đồng quản trị		Phải trả thù lao	216.000.000	216.000.000
TỔNG CỘNG			7.216.000.000	7.978.300.021

Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 22)

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 Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, tại phường Hiệp Bình và phường Tam Bình, tại thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao.

Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 23)

Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Vay ngắn hạn (*)	30.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech	Công ty con	Vay ngắn hạn (*)	19.840.000.000	-
Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng giám đốc	Vay ngắn hạn (*)	4.492.437.500	-
Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng giám đốc	Vay ngắn hạn (*)	-	7.040.000.000
TỔNG CỘNG			54.832.437.500	7.040.000.000

(*) Đây là các khoản đi vay tín chấp, hưởng lãi suất từ 7,6%/năm đến 10,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 12%/năm), gốc và lãi đáo hạn từ tháng 4 năm 2026 đến tháng 9 năm 2026.



11/2/2025
11/11

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

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Đơn vị tính: VND

Tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Năm nay	Năm trước
Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch HĐQT	2.471.000.000	2.456.888.000
Bà Nguyễn Diệu Tú	Phó chủ tịch HĐQT	1.778.000.000	1.528.000.000
Ông Tô Như Thắng	Phó chủ tịch HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc thường trực từ ngày 23 tháng 4 năm 2025	1.961.000.000	1.988.000.000
Ông Triệu Hữu Đại	Phó chủ tịch HĐQT từ ngày 23 tháng 4 năm 2025/ Phó chủ tịch Ủy ban kiểm toán từ ngày 09 tháng 3 năm 2026	1.790.915.120	1.757.915.120
Ông Trịnh Thanh Hải	Thành viên HĐQT độc lập/ Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	400.000.000	400.000.000
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc từ ngày 09 tháng 3 năm 2026	1.481.000.000	1.409.384.953
Ông Phạm Hồng Châu	Thành viên HĐQT/ Tổng Giám đốc từ ngày 6 tháng 6 năm 2025	340.260.000	310.260.000
Ông Vũ Thanh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	1.631.000.000	1.628.000.000
Ông Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám đốc	1.637.000.000	1.628.000.000
Ông Phạm Hồng Long	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 14 tháng 01 năm 2025	1.563.173.913	-
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 14 tháng 01 năm 2026	1.629.217.391	-
Bà Phan Lê Mỹ Hạnh	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 30 tháng 11 năm 2025	754.052.273	-
TỔNG CỘNG		17.436.618.697	13.106.448.073

33. 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 xây lắp, quản lý,...).

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.

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

33. THÔNG TIN BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Kinh doanh bất động sản</i>	<i>Dịch vụ lưu trú</i>	<i>Các hoạt động khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Tại ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025				
Doanh thu thuần	1.135.675.536.045	185.584.501.557	81.168.284.585	1.402.428.322.187
Kết quả				
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	211.993.582.285	64.597.339.181	24.915.161.142	301.506.082.608
Thu nhập không phân bổ (*)				180.987.864.551
Lợi nhuận thuần trước thuế				482.493.947.159
Thuế thu nhập doanh nghiệp				(73.508.333.113)
Lợi nhuận thuần sau thuế				408.985.614.046
Các thông tin bộ phận khác				
Chi phí hình thành tài sản cố định	5.582.991.596	167.792.135	-	5.750.783.731
Khấu hao và hao mòn tài sản cố định	11.549.596.836	20.888.051.107	4.130.969.853	36.568.617.796
Tài sản và công nợ				
<i>Tài sản bộ phận</i>	1.666.351.726.002	518.764.678.552	397.477.683.058	2.582.594.087.612
<i>Tài sản không phân bổ (**)</i>				6.073.732.747.235
Tổng tài sản				8.656.326.834.847
<i>Công nợ bộ phận</i>	736.541.027.986	34.852.615.672	9.947.852.319	781.341.495.977
<i>Công nợ không phân bổ (***)</i>				2.519.956.773.685
Tổng công nợ				3.301.298.269.662
Tại ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024				
Doanh thu thuần	1.572.183.663.993	179.530.200.796	105.690.013.288	1.857.403.878.077
Kết quả				
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế của bộ phận	109.170.641.283	34.157.704.473	28.054.633.846	171.382.979.602
Thu nhập không phân bổ (*)				225.330.359.849
Lợi nhuận thuần trước thuế				396.713.339.451
Thuế thu nhập doanh nghiệp				(36.056.978.181)
Lợi nhuận thuần sau thuế				360.656.361.270
Các thông tin bộ phận khác				
Chi phí hình thành tài sản cố định	1.415.880.673	221.542.173	-	1.637.422.846
Khấu hao và hao mòn tài sản cố định	11.549.596.836	21.321.127.184	4.239.058.113	37.109.782.133
Tài sản và công nợ				
<i>Tài sản bộ phận</i>	2.440.200.953.381	554.477.557.918	440.943.513.196	3.435.622.024.495
<i>Tài sản không phân bổ (**)</i>				4.527.923.433.421
Tổng tài sản				7.963.545.457.916
<i>Công nợ bộ phận</i>	625.152.403.086	32.227.762.912	15.463.469.540	672.843.635.538
<i>Công nợ không phân bổ (***)</i>				2.344.658.871.239
Tổng công nợ				3.017.502.506.777

(*) 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, các khoản đầu tư tài chính, tài sản dùng chung cho các hoạt động, các khoản phải thu về cho vay, các khoản phải thu khác, 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 và trái phiếu, và một số khoản phải trả khác.

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

34. CÁC CAM KẾT

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến triển khai các dự án bất động sản của Công ty. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 322,77 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 219,58 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 1, Thành 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 còn phải thực hiện tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 68,3 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 154,4 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 các hợp đồng thuê này như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	8.657.167.132	10.984.250.020
Trên 1 đến 5 năm	42.434.974.448	31.612.186.640
Trên 5 năm	516.725.645.231	496.266.138.507
TỔNG CỘNG	567.817.786.811	538.862.575.167

Cam kết về đảm bảo nghĩa vụ thanh toán khoản vay

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

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

34. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

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 năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê được trình bày như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	59.845.413.451	58.238.711.172
Trên 1 đến 5 năm	29.239.619.520	46.841.243.721
Trên 5 năm	1.424.790.000	2.699.730.000
TỔNG CỘNG	90.509.822.971	107.779.684.893

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

Ngày 4 tháng 3 năm 2026, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 0403-1/NQ-HĐQT về việc thông qua chủ trương góp thêm vốn vào Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái (công ty con của Công ty). Theo Nghị quyết này, Công ty sẽ tham gia góp vốn theo phương án tăng vốn điều lệ của Công ty Văn Phú Bắc Ái từ 480 tỷ VND lên 610 tỷ VND, tương ứng với việc Công ty sẽ mua bổ sung 7.800.000 cổ phần phổ thông. Sau khi Công ty Văn Phú Bắc Ái hoàn tất thủ tục tăng vốn, Công ty sở hữu tổng cộng 36.600.000 cổ phần phổ thông, tương ứng 60% vốn điều lệ của công ty con này.

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



Nguyễn Thế Quân
Người lập



Trần Mỹ Yên
Kế toán trưởng

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 27 tháng 3 năm 2026



Lâm Hoàng Đăng
Phó Tổng Giám đốc