CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ
DN: C=VN, S=Hà Nội, L=Quận Đống Đa, O=CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0102702590
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026-04-17 09:03:51
Foxit PhantomPDF Version: 10.0.0

VANPHU

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ **VAN PHU REAL ESTATE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY** ----------	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** **THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM** **Independence - Freedom – Happiness** ---------- o0o ----------
Số: 58.../2026/CBTT-VPI No.: 58...../2026/CBTT-VPI	*Hà Nội, ngày 17 tháng 04 năm 2026* *Hanoi, April 17, 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/ *Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company***
   - Mã chứng khoán/*Stock symbol*: **VPI**
   - Địa chỉ/*Address of headoffice*: Số 104 Thái Thịnh, Phường Đống Đa, Tp Hà Nội, Việt Nam.
   - Điện thoại/Telephone: 024.62583535 Fax: 024.62583636
   - Email: info@vanphu.vn
2. **Nội dung thông tin công bố**/*Contents of disclosure*:
   - *Công bố thông tin Báo cáo thường niên năm 2025 của Công ty Cổ Phần Phát triển Bất động sản Văn Phú.*
     Disclosure of the 2025 Annual Report 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 thường niên vào ngày 17/04/2026.
   This information was published on the company's website https://vanphu.vn/quan-he-co-dong/ under the Annual Report section on 17/04/2026

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 thường niên năm 2025.
  Annual Report 2025

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

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

Đỗ Thị Thanh Phương

VANPHU

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

KIẾN TẠO GIÁ TRỊ SỐNG

2025

MỤC LỤC

CHƯƠNG 01

ẤN TƯỢNG VPI 2025 VÀ THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HĐQT

06 Thông điệp của Chủ Tịch Hội Đồng Quản Trị

10 Ấn tượng VPI 2025

12 Các sự kiện nổi bật 2025

16 Danh hiệu, giải thưởng 2025

CHƯƠNG 02

GIỚI THIỆU VĂN PHÚ

21 Tổng quan về Văn Phú

22 Lịch sử hình thành phát triển

24 Lĩnh vực hoạt động và địa bàn kinh doanh

26 Mô hình quản trị - Giới thiệu HĐQT & Ban Điều hành

32 Chiến lược phát triển

CHƯƠNG 03

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

38 Tình hình kinh tế Vĩ mô năm 2025 và dự báo triển vọng kinh tế năm 2026

42 Báo cáo của Ban Điều hành

48 Các dự án triển khai trong năm 2025 và 2026

56 Tình hình tài chính năm 2025

58 Danh sách các đợt phát hành Trái phiếu trong 2025

CHƯƠNG 04

QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

62 Mô hình quản trị doanh nghiệp tại VPI

72 Báo cáo Quản trị 2025

87 Thay đổi về thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành

88 Hoạt động Quản trị rủi ro

90 Quản trị các nhóm rủi ro chủ yếu

94 Thông tin cổ phiếu và Hoạt động Quan hệ cổ đông

CHƯƠNG 05

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

98 Mục tiêu phát triển bền vững

100 Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội

CHƯƠNG 06

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

114 Thông tin chung

116 Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

117 Báo cáo kiểm toán độc lập

118 Bảng cân đối kế toán hợp nhất

122 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

123 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

125 Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

CHƯƠNG

01

ẤN TƯỢNG VPI 2025 VÀ THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HĐQT

6
Thông điệp của Chủ Tịch Hội Đồng Quản Trị

10
Ấn tượng VPI 2025

12
Các sự kiện nổi bật 2025

16
Danh hiệu, giải thưởng 2025

Thông điệp của Chủ Tịch Hội Đồng Quản Trị

TS. KTS. TÔ NHƯ TOÀN

Chủ tịch Hội đồng Quản Trị

Kính gửi Quý Cổ đông,

Lời đầu tiên, thay mặt Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú, tôi xin gửi lời chào trân trọng cùng lời kính chúc sức khỏe, thành công và hạnh phúc tới Quý vị cổ đông, các nhà đầu tư, khách hàng và Quý đối tác của Văn Phú.

Năm 2025, bức tranh kinh tế – xã hội Việt Nam ghi nhận nhiều chuyển biến tích cực, tạo nền tảng thuận lợi cho môi trường đầu tư và kinh doanh. Tăng trưởng GDP đạt mức trên 8%, hoạt động xuất nhập khẩu tăng trưởng mạnh mẽ và Việt Nam vẫn là điểm đến hấp dẫn của đầu tư trực tiếp nước ngoài. Trong năm, đầu tư công được đẩy mạnh và giải ngân tại nhiều dự án hạ tầng trọng điểm. Song song phát triển kinh tế, những cải cách quan trọng về tổ chức bộ máy hành chính nhà nước theo hướng tinh gọn, minh bạch, cùng tiến trình chuyển đổi số mạnh mẽ, hoàn thiện khung pháp lý trên nhiều lĩnh vực giúp cải thiện môi trường đầu tư, thúc đẩy phát triển kinh tế. Những yếu tố này từng bước củng cố niềm tin thị trường giúp cho ngành bất động sản phục hồi và có tiềm năng phát triển trong trung và dài hạn. Là một doanh nghiệp đang phát triển trong thời kỳ vận hội mới của đất nước, với tầm nhìn chiến lược dài hạn, Văn Phú đẩy mạnh thực thi chiến lược phát triển của doanh nghiệp, đồng thời chủ động tái cấu trúc, nâng cao năng lực quản trị và điều chỉnh kế hoạch thích ứng linh hoạt với các thay đổi kinh tế, xã hội, môi trường. Từ đó, kịp thời nắm bắt cơ hội, vượt qua thách thức, tiếp tục kiến tạo những giá trị sống bền vững cho khách hàng và xã hội.

Trong hơn 20 năm phát triển, Văn Phú theo đuổi chiến lược phát triển bền vững, thượng tôn pháp luật và lấy khách hàng làm trung tâm của mọi hoạt động. Năm 2025, Công ty đã chính thức tái định vị thương hiệu "Bất động sản Vị nhân sinh" và đổi tên doanh nghiệp thành "Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú", nhằm khẳng định triết lý phát triển và định hướng chiến lược dài hạn của doanh nghiệp. Triết lý này được cụ thể hóa thông qua việc hoàn thiện hệ tiêu chuẩn sản phẩm riêng của Văn Phú, xây dựng các chuẩn mực trải nghiệm khách hàng và xây dựng cộng đồng bền vững tại mỗi dự án. Tinh thần đó được thể hiện rõ nét qua dòng sản phẩm Vlasta – Dòng sản phẩm được phát triển dựa trên những nghiên cứu sâu sắc về nhu cầu không gian sống và thói quen sinh hoạt của khách hàng, được định vị như mô hình đô thị mang đậm triết lý "Vị nhân sinh", đề cao sự kết nối giữa con người – thiên nhiên – cộng đồng và kết nối đa thế hệ, phù hợp với nhu cầu sống hiện đại đồng thời giữ gìn văn hoá gắn kết của gia đình Việt. Các dự án thuộc dòng sản phẩm này, tiêu biểu như Vlasta - Thủy Nguyên, Vlasta - Sầm Sơn đã ghi nhận tín hiệu tích cực từ thị trường và đóng góp quan trọng vào kết quả kinh doanh năm 2025. Đồng thời với phát triển sản phẩm, Văn Phú tiếp tục nâng cao năng lực quản trị và tối ưu vận hành thông qua việc ứng dụng công nghệ trong hoạt động sản xuất kinh doanh như triển khai mô hình thông tin công trình (Building Information Modeling – BIM), nghiên cứu ứng dụng giải pháp chống ngập cho nhà chung cư, hệ thống sân chơi sử dụng vật liệu tái chế,... nhằm tối ưu chi phí, nâng cao chất lượng và tính bền vững của sản phẩm. Bên cạnh đó, hệ thống quản lý quan hệ và tương tác khách hàng (Customer Relationship Management - CRM) được xây dựng và ứng dụng góp phần nâng cao trải nghiệm khách hàng, để mỗi sản phẩm, mỗi công trình và mỗi điểm chạm dịch vụ đều khắc hoạ rõ nét giá trị "Vị nhân sinh" mà Văn Phú theo đuổi.

Về phát triển quỹ đất, Văn Phú tập trung vào việc nghiên cứu phát triển tại các khu vực trung tâm như TP.Hồ Chí Minh, Hà Nội, Hải Phòng, Bắc Ninh,... theo đúng chiến lược đã định hướng. Trong bối cảnh thị trường bất động sản Việt Nam thay đổi dần sang mô hình đô thị đa cực, đa trung tâm, Văn Phú tin rằng, các khu vực nằm trong kế hoạch phát triển của chúng tôi sẽ là điểm đến có nhu cầu ở cao, tính thanh khoản tốt và tiềm năng tăng trưởng dài hạn. Đặc biệt trong năm 2025, Văn Phú hoàn thiện khung pháp lý và chính thức tái khởi động lại dự án BT đoạn tuyến từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao Gò Dưa – Quốc lộ 1, TP. Thủ Đức kết nối vành đai 2 với hạ tầng của TP.Hồ Chí Minh dự kiến hoàn thành trong năm 2026. Qua đó, Văn Phú sẽ nhận về các quỹ đất đối ứng tại các khu vực trung tâm tại Thành phố Hồ Chí Minh như đường Lý Tự Trọng, đường Kinh Dương Vương, đường Đào Duy Từ,... để triển khai đầu tư xây dựng và kinh doanh thu hồi vốn. Cùng năm, Văn Phú cũng đã khởi công dự án Vlasta Premier - Phú Thuận tại TP. Hồ Chí Minh và dự kiến kinh doanh trong 2026.

Nhờ định hướng chiến lược nhất quán và nỗ lực của toàn bộ hệ thống, năm 2025 trong bối cảnh thị trường Bất động sản chưa thực sự phục hồi, Công ty đã ghi nhận lợi nhuận sau thuế đạt 393 tỷ đồng, tăng 29% so với năm trước và vượt 12% kế hoạch được Đại hội đồng cổ đông thông qua. So với 2024, cả doanh thu và lợi nhuận đều tăng trưởng tích cực. Đồng thời, công ty đã chuẩn bị lượng hàng lớn tại các thị trường trọng điểm như TP.Hồ Chí Minh, Hà Nội, Hải Phòng... tạo nền tảng cho hoạt động kinh doanh năm 2026 và các năm tiếp theo.

Bước sang giai đoạn 2026 – 2030, Đại hội Đảng lần XIV đã đặt ra những mục tiêu tăng trưởng kinh tế mạnh mẽ, bứt phá và bền vững cho Việt Nam. Trong vận hội phát triển mới của đất nước, Văn Phú nhận thức vai trò của mình không chỉ là một doanh nghiệp mà còn có trách nhiệm đồng hành cùng các cơ quan quản lý nhà nước trong việc tháo gỡ những vướng mắc về pháp lý, góp phần thúc đẩy sự phát triển bền vững của thị trường, đặc biệt trong lĩnh vực bất động sản. Văn Phú tích cực tham gia các dự án lớn của đất nước như tham mưu và tư vấn xây dựng Bảo tàng Đảng Cộng sản Việt Nam, tham gia nghiên cứu giải pháp triển khai dự án Trục đại lộ Cảnh quan Sông Hồng – Dự án trọng điểm quốc gia, cũng như nghiên cứu các giải pháp, đầu tư cải tạo các khu chung cư cũ trên địa bàn Hà Nội. Đây đều là những dự án có ý nghĩa chiến lược, góp phần thay đổi diện mạo đô thị, tạo sự phát triển bền vững cho các thành phố lớn của Việt Nam.

Thị trường bất động sản giai đoạn tới được dự báo sẽ bước vào một chu kỳ phát triển mới, chuyển dịch từ đầu cơ ngắn hạn sang đầu tư giá trị và bền vững. Đây cũng là chiến lược Văn Phú theo đuổi và đã có sự chuẩn bị sẵn sàng đón nhận cơ hội. Công ty đặt mục tiêu tăng trưởng mạnh mẽ trong giai đoạn này.

Năm 2026, Văn Phú tập trung mọi nguồn lực đẩy mạnh triển khai mở rộng quỹ đất và tiến hành đầu tư các dự án đã có tại thị trường chiến lược trọng điểm như TP.Hồ Chí Minh (tập trung tại các phường Nhà Bè, phường Phước Thắng, xã Tân Nhựt,...), Hà Nội (tập trung tại các phường Từ Liêm, phường Tương Mai, xã Đại Thanh,...), Bắc Ninh (tập trung tại các phường Đa Mai, phường Tân Tiến, phường Bắc Giang),.... Bên cạnh đó, Công ty dự kiến mở bán đồng loạt các dự án tại các đô thị lớn, cung ứng ra thị trường gần 2.000 sản phẩm, qua đó tạo bước tăng trưởng mạnh về quy mô hoạt động và kinh doanh. Trên cơ sở kế hoạch triển khai các dự án, năm 2026 Văn Phú đặt mục tiêu doanh thu khoảng 4.500 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế khoảng 720 tỷ đồng, tương ứng mức tăng trưởng gấp khoảng 2 lần so với năm 2025.

Trong giai đoạn tới, triết lý "Bất động sản Vị nhân sinh" sẽ tiếp tục được kế thừa và triển khai đồng bộ trong toàn bộ hoạt động của doanh nghiệp, hướng tới xây dựng hệ sinh thái bất động sản bền vững, hài hòa lợi ích kinh tế – xã hội – môi trường và phù hợp các chuẩn mực phát triển đô thị hiện đại. Song song, Công ty tiếp tục hoàn thiện hệ thống văn bản quy phạm nội bộ như bước tiếp theo trong hành trình chuẩn hóa hệ điều hành doanh nghiệp, bảo đảm tính minh bạch, tuân thủ và giữ vững được niềm tin của các cổ đông và đối tác.

Với phương châm con người và văn hóa là cốt lõi của doanh nghiệp, năm 2026, Văn Phú thực hiện triển khai kế hoạch phát triển văn hóa doanh nghiệp giai đoạn 2026–2028, cùng chương trình chuẩn hóa và nâng cao năng lực đội ngũ, tạo nền tảng vững chắc cho bộ máy tổ chức phát triển chuyên nghiệp và bền vững trong dài hạn. Với lòng chuyên tâm, tinh thần hợp tác – chia sẻ, sáng tạo và minh bạch, Văn Phú cam kết sẽ tiếp tục vững bước trên hành trình kiến tạo giá trị sống, đóng góp tích cực cho sự phát triển của thị trường bất động sản Việt Nam và mang lại giá trị nhân văn, thiết thực, bền vững cho cộng đồng và tạo giá trị dài hạn cho các cổ đông và đối tác.

Cuối cùng, thay mặt Hội đồng quản trị Công ty, tôi xin gửi lời tri ân chân thành và kính chúc Quý vị cổ đông, khách hàng, đối tác, những người đã luôn đồng hành, tin tưởng và ủng hộ Văn Phú trong suốt thời gian qua.

Trân trọng

TS. KTS. TÔ NHƯ TOÀN
Chủ tịch Hội đồng Quản Trị

Ấn tượng VPI 2025

TẦM NHÌN

Thương hiệu "Bất động sản Vị nhân sinh"

Được dẫn dắt bởi đội ngũ kiến trúc sư tài năng và dạn dày kinh nghiệm, dấu ấn khác biệt của Văn Phú đến từ triết lý kiến tạo không gian sống lấy con người làm trọng tâm.

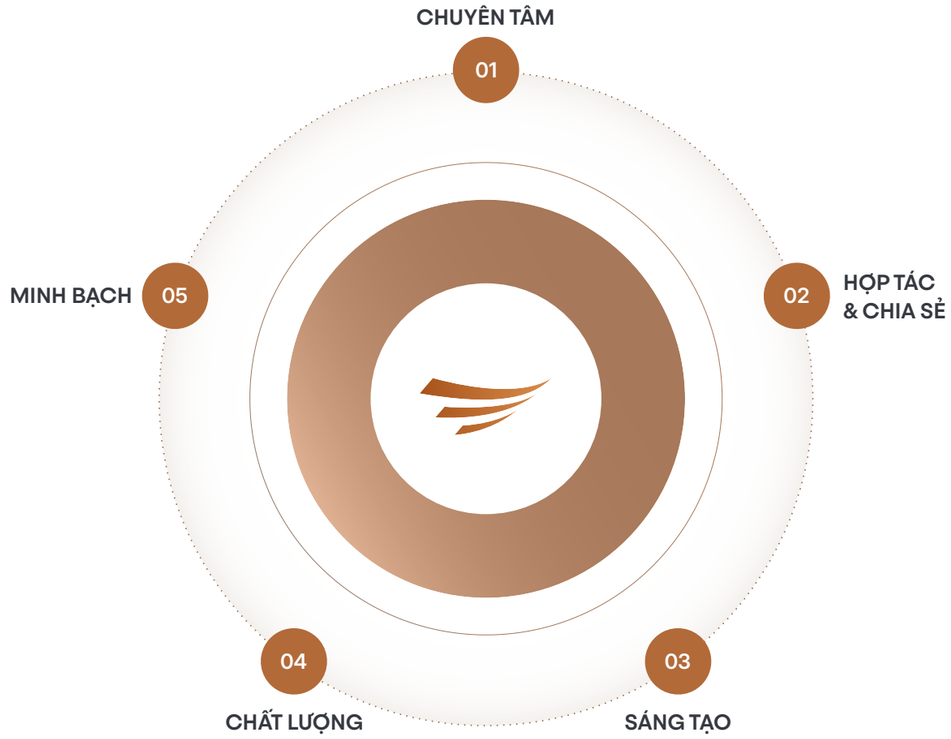
Chúng tôi dành tâm sức đầu tư nghiên cứu toàn diện về nhu cầu sống của con người tại từng cộng đồng, từng địa phương với đa dạng các giá trị văn hoá đặc trưng. Từ đó, kiến tạo nên những dự án "Vị nhân sinh", phát triển những cộng đồng cư dân văn minh, thịnh vượng và để lại di sản cho thế hệ tương lai.

SỨ MỆNH

Kiến tạo giá trị sống toàn diện dựa trên sự hoà hợp giữa con người, môi trường và không gian sống.

Là thương hiệu bất động sản "Vị nhân sinh", Văn Phú hiểu rõ vai trò quan trọng của sự hòa hợp giữa con người, môi trường, không gian trong việc nâng cao giá trị sống cho mỗi cá nhân và cộng đồng. Chúng tôi theo đuổi các tiêu chuẩn chất lượng bền vững nhằm kiến tạo những thiết kế vượt trội. Từ đó, đem đến giá trị sống nhân văn và thiết thực, đáp ứng mọi khía cạnh nền tảng của một cuộc sống thịnh vượng cho mọi khách hàng; đồng thời thúc đẩy sự phát triển của xã hội một cách minh bạch, hiệu quả và có trách nhiệm.

GIÁ TRỊ CỐT LÕI



Chuyên tâm

Chuyên tâm để tạo sự khác biệt.
Lấy chuyên nghiệp và tận tâm trong từng suy nghĩ, hành động làm nền tảng kiến tạo nên những giá trị sống vượt trội và khác biệt cho khách hàng.

Hợp tác & chia sẻ

Hợp tác để tạo dựng cộng đồng.
Luôn cởi mở để hợp tác cùng phát triển, không ngừng chia sẻ giá trị nội bộ với khách hàng, đối tác. Hướng đến mục tiêu xây dựng cộng đồng, xã hội văn minh, trù phú.

Sáng tạo

Sáng tạo để đột phá.
Lấy sáng tạo làm nền tảng phát triển sản phẩm và dịch vụ để tạo hiệu quả đột phá, mở ra những tầm nhìn mới trong tương lai.

Chất lượng

Chất lượng để tạo sự bền vững.
Duy trì và không ngừng nâng cao chất lượng sản phẩm để đem đến giá trị lợi ích bền vững cho khách hàng, đối tác và cộng đồng.

Minh bạch

Minh bạch để có được niềm tin.
Trung thực và minh bạch là cách để chúng tôi hành động và tạo dựng niềm tin.

Các sự kiện nổi bật 2025

1

CÔNG BỐ ĐỊNH VỊ THƯƠNG HIỆU MỚI "BẤT ĐỘNG SẢN VỊ NHÂN SINH"

Năm 2025 đánh dấu một bước ngoặt chiến lược của Văn Phú khi chính thức ra mắt Định vị Thương hiệu "Bất động sản Vị nhân sinh" cùng hệ thống nhận diện thương hiệu mới. Sự chuyển đổi này nhằm tăng cường sự liên kết giữa Thương hiệu mẹ Văn Phú và Dòng sản phẩm Vlasta, đồng thời khẳng định rõ nét tầm nhìn "Sống gắn kết", hài hòa giữa giá trị cảm tính và lý tính trong sản phẩm bất động sản.

Triết lý "Vị nhân sinh" được hiện thực hóa thông qua ba trụ cột cốt lõi: Gắn kết Không gian – Gắn kết Con người – Gắn kết Cộng đồng, thể hiện bằng các giải pháp quy hoạch và thiết kế ưu việt. Trên lộ trình triển khai triết lý chiến lược, để gần gũi hơn với cộng đồng, đối tác, khách hàng, triển lãm "Chạm Vị nhân sinh" được triển khai như một không gian trải nghiệm đa giác quan, giúp lan tỏa trực quan triết lý phát triển của doanh nghiệp, tăng cường kết nối với cộng đồng. Sự thấu hiểu này sẽ tạo nền tảng để Văn Phú tiếp tục bứt phá, khẳng định vị thế bền vững trong giai đoạn phát triển mới.

2

VĂN PHÚ MỞ BÁN THÀNH CÔNG VÀ BÀN GIAO NHỮNG CĂN NHÀ ĐẦU TIÊN TẠI DỰ ÁN VLASTA – THỦY NGUYÊN

Từ một doanh nghiệp xuất phát tại Thủ đô Hà Nội, 20 năm qua Văn Phú đã thực hiện mở rộng hoạt động đầu tư ra các địa bàn mới có tiềm lực kinh tế tốt và tiềm năng phát triển nhanh. Năm 2025, đánh dấu việc mở bán dự án Vlasta – Thủy Nguyên tại Thành phố Hải Phòng. Dự án sở hữu vị trí được đánh giá đắc địa tại thị trấn Núi Đèo, Trung tâm Thủy Nguyên – Hải Phòng bên cạnh trung tâm hành chính mới của Thành phố Hải Phòng. Các sản phẩm của dự án đã được khách hàng đón nhận tốt. Đồng thời, trong năm Văn Phú đã bàn giao các căn nhà đầu tiên để khách hàng hoàn thiện an cư tại dự án.

Triết lý "Vị nhân sinh" được hiện thực hóa qua 3 trụ cột cốt lõi

Các sự kiện nổi bật 2025

3

VĂN PHÚ ĐỒNG HÀNH KIẾN TẠO TRỤC ĐẠI LỘ CẢNH QUAN SÔNG HỒNG

Quy mô dự án khoảng
11.000 ha

Trải dài qua
19 xã, phường từ cầu Hồng Hà đến cầu Mễ Sở

Văn Phú là một trong những doanh nghiệp tham gia đề xuất nghiên cứu giải pháp triển khai dự án Trục Đại lộ Cảnh quan sông Hồng – công trình hạ tầng, đô thị mang tính chiến lược của Thủ đô. Dự án có quy mô lớn khoảng 11.000 ha, trải qua 19 phường, xã, sẽ quy hoạch lại khu vực hai bên sông Hồng thành không gian cảnh quan đô thị hiện đại, phát triển bền vững.

Việc đồng hành cùng Thành phố Hà Nội trong dự án không chỉ thể hiện năng lực triển khai của Văn Phú mà còn là trách nhiệm xã hội của một doanh nghiệp "Vị nhân sinh".

4

TIẾP BƯỚC THÀNH CÔNG, VĂN PHÚ CHÀO SÀI GÒN VÀ RA MẮT DỰ ÁN ĐẦU TIÊN VLASTA PREMIER - PHÚ THUẬN

Việc Văn Phú chính thức hiện diện tại TP. Hồ Chí Minh đã đánh dấu cột mốc quan trọng để hiện thực hóa chiến lược phát triển 10 năm đã được Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị thông qua. Lựa chọn phát triển tại một đô thị năng động, đa chiều và có yêu cầu cao về chất lượng cũng như mức độ cạnh tranh như TP. Hồ Chí Minh thể hiện tầm nhìn dài hạn và năng lực triển khai của Văn Phú trong chiến lược mở rộng quỹ đất.

Vlasta Premier – Phú Thuận là dự án đầu tiên của Văn Phú tại Miền Nam chính thức ra mắt khách hàng vào đầu năm 2026, mở đầu cho dòng sản phẩm Vlasta Premier với định hướng xác lập một tiêu chuẩn cao cấp mới. Triết lý "Vị nhân sinh" được áp dụng triệt để tại dự án hướng tới nhu cầu xây dựng tổ ấm của mỗi gia đình, đề cao giá trị sử dụng, sự riêng tư và tính tinh tế trong thiết kế, tiện ích đầu tư đồng bộ.

Dự án này là khởi đầu cho chuỗi dự án trọng điểm của Văn Phú tại Miền Nam, góp phần vào tiến trình phát triển bền vững của các đô thị hiện đại trong giai đoạn tiếp theo.

Danh hiệu, giải thưởng 2025

1

Top 10 Công ty Bất động sản uy tín năm 2025 (Chứng nhận 6025/VNR-2025)

Văn Phú tiếp tục được vinh danh 'Top 10 Công ty Bất động sản uy tín', theo bảng xếp hạng do Vietnam Report công bố (Chứng nhận số 6025/VNR-2025). Việc ba năm liên tiếp góp mặt trong bảng xếp hạng uy tín này là sự ghi nhận đối với năng lực tài chính ổn định, hiệu quả hoạt động và uy tín thương hiệu được xây dựng bền bỉ qua thời gian.

Danh hiệu khẳng định niềm tin của khách hàng, đối tác với Văn Phú trong suốt hơn 20 năm tồn tại và phát triển, có được niềm tin là giá trị cốt lõi của doanh nghiệp và mỗi con người Văn Phú.

Với nền tảng tài chính vững chắc, chiến lược rõ ràng và năng lực thực thi hiệu quả, Công ty tiếp tục khẳng định vai trò là một trong những doanh nghiệp trụ cột đóng góp tích cực vào sự phát triển bền vững của thị trường.

Giải thưởng đồng thời là cam kết dài hạn của Văn Phú trong việc kiến tạo các không gian sống "Vị nhân sinh", nâng tầm chất lượng sống đô thị và đồng hành cùng thị trường bất động sản Việt Nam bước vào giai đoạn phát triển mới, mạnh mẽ và bền vững hơn.

2

Top 10 Thương hiệu mạnh Việt Nam - Thương hiệu uy tín 2025 (Vneconomy)

Năm 2025, Văn Phú được vinh danh Top 10 Thương hiệu mạnh Việt Nam – Thương hiệu uy tín 2025, trong khuôn khổ chương trình Thương hiệu mạnh Việt Nam do VnEconomy tổ chức.

Danh hiệu là kết quả của quá trình đánh giá độc lập, nghiêm ngặt dựa trên các tiêu chí về hiệu quả kinh doanh, năng lực đổi mới, văn hóa doanh nghiệp, trách nhiệm xã hội và khả năng thích ứng trong bối cảnh thị trường biến động. Giải thưởng ghi nhận thương hiệu Văn Phú được khách hàng cả nước biết tới và tin cậy. Đây là thành quả của quá trình xây dựng bền bỉ qua hơn hai thập kỷ phát triển, gắn liền với triết lý "Vị nhân sinh" và chiến lược tăng trưởng dài hạn.

Đây là minh chứng cho bản lĩnh, năng lực hội nhập và cam kết phát triển bền vững của Văn Phú, đồng thời là động lực để Công ty tiếp tục nâng cao chuẩn mực chất lượng, đóng góp tích cực cho sự phát triển của thị trường bất động sản Việt Nam.

3

Top 100 Nơi làm việc tốt nhất Việt Nam (Anphabe)

Năm 2025 đánh dấu cột mốc 3 năm liên tiếp Văn Phú được vinh danh trong Top 100 Nơi làm việc tốt nhất Việt Nam, sánh vai cùng các doanh nghiệp lớn trên thị trường.

Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành luôn đánh giá con người là giá trị quý giá nhất của doanh nghiệp. Với triết lý lấy con người làm trọng tâm, Văn Phú luôn quan tâm tới việc tuyển dụng những nhân sự có chất lượng tốt, tăng cường các hoạt động đào tạo, xây dựng lộ trình phát triển cho mỗi cá nhân. Ban Điều hành công ty luôn coi việc xây dựng môi trường làm việc minh bạch, cởi mở, đầy tình người là trách nhiệm của Ban Điều hành và đội ngũ nhân sự Văn Phú trên hành trình kiến tạo những giá trị nhân văn cho mỗi cá nhân, cho tổ chức và cho cộng đồng.

4

Dự án đáng sống 2025 - Vlasta - Sầm Sơn (VCCI - Tạp chí Diễn đàn doanh nghiệp)

Năm 2025, dự án Vlasta - Sầm Sơn do Văn Phú làm chủ đầu tư được vinh danh "Dự án Đáng sống 2025" tại hạng mục Khu nhà ở, trong khuôn khổ Diễn đàn "Thị trường bất động sản giai đoạn mới" do VCCI chỉ đạo và Tạp chí Diễn đàn Doanh nghiệp tổ chức.

Giải thưởng ghi nhận việc doanh nghiệp đã áp dụng các yếu tố "Vị nhân sinh" qua chất lượng quy hoạch tổng thể, hệ thống hạ tầng - tiện ích đồng bộ, không gian xanh và khả năng thúc đẩy kết nối cộng đồng. Danh hiệu là minh chứng cho chiến lược phát triển dài hạn của Văn Phú trong việc kiến tạo những không gian sống chất lượng, đóng góp tích cực vào hành trình đô thị hóa bền vững tại Việt Nam.

5

Top 500 doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam 2025 (351/VNR-2025)

Văn Phú 6 năm liên tiếp góp mặt trong Top 500 doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam 2025, theo bảng xếp hạng VNR-2025. Việc duy trì vị trí trong bảng xếp hạng uy tín này khẳng định quy mô, năng lực tài chính và nền tảng phát triển bền vững của doanh nghiệp trong bối cảnh kinh tế còn nhiều thách thức.

Kết quả trên phản ánh hiệu quả của chiến lược phát triển dài hạn, khả năng thích ứng linh hoạt trước biến động thị trường và nỗ lực không ngừng trong việc nâng cao giá trị thương hiệu. Đây đồng thời là minh chứng cho cam kết của Văn Phú trong việc đồng hành cùng cộng đồng doanh nghiệp, đóng góp tích cực cho tăng trưởng kinh tế của đất nước, ổn định việc làm cho người lao động.

CHƯƠNG

02

GIỚI THIỆU VĂN PHÚ

21 Tổng quan về Văn Phú

22 Lịch sử hình thành phát triển

24 Lĩnh vực hoạt động và địa bàn kinh doanh

26 Mô hình quản trị - Giới thiệu HĐQT & Ban Điều hành

32 Chiến lược phát triển

Tổng quan về Văn Phú

TÊN GIAO DỊCH	CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ
GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ KINH DOANH SỐ	0102702590
VỐN ĐIỀU LỆ	3.200.495.770.000 VNĐ
VỐN CHỦ SỞ HỮU TẠI NGÀY 31/12/2025	5.474.402.029.997 VNĐ

Địa chỉ
SỐ 104 THÁI THỊNH, PHƯỜNG ĐỐNG ĐA, TP. HÀ NỘI, VIỆT NAM

Số điện thoại
(+84) 24 6258 3535

Mã cổ phiếu
VPI

Fax
(+84) 24 6258 3636

Website
WWW.VANPHU.VN

Lịch sử hình thành phát triển

2003 - 2008

2003

Thành lập Công ty Đầu tư Xây dựng và kinh doanh nhà Quảng Ninh

2006

Triển khai Dự án Khu đô thị mới Văn Phú ở quận Hà Đông, Hà Nội, với diện tích 94,8 ha, quy mô dân số 20.000 người

2008

Chuyển đổi mô hình hoạt động và đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest

Khởi công Tổ hợp chung cư cao tầng và Dịch vụ thương mại The Van Phu – Victoria, tại Khu đô thị mới Văn Phú – Hà Đông

2011 - 2015

2011

Hoàn thành và bàn giao trụ sở mới Trường Đại học Kỹ thuật - Hậu cần Công an nhân dân

2014

Hoàn thành và bàn giao dự án tổ hợp chung cư cao tầng và dịch vụ thương mại The Van Phu – Victoria (CT9) tại Khu đô thị mới Văn Phú – Hà Đông, Hà Nội

2015

Ký kết hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao dự án xây dựng cơ sở mới của trường Đại học Y tế Công cộng – Bộ Y tế

2016 - 2018

2016

Khánh thành, bàn giao, đưa vào sử dụng 2 dự án BT: Trường Đại học Y tế Công cộng, Tuyến cao tốc Hà Nội – Bắc Giang

2017

Văn Phú niêm yết trên Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX)

Bàn giao dự án Nhà phố thương mại The Victoria

2018

Văn Phú chuyển sang Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE), với mã giao dịch VPI

2019 - 2021

2019

Khởi công dự án xây dựng Đền thờ vua Hùng tại Thành phố Cần Thơ

Dự án căn hộ dịch vụ khách sạn Oakwood Residence Hanoi đi vào vận hành

2020

Ra mắt dự án Grandeur Palace – Giảng Võ

Cất nóc dự án The Terra – An Hưng

2021

Khởi công dự án Vlasta – Sầm Sơn

Bàn giao khối cao tầng dự án The Terra – An Hưng

Thay đổi bộ nhận diện thương hiệu Văn Phú

Ban hành bộ tiêu chuẩn sản phẩm bất động sản nhà ở của hệ thống Văn Phú

2022 - 2024

2022

Khởi công dự án The Terra – Bắc Giang

Khánh thành dự án Đền thờ Vua Hùng tại thành phố Cần Thơ

2023

Bàn giao dự án Vlasta – Sầm Sơn

Mở bán dự án The Terra – Bắc Giang

Triển khai Chiến lược 2023-2032

2024

Khởi công dự án Vlasta – Thuỷ Nguyên

Được phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án Phong Phú Riverside và Đại Phước Riverside – Nhơn Trạch (Đồng Nai)

Ký kết hợp đồng đối tác chiến lược với Ascott International Management Viet Nam (AIMV)

2025

2025

Bàn giao dự án Vlasta – Thủy Nguyên

Tái định vị thương hiệu "Bất động sản Vị nhân sinh", đổi tên thành Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú, lấy thương hiệu 'Vlasta' là trụ cột chiến lược

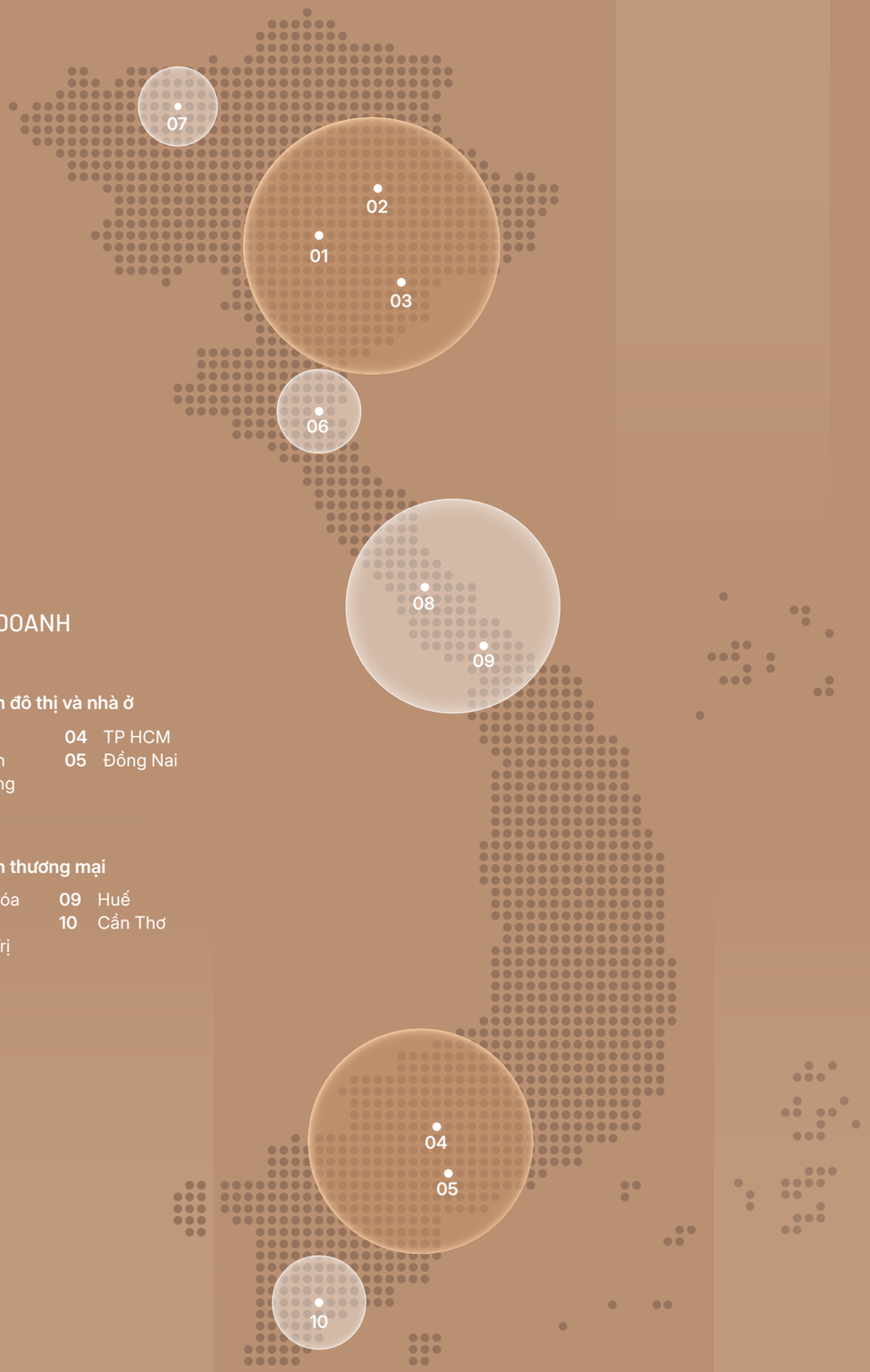
Văn Phú chào Sài Gòn và Ra mắt dự án đầu tiên Vlasta Premier – Phú Thuận

Lĩnh vực hoạt động và địa bàn kinh doanh

LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG

- Đầu tư, phát triển bất động sản
- Kinh doanh sản phẩm bất động sản
- Dịch vụ quản lý bất động sản

ĐỊA BÀN KINH DOANH



Bất động sản đô thị và nhà ở

- 01 Hà Nội
- 02 Bắc Ninh
- 03 Hải Phòng
- 04 TP HCM
- 05 Đồng Nai

Bất động sản thương mại

- 06 Thanh Hóa
- 07 Lào Cai
- 08 Quảng Trị
- 09 Huế
- 10 Cần Thơ

Mô hình quản trị
Giới thiệu HĐQT & Ban Điều hành

Hội đồng quản trị gồm
08 Thành viên

Ban Điều hành gồm
07 Thành viên

Mô hình quản trị của Công ty được xây dựng trên nền tảng sự minh bạch, trách nhiệm và tham gia, phối hợp chặt chẽ của các bên. Năm 2025, Hội đồng quản trị ("HĐQT") vẫn giữ nguyên bộ máy gồm tám (08) thành viên, với sự đa dạng về kinh nghiệm và chuyên môn, đóng vai trò quan trọng trong việc giám sát việc thực thi chiến lược cũng như đảm bảo sự tuân thủ các quy định pháp luật của Công ty.

Cùng với đó, Ban Điều hành ("BĐH") gồm bảy (07) thành viên, đồng hành cùng đội ngũ lãnh đạo năng động và sáng tạo, tập trung vào việc thực hiện các mục tiêu kinh doanh, vận hành – kiến tạo những giá trị bền vững của Công ty.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ÔNG TÔ NHƯ TOÀN
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Trình độ chuyên môn
Kiến trúc sư, Tiến sĩ Quản trị Kinh doanh

Người kiến tạo thương hiệu Văn Phú. Ông có hơn 26 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Bất Động sản - xây dựng; và hơn 16 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Kinh doanh Bất động sản.

ÔNG TÔ NHƯ THẮNG
Phó Chủ tịch HĐQT

Trình độ chuyên môn
Cử nhân Ngoại ngữ

Ông có hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Kinh doanh Bất động sản; và hơn 10 năm kinh nghiệm quản lý - điều hành các tổ chức, doanh nghiệp trong lĩnh vực vận hành, dịch vụ.

BÀ NGUYỄN DIỆU TÚ
Phó Chủ Tịch HĐQT

Trình độ chuyên môn
Thạc sĩ quản lý đô thị,
Cử nhân Luật

Bà có hơn 26 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Đầu tư xây dựng, Phát triển dự án Bất động sản; và hơn 15 năm kinh nghiệm quản lý – điều hành các tổ chức, doanh nghiệp trong lĩnh vực phát triển bất động sản.

ÔNG TRIỆU HỮU ĐẠI
Phó Chủ tịch HĐQT

Trình độ chuyên môn
Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh

Ông có hơn 20 năm kinh nghiệm trong ngành Đầu tư xây dựng; và hơn 15 năm kinh nghiệm quản lý – điều hành các tổ chức, doanh nghiệp trong lĩnh vực thi công, xây dựng.

BÀ ĐỖ THỊ THANH PHƯƠNG
Thành viên HĐQT

Trình độ chuyên môn
Cử nhân kinh tế

Bà có hơn 26 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài chính - Kế toán, Đầu tư xây dựng; và hơn 10 năm kinh nghiệm Kế toán trưởng doanh nghiệp trong lĩnh vực phát triển bất động sản.

ÔNG PHẠM HỒNG CHÂU
Thành viên HĐQT

Trình độ chuyên môn
Thạc sĩ Kế toán

Ông có hơn 25 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài Chính - Đầu Tư quốc tế; và hơn 15 năm kinh nghiệm quản lý – điều hành các tổ chức, doanh nghiệp trong nhiều lĩnh vực.

ÔNG TRỊNH THANH HẢI
Thành viên độc lập HĐQT

Trình độ chuyên môn
Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh
- Tài chính

Ông có hơn 30 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài chính - Đầu tư.

ÔNG NGUYỄN THÁI SƠN
Thành viên độc lập HĐQT

Trình độ chuyên môn
Thạc sĩ Kiến trúc,
Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh

Ông có hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Bất Động sản, Xây dựng.

Mô hình quản trị
Giới thiệu HĐQT & Ban Điều hành

BAN ĐIỀU HÀNH

ÔNG PHẠM HỒNG CHÂU
Tổng Giám đốc

Trình độ chuyên môn
Thạc sĩ Kế toán

Ông có hơn 25 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài Chính - Đầu Tư quốc tế; và hơn 15 năm kinh nghiệm quản lý – điều hành các tổ chức, doanh nghiệp trong nhiều lĩnh vực.

ÔNG TÔ NHƯ THẮNG
Phó TGĐ thường trực

Trình độ chuyên môn
Cử nhân Ngoại ngữ

Ông có hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Kinh doanh Bất động sản; và hơn 10 năm kinh nghiệm quản lý - điều hành các tổ chức, doanh nghiệp trong lĩnh vực vận hành, dịch vụ.

ÔNG VŨ THANH TUẤN
Phó Tổng Giám Đốc

Trình độ chuyên môn
Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh

Ông có hơn 16 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Kinh doanh Bất động sản; và hơn 10 năm kinh nghiệm quản lý – điều hành các tổ chức, doanh nghiệp trong nhiều lĩnh vực.

ÔNG LÂM HOÀNG ĐĂNG
Phó Tổng Giám Đốc

Trình độ chuyên môn
Thạc sỹ Kinh tế, Hội viên FCCA, CPA Việt Nam

Ông có hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài Chính - Đầu Tư; và gần 15 năm kinh nghiệm quản lý – điều hành các tổ chức, doanh nghiệp trong nhiều lĩnh vực.

ÔNG NGUYỄN HÙNG CƯỜNG
Phó Tổng Giám Đốc

Trình độ chuyên môn
Thạc sỹ Quản lý dự án

Ông có hơn 16 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Xây dựng, bất động sản và có hơn 08 năm nắm giữ vị trí Lãnh đạo cấp cao tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình.

BÀ PHAN LÊ MỸ HẠNH
Phó Tổng Giám Đốc

Trình độ chuyên môn
Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh

Bà có gần 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Quản trị nhân sự và có 07 năm nắm giữ vị trí lãnh đạo cấp cao các công ty, tập đoàn lớn.

Đã miễn nhiệm ngày 30/11/2025.

ÔNG PHẠM HỒNG LONG
Phó Tổng Giám Đốc

Trình độ chuyên môn
Kỹ sư Kinh tế xây dựng

Ông có hơn 25 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng, bất động sản và có 15 năm giữ vị trí Lãnh đạo cấp cao tại các Tập đoàn lớn.

CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

Chi tiết các khoản đầu tư vào công ty con

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

STT	Tên Công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
01	Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	100%	100%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
02	Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	62%	62%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản, xây lắp
03	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	82,71%	82,71%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
04	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
05	Công ty Cổ phần Văn Phú Homes	70%	70%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Đống Đaư, Thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản
06	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, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
07	Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam (*)	94,49%	98,16%	Km0+541,95, Tỉnh lộ 359C, Tổ dân phố Xanh Soi, Phường Thủy Nguyên, TP Hải Phòng, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
08	Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn Văn Phú	90%	90%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Dịch vụ lưu trú
09	Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Sơn Thắng (*)	89%	99%	42 Quang Trung, Phường Đồng Hải, Thành phố Đồng Hới, Tỉnh Quảng Trị	Dịch vụ lưu trú
10	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech	99%	99%	49 Phạm Ngọc Thạch, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản

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

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 lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Cần Thơ	Số 373 đường Nguyễn Đệ, Phường Cái Khế, Thành phố Cần Thơ	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	49,00	49,00
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Tầng 1-4, tòa V1 The Van Phu Victoria, CT9, Khu đô thị Văn Phú, Phường Kiến Hưng, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	35,00	35,00	35,00	35,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú (i)	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 BOT Hà Nội – Bắc Giang (ii)	Số 14, lô B1, Khu đô thị mới Nam Từ Sơn, Tỉnh Bắc Ninh	Xây dựng và thu phí đường bộ	-	-	33,00	33,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland (i)	Số 232/1, đường Trương Định, KP2, Phường Tam Hiệp, Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	-	-	30,00	30,00
Công ty TNHH BT Hà Đông	Tầng 4, Tòa nhà Văn Phú, số 104 Thái Thịnh, Phường Đống Đa, TP Hà Nội	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	51,07	50,00	51,07	50,00
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	Số 83, đường Hào Nam, Phường Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Xây dựng và in ấn	46,77	46,77	46,77	46,77
Công ty TNHH Phát triển Đô thị HNB	Lô 9+10 Dự án Hải An II, Đường Cả Trọng, Phường Bắc Giang, Tỉnh Bắc Ninh	Kinh doanh bất động sản	50,00	50,00	50,00	50,00
Công ty Cổ phần Logistics LSH	Lô B17, Đường Ngọc Hân Công Chúa, Phường Võ Cường, Tỉnh Bắc Ninh	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa	30,00	30,00	34,00	34,00
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương Mại Bất động sản Tân Phú (iii)	Số 36 đường 31A, phường Bình Trưng, TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,05	50,00	-	-
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C (iv)	Số 104 Thái Thịnh, Phường Đống Đa, TP Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản	22,50	22,50		

(i) Tại ngày 15 tháng 1 năm 2025, công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ vốn đang nắm giữ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú và Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland. Sau giao dịch này, Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú và Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland không còn là công ty liên kết của Công ty và các Công ty con.

(ii) Tại ngày 24 tháng 12 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ vốn đang nắm giữ tại Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang. Sau giao dịch này, Công ty Cổ phần đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang không còn là công ty liên kết của Công ty và các Công ty con.

(iii) Tại ngày 19 tháng 12 năm 2025, Công ty và Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng New Tech (Công ty con) đăng ký và nộp tiền mua 100.000.000 cổ phần phát hành thêm của Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Bất động sản Tân Phú, chiếm 50% vốn điều lệ của Công ty. Sau giao dịch này, Công ty Tân Phú trở thành công ty liên kết của Công ty và các Công ty con.

(iv) Tại ngày 19 tháng 11 năm 2025, Công ty Cổ phần Văn Phú B&C thực hiện phát hành thêm cổ phần để tăng vốn điều lệ lên 18,66 tỷ đồng. Công ty không đăng ký mua thêm cổ phần do đó tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết giảm xuống 22,5%. Công ty cổ phần Văn Phú B&C trở thành công ty liên kết của Công ty.

Chiến lược phát triển

NỀN TẢNG "VỊ NHÂN SINH"

Từ những ngày đầu đặt viên gạch nền móng cho hành trình phát triển của Văn Phú, Hội đồng quản trị đã định hướng công ty trở thành một nhà phát triển bất động sản chuyên tâm, lấy tinh thần chuyên nghiệp và sự tận tâm làm nền tảng cốt lõi.

Tính chuyên nghiệp của Văn Phú được thể hiện xuyên suốt trong cách triển khai từng dự án, từ khâu hình thành ý tưởng, quy hoạch, thiết kế, giám sát, thi công đến hoàn thiện và bàn giao, tất cả đều được thực hiện theo quy trình bài bản, đảm bảo tiêu chuẩn chất lượng cao. Bên cạnh đó, sự tận tâm của Văn Phú thể hiện rõ nét trên từng sản phẩm, nơi từng chi tiết được chăm chút để đáp ứng tối đa trải nghiệm sống của cư dân. Với triết lý lấy khách hàng làm trọng tâm nên mỗi công trình đều được nghiên cứu kỹ lưỡng về kiến trúc để giảm thiểu năng lượng sử dụng, không gian được tối ưu diện tích nhưng vẫn có đủ ánh sáng và gió, đồng thời gìn giữ văn hóa của địa phương, qua đó tạo ra một tổ ấm thực sự, một không gian cộng đồng văn minh. Kết quả của quá trình là sự hài lòng của khách hàng và người dân địa phương. Trải qua hơn hai thập kỷ hình thành và phát triển, chúng tôi đúc kết từ những kinh nghiệm và trải nghiệm thực tiễn, để rồi càng thấu hiểu rằng mọi giá trị Văn Phú đang theo đuổi đều bắt nguồn từ một triết lý cốt lõi: "Vị nhân sinh" – lấy con người làm trung tâm, lấy chất lượng sống làm thước đo, và sự bền vững làm kim chỉ nam cho mọi công trình và địa phương nơi chúng tôi đặt chân tới. Chúng tôi tin rằng những sản phẩm chúng tôi phát triển phục vụ một mục đích duy nhất, đó là con người. Đó không chỉ đơn thuần là những ngôi nhà, mà là những không gian sống lý tưởng, môi trường trong lành và điểm chạm văn hóa. Đây là nơi con người được truyền cảm hứng, an tâm phát triển, gắn kết và nuôi dưỡng đam mê.

CỤ THỂ HÓA CHIẾN LƯỢC 2025

Xuyên suốt năm 2025, chúng tôi tiếp tục củng cố triết lý "Vị nhân sinh" bằng những sáng kiến, hành động rõ ràng, dài hạn và vững chắc. Chiến lược này không dừng lại ở định vị thương hiệu, mà được cụ thể hóa thành hệ tiêu chuẩn phát triển sản phẩm, chuẩn mực trải nghiệm khách hàng và mô hình xây dựng cộng đồng bền vững tại các thị trường trọng điểm. Điểm nhấn nổi bật trong năm là sự phát triển của dòng sản phẩm Vlasta, được định vị như mô hình đô thị tiên phong mang đậm triết lý "Vị nhân sinh", đề cao sự kết nối giữa con người – thiên nhiên – cộng đồng, đồng thời kiến tạo những không gian sống giàu cảm xúc và giá trị dài hạn. Các dự án thuộc bộ sản phẩm Vlasta, tiêu biểu như Vlasta - Thủy Nguyên và Vlasta - Sầm Sơn, đã ghi nhận tín hiệu tích cực từ thị trường và đóng góp quan trọng vào kết quả kinh doanh năm 2025.

KIẾN TẠO ĐIỂM ĐẾN CỘNG ĐỒNG

Không chỉ dừng lại ở phát triển sản phẩm, triết lý "Vị nhân sinh" còn được thể hiện thông qua các hoạt động kiến tạo "điểm đến cộng đồng". Tại Vlasta – Sầm Sơn, năm 2025 ghi nhận nhiều hoạt động văn hóa, thể thao và sự kiện cộng đồng quy mô, góp phần gia tăng trải nghiệm du lịch và nâng tầm hình ảnh địa phương như một điểm đến mới năng động, hiện đại. Thông qua việc đầu tư hạ tầng cảnh quan, tổ chức sự kiện gắn kết cư dân và du khách, dự án đã góp phần thúc đẩy dòng khách, kích thích kinh tế dịch vụ và tạo giá trị lan tỏa cho khu vực, qua đó minh chứng rõ nét cho cách tiếp cận phát triển đô thị gắn với phát triển điểm đến.

Văn Phú là nơi con người được truyền cảm hứng, an tâm phát triển, gắn kết và nuôi dưỡng đam mê.

Chiến lược phát triển

CHIẾN LƯỢC QUỸ ĐẤT & THỊ TRƯỜNG TRỌNG ĐIỂM

Năm 2025, Văn Phú triển khai

04 Dự án

tại TP. Hồ Chí Minh

Thực thi chiến lược mười năm, quỹ đất của Văn Phú trong những năm tới tập trung chủ yếu vào việc phát triển dòng sản phẩm bất động sản đô thị tại các thành phố trung tâm là Hồ Chí Minh, Hà Nội, Hải Phòng, Đồng Nai, Bắc Ninh. Trong bối cảnh thị trường bất động sản Việt Nam thay đổi dần sang mô hình đô thị đa cực, đa trung tâm, Văn Phú tin rằng, các khu vực trong các thành phố nằm trong kế hoạch phát triển của chúng tôi sẽ là điểm đến có nhu cầu ở cao, tính thanh khoản tốt và tiềm năng tăng trưởng dài hạn. Vị trí của các dự án nhà ở được lựa chọn tại các CBD - Central Business District (trung tâm thương mại tài chính của các tỉnh thành) và CBD mở rộng, mảng kinh doanh này đóng góp khoảng 85% doanh thu của Công ty. Trong năm 2025, Văn Phú đã đồng loạt triển khai 4 dự án tại Hồ Chí Minh, bao gồm các khu vực Phước Thắng, Nhà Bè, Tân Nhựt, Phú Thuận, và đặc biệt tái khởi động lại dự án BT Phạm Văn Đồng – Gò Dưa kết nối Vành đai 2 với hạ tầng của Thành phố Hồ Chí Minh. Dự án BT Phạm Văn Đồng – Gò Dưa dự kiến sẽ hoàn thành trong năm 2026.

PHÁT TRIỂN DÒNG SẢN PHẨM VLASTA

Triển khai triết lý "Vị nhân sinh", Văn Phú tập trung phát triển một dòng sản phẩm duy nhất – Vlasta, chúng tôi kiến tạo những giá trị sống toàn diện thông qua những bước tìm hiểu kỹ lưỡng về từng địa phương, văn hóa và nhu cầu sống của người dân. Qua đó, chúng tôi xây dựng những khu đô thị không chỉ tạo ra giá trị bền vững về mặt tài chính, mà còn mang lại giá trị tinh thần và chất lượng sống cho nhiều thế hệ cư dân. Tại những dự án như Vlasta – Thủy Nguyên và Vlasta – Sầm Sơn, Văn Phú định hình thương hiệu Vlasta qua ba trụ cột: không gian bền vững – gắn kết cộng đồng – giàu bản sắc. Bước sang giai đoạn mở rộng địa bàn chiến lược, Văn Phú tiếp tục phát triển dòng sản phẩm cao cấp Vlasta Premier, đánh dấu bước tiến mới trong việc đưa triết lý "Vị nhân sinh" vào phân khúc cao cấp. Tiêu biểu là dự án Vlasta Premier – Phú Thuận tại khu vực phát triển mới Nam Sài Gòn, được quy hoạch theo định hướng đô thị ven sông hiện đại, chú trọng cảnh quan, không gian mở và hệ tiện ích chất lượng cao nhằm đáp ứng nhu cầu sống ngày càng tinh tế của cư dân thành thị. Đây là bước đi thể hiện rõ cam kết của Văn Phú trong việc mang triết lý phát triển đã được khẳng định qua các dự án tại Miền Bắc và Bắc Trung Bộ đến với thị trường phía Nam.

ĐỒNG HÀNH CÙNG CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ QUỐC GIA

Với sự kết hợp giữa phát triển kinh doanh và trách nhiệm cộng đồng, xã hội, Văn Phú nghiên cứu triển khai dự án Trục Đại lộ cảnh quan sông Hồng tại miền Bắc. Dự án kết hợp chiến lược phát triển quỹ đất và quy hoạch đô thị của Thủ đô Hà Nội, nhằm đón đầu sự phát triển của hạ tầng và kiến tạo những không gian sống mang tính biểu tượng cho Thành phố Hà Nội. Văn Phú ý thức rõ vai trò và trách nhiệm của mình trong việc đồng hành cùng chiến lược phát triển của quốc gia, thông qua việc chủ động tham gia từ giai đoạn nghiên cứu, đề xuất, tham mưu đến đầu tư các dự án hạ tầng và đô thị trọng điểm.

Văn Phú ý thức rõ vai trò và trách nhiệm của mình trong việc đồng hành cùng chiến lược phát triển của quốc gia.

CHƯƠNG

03

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

38
Tình hình kinh tế Vĩ mô năm 2025 và dự báo triển vọng kinh tế năm 2026

42
Báo cáo của Ban Điều hành

48
Các dự án triển khai trong năm 2025 và 2026

56
Tình hình tài chính năm 2025

58
Danh sách các đợt phát hành Trái phiếu trong 2025

Tình hình kinh tế Vĩ mô năm 2025 và dự báo triển vọng kinh tế năm 2026

TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ NĂM 2025

GDP Việt Nam cán mốc tăng trưởng

8,02 %

Dòng vốn FDI thực hiện cũng là điểm sáng, đạt

27,62 tỷ USD

ẤN TƯỢNG KINH TẾ 2025

Năm 2025, bức tranh kinh tế Việt Nam ghi nhận những cột mốc ấn tượng với sự bứt phá mạnh mẽ ở giai đoạn nước rút. Tổng sản phẩm trong nước ("GDP") quý IV ước tính tăng trưởng 8,46%, xác lập đỉnh cao nhất của quý IV trong vòng 15 năm qua (2011-2025), giúp GDP Việt Nam cán mốc tăng trưởng 8,02%.

Về thương mại quốc tế, tổng kim ngạch xuất nhập khẩu tăng trưởng tích cực. Xuất khẩu hàng hóa đạt hơn 475 tỷ USD (tăng 17%), trong đó khu vực có vốn đầu tư nước ngoài đóng góp chủ đạo. Cán cân thương mại tiếp tục thặng dư hơn 20 tỷ USD. Dòng vốn đầu tư nước ngoài ("FDI") thực hiện cũng là điểm sáng, đạt 27,62 tỷ USD, tăng 9% so với năm trước.

Kinh tế vĩ mô duy trì ổn định với chỉ số giá tiêu dùng ("CPI") bình quân tăng 3,31%, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra. Tuy nhiên, cộng đồng doanh nghiệp vẫn đối mặt với áp lực đào thải lớn khi số lượng doanh nghiệp rút lui khỏi thị trường tăng 14,8%.

Trong năm, Quốc hội cũng đã thông qua Luật Tổ chức chính quyền địa phương (sửa đổi), chính thức bỏ cấp huyện, chuyển đổi mô hình tổ chức chính quyền địa phương từ 3 cấp thành 2 cấp. Sự thay đổi mạnh mẽ này góp phần xây dựng bộ máy chính quyền địa phương tinh gọn, nâng cao hiệu năng, hiệu lực và hiệu quả, qua đó thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội.

Nhiều văn bản quy phạm pháp luật quan trọng chính thức có hiệu lực trong năm 2025 tập trung tháo gỡ rào cản pháp lý, tăng tính minh bạch, đồng bộ giữa các luật liên quan đến đầu tư, doanh nghiệp, đất đai, tài chính - ngân hàng và thị trường vốn, tạo chuyển biến rõ nét trong môi trường đầu tư, kinh doanh.

Tình hình kinh tế Vĩ mô năm 2025 và dự báo triển vọng kinh tế năm 2026

TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ NĂM 2025

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 2025

Năm 2025 có thể được xem là một trong những giai đoạn đặc biệt nhất của thị trường bất động sản Việt Nam trong nhiều năm trở lại đây. Nếu như đầu năm, không ít nhà đầu tư và người mua vẫn mang tâm lý thận trọng, thì càng về cuối năm, thị trường càng cho thấy sức bật rõ nét, đặc biệt tại phân khúc căn hộ ở các đô thị lớn tại Hà Nội và Hồ Chí Minh. Nguồn cung toàn quốc tăng mạnh khoảng 50%, trong đó, Hà Nội bùng nổ mạnh mẽ đạt kỷ lục nguồn cung căn hộ mới cao nhất 5 năm.

Theo Bộ Xây dựng, tổng giao dịch bất động sản thành công năm 2025 đạt 579.718 giao dịch, tăng gần 8% so với năm 2024. Đất nền tiếp tục chiếm ưu thế với 441.693 giao dịch; căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ đạt 138.025 giao dịch. Lượng hàng tồn kho cũng ghi nhận mức tăng mạnh. Theo số liệu của Vietstock Finance, tính đến cuối năm 2025, tổng giá trị hàng tồn kho của 103 doanh nghiệp bất động sản trên HOSE, HNX và UPCoM đạt gần 508.000 tỷ đồng, tăng 30% so với đầu năm.

DỰ BÁO TRIỂN VỌNG KINH TẾ NĂM 2026

Tại TP.HCM, nguồn cung căn hộ dự kiến tăng mạnh, gần

34.000 căn

Hà Nội duy trì mức cao khoảng

33.000 căn

Kết quả đạt được trong năm 2025 được xem là nền tảng quan trọng để bước sang năm 2026 với tâm thế thuận lợi hơn. Quốc hội đã thông qua Nghị quyết về kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2026 với mục tiêu phấn đấu tốc độ tăng trưởng GDP đạt từ 10% trở lên, GDP bình quân đầu người đạt 5.400 - 5.500 USD, CPI bình quân tăng khoảng 4,5%, năng suất lao động xã hội bình quân tăng khoảng 8% và tỷ lệ hộ nghèo giảm từ 1-1,5%. Để thực hiện mục tiêu này, Chính phủ xác định 10 nhóm giải pháp đồng bộ nhằm ưu tiên thúc đẩy tăng trưởng, đồng thời giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát và bảo đảm các cân đối lớn của nền kinh tế. Trong đó bao gồm việc nâng cao tự chủ chiến lược, cơ cấu lại nền kinh tế, đổi mới mô hình phát triển, thúc đẩy công nghiệp hóa, hiện đại hóa và đô thị hóa. Cùng với đó là ổn định tổ chức bộ máy, xây dựng nền hành chính hiện đại, thông minh, tinh gọn, hiệu năng, hiệu lực, hiệu quả. Chính phủ cũng chú trọng đẩy mạnh xây dựng và hoàn thiện đồng bộ thể chế phát triển; tạo đột phá mạnh mẽ trong xây dựng kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội; thực hiện tốt các chính sách an sinh xã hội nhằm nâng cao đời sống Nhân dân; quản lý và sử dụng hiệu quả tài nguyên, bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu. Đồng thời, củng cố và tăng cường tiềm lực quốc phòng, an ninh; giữ vững an ninh chính trị, trật tự, an toàn xã hội; và đẩy mạnh hoạt động đối ngoại, hội nhập quốc tế.

Về thị trường bất động sản, năm 2026 thị trường vận hành trong khung pháp lý mới và bảng giá đất mới, qua đó góp phần minh bạch hóa môi trường đầu tư và cải thiện nguồn cung. Các điều kiện vĩ mô tiêu dùng phục hồi tạo lực đỡ cho nhu cầu ở thực, song thị trường sẽ không phục hồi đồng loạt mà phân hóa theo phân khúc và khu vực. Đầu tư công và hạ tầng liên vùng tiếp tục là động lực then chốt, thúc đẩy giãn dân và hình thành các cực phát triển mới. Năm 2026 cũng được kỳ vọng là năm mà pháp lý được tháo gỡ, tạo điều kiện để nhiều dự án được phê duyệt, tái khởi động và mở bán trong giai đoạn tới. Nhờ đó, cùng lượng hàng tồn kho đã tích lũy từ 2025 và nguồn sản phẩm từ các dự án mới, thị trường được dự báo sẽ đón nhận nguồn cung sản phẩm lớn. Tại TP. Hồ Chí Minh, nguồn cung căn hộ dự kiến tăng mạnh, gần 34.000 căn trên toàn vùng TP. Hồ Chí Minh sau sáp nhập, trong đó khu vực phía Đông và khu vực Bình Dương (cũ) chiếm tỷ trọng lớn; nhà liền thổ ước đạt khoảng 5.500 căn, chủ yếu từ các đại đô thị quy mô lớn và dự kiến tăng dần các năm sau. Ở Hà Nội, nguồn cung căn hộ dự báo duy trì ở mức cao khoảng 33.000 căn, với cơ cấu cân bằng giữa dự án vùng ven giá cạnh tranh và khu lõi giá cao; nguồn cung nhà liền thổ dự kiến là khoảng 6.600 căn, đến từ cả nội đô và đô thị vệ tinh.

Bên cạnh đó, thị trường vẫn tồn tại những thách thức như chi phí đất cao, đặc biệt là lãi suất cho vay bất động sản đang tăng và các ngân hàng đang ưu tiên nguồn vốn cho các lĩnh vực sản xuất, hạ tầng. Do đó, về dài hạn, các doanh nghiệp bất động sản cần giảm dần sự phụ thuộc vào vốn ngân hàng bằng cách phát triển mạnh các kênh huy động qua thị trường tài chính như chứng khoán, trái phiếu, tận dụng triệt để cơ hội nâng hạng của thị trường để có đủ nguồn lực triển khai dự án.

Kết quả đạt được trong năm 2025 được xem là nền tảng quan trọng để bước sang năm 2026 với tâm thế thuận lợi hơn.

Báo cáo của Ban Điều hành

DẤU ẤN CỦA VPI 2025

Thông điệp chủ đạo "Vận hội mới" đã được Công ty đưa ra trên báo cáo thường niên 2024, Văn Phú đã hiện thực hóa các cam kết chiến lược, đánh dấu bước chuyển mình mạnh mẽ trong kỷ nguyên mới của dân tộc. Những thành quả đạt được là minh chứng rõ nét cho năng lực thực thi và tầm nhìn dài hạn của Ban Điều hành:

MỞ RỘNG THỊ TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC

Hiện thực hóa mục tiêu chiến lược đã được Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị thông qua, Văn Phú đã tận dụng mọi nguồn lực để mở rộng quy mô quỹ đất tại các thị trường chiến lược, trong đó ưu tiên tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Văn Phú đã chính thức đặt chân đến thị trường TP. Hồ Chí Minh đầy tiềm năng. Sự kiện ra mắt dự án Vlasta Premier - Phú Thuận không chỉ đánh dấu bước "Nam tiến" thành công mà còn khẳng định khả năng phát triển quỹ đất tại các đầu tàu kinh tế.

ĐẨY MẠNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Văn Phú triển khai bán hàng 04 dự án, bao gồm Dự án Vlasta – Thủy Nguyên (Hải Phòng), Dự án đầu tư xây dựng nhà ở hỗn hợp và Khu thương mại dịch vụ Song Khê – Nội Hoàng tại Bắc Ninh ("dự án Song Khê – Nội Hoàng"), Dự án Khu nhà ở công nhân và thương mại, Dịch vụ khu công nghiệp tại Yên Phong – Bắc Ninh ("dự án Yên Phong") và Dự án Khu nhà ở liền kề TT39-40 kết hợp bãi đỗ xe tại Khu đô thị Văn Phú – Hà Nội ("dự án TT39-40"). Song song, việc duy trì mảng dịch vụ lưu trú tiếp tục tạo dòng tiền ổn định, giúp doanh nghiệp duy trì hoạt động thường xuyên. Đối với dự án Vlasta – Thủy Nguyên, Văn Phú đã hoàn tất các điều kiện pháp lý để mở bán thành công và cũng đã bàn giao những căn nhà đầu tiên cho khách hàng. Dự án TT39-40 đã bán thành công 100% sản phẩm trong 06 tháng mở bán. Bên cạnh nhà ở thương mại, Văn Phú đang tiếp tục triển khai thi công và bán hàng tại Dự án Yên Phong. Đây là dự án mang lại nhiều giá trị cho cộng đồng, giúp an cư lạc nghiệp cho những người công nhân, cán bộ có thu nhập thấp tại Bắc Ninh.

Dự án TT39-40 tại Văn Phú – Hà Nội đã bán thành công

100 % sản phẩm

KHẲNG ĐỊNH TRIẾT LÝ SẢN PHẨM

Năm 2025, Văn Phú chính thức ra mắt định vị thương hiệu "Bất động sản Vị nhân sinh". Đây là bước cụ thể hóa cam kết lấy con người làm trung tâm trong mọi thiết kế, chuẩn hóa sản phẩm và tích hợp các yếu tố phát triển bền vững vào không gian sống.

SỨ MỆNH VÀ TẦM VÓC QUỐC GIA

Điểm nhấn lịch sử của năm là sự kiện khởi công Dự án Trục Đại lộ Cảnh quan Sông Hồng - dự án trọng điểm quốc gia với mục tiêu thay đổi bộ mặt của Thủ đô Hà Nội. Việc Văn Phú là một trong những thành viên tham gia nghiên cứu, triển khai dự án thể hiện niềm tin về năng lực triển khai và trách nhiệm đóng góp trực tiếp vào sự thịnh vượng chung và thay đổi diện mạo đô thị Việt Nam.

NÂNG TẦM VỊ THẾ THƯƠNG HIỆU

Khép lại năm 2025, uy tín của Văn Phú tiếp tục được khẳng định qua hàng loạt giải thưởng danh giá: 3 năm liên tiếp lọt Top 100 nơi làm việc tốt nhất, Top 10 Thương hiệu Bất động sản giá trị nhất và ghi danh trong bảng xếp hạng VNR500. Những ghi nhận này củng cố vững chắc vai trò doanh nhân và vị thế của VPI trên thương trường.

Top 100 nơi làm việc tốt nhất

Top 10 Thương hiệu Bất động sản giá trị nhất

Ghi danh trong bảng xếp hạng VNR500

Báo cáo của Ban Điều hành

KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025

Năm 2025, Văn Phú ghi nhận tổng doanh thu hợp nhất đạt 1.976 tỷ đồng, tương đương 81% kế hoạch. Lợi nhuận sau thuế đã vượt 12% mục tiêu đề ra, đạt mốc 393 tỷ đồng. Doanh số bán hàng chỉ đạt 72% kế hoạch, tương ứng 2.599 tỷ đồng và tổng dòng thu đạt 2.297 tỷ đồng. Mảng kinh doanh vận hành duy trì đà tăng trưởng ổn định, đóng góp 250 tỷ đồng doanh thu.

Chỉ tiêu	Năm 2025
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.976.351.741.138 VND
Giá vốn hàng bán	1.227.271.916.624 VND
Lợi nhuận trước thuế	520.209.829.165 VND
Lợi nhuận sau thuế	392.860.287.634 VND

KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025

Văn Phú ghi nhận tổng doanh thu hợp nhất đạt

1.976 tỷ đồng

Tính đến cuối năm 2025, tổng nhân sự là

305 người

Điểm sáng trong năm 2025 là hoạt động M&A khi Văn Phú đã hoàn thành 100% các chỉ tiêu ở cả hai chiều: chiều mua với việc bổ sung 14,4 ha đất thương phẩm từ dự án Vlasta Premier – Phú Thuận cùng các dự án tại phường Nhà Bè và phường Phước Thắng, TP. Hồ Chí Minh; và chiều bán/hợp tác là dự án Song Khê – Nội Hoàng tại Bắc Ninh.

Với chiến lược 10 năm đã được thông qua, trong năm 2025, Công ty đã triển khai thành công các sáng kiến chiến lược về công nghệ (CRM, BIM) và lộ trình chuyển đổi số. Thông qua việc triển khai các sáng kiến chiến lược, sáng kiến của các cá nhân, phòng ban, năm 2025 Công ty đã thành công trong việc tối ưu hóa bộ máy quản trị, tiết giảm chi phí quản lý doanh nghiệp xuống còn 80% ngân sách, nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty.

Bên cạnh đó, công tác phát triển dự án, mở rộng quỹ đất thành công khi công ty đang triển khai nhiều dự án mới và chính thức ra mắt khách hàng dự án Vlasta Premier – Phú Thuận. Ban Điều hành đánh giá kế hoạch phát triển dự án chưa đạt tiến độ kỳ vọng đặt ra do vướng mắc khách quan như sự thay đổi của cơ chế tại địa phương và quá trình áp dụng các quy định pháp luật mới. Công tác thi công gặp khó khăn do bão giá vật liệu (tăng 20-30%), khan hiếm nhân công và thời tiết bất lợi.

Về cơ cấu tổ chức, Văn Phú tiếp tục kiện toàn bộ máy lãnh đạo thông qua việc bổ nhiệm mới Phó Tổng Giám đốc và các Giám đốc Ban chuyên môn. Tính đến cuối năm 2025, tổng nhân sự là 305 người. Về quản trị, Công ty tập trung chuẩn hóa hệ thống văn bản, đồng thời đẩy mạnh chuyển đổi số thông qua việc vận hành các hệ thống như BIM, CRM và Salesforce. Thời gian tới, Công ty sẽ tiếp tục phân quyền triệt để, nhằm thích ứng trước sự thay đổi nhanh chóng của thị trường và xã hội.

Công ty đã thành công trong việc tối ưu hóa bộ máy quản trị, tiết giảm chi phí quản lý doanh nghiệp xuống còn 80% ngân sách, nâng cao hiệu quả hoạt động của công ty.

Báo cáo của Ban Điều hành

KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025

Hoạt động của các đơn vị thành viên mang về tổng

230 tỷ đồng

Hoạt động của các đơn vị thành viên đóng góp quan trọng vào mảng kinh doanh vận hành của Văn Phú, mang về 230 tỷ đồng doanh thu, đạt 98% kế hoạch. Trong đó, Oakwood Residence Hanoi đóng góp lớn nhất với 196 tỷ đồng, tiếp theo là hoạt động vận hành diện tích thương mại dịch vụ tại The Terra - An Hưng với 33 tỷ đồng. Về nhân sự, khối công ty thành viên duy trì 146 nhân sự. Năm 2025 ghi dấu ấn quan trọng của Văn Phú trên hành trình tái cơ cấu, sẵn sàng cho việc thực hiện chiến lược trung và dài hạn của doanh nghiệp. Công ty đã chủ động điều chỉnh cơ cấu tổ chức theo hướng chuyên môn hóa sâu, đồng thời từng bước chuẩn hóa phương thức vận hành và cơ chế phối hợp giữa các cấp, đặc biệt giữa Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành, các đơn vị và các công ty thành viên/liên kết. Việc kiện toàn đội ngũ lãnh đạo và quản lý cấp cao giúp Công ty nâng cao năng lực điều hành, quản lý của các cấp, qua đó tạo ra các mắt xích chiến lược giúp hiện thực hóa mục tiêu trung và dài hạn. Bên cạnh tuyển dụng, Công ty không ngừng nâng cao chất lượng đội ngũ thông qua đào tạo và xây dựng lộ trình phát triển cho nhân viên.

Cùng với đó, chiến lược chuyển đổi số cũng như hệ thống hóa các văn bản quy phạm nội bộ cũng là những nội dung lớn được ưu tiên triển khai, hoàn thiện nhằm tạo ra nền tảng hệ thống cũng như hành lang pháp lý nội bộ minh bạch, chặt chẽ, thúc đẩy hiệu quả công tác quản trị doanh nghiệp. Năm 2025, VPI tiếp tục khẳng định triết lý "Vị nhân sinh" thông qua chuỗi hoạt động trách nhiệm xã hội toàn diện, bao phủ từ an sinh, văn hóa - thể thao đến các mục tiêu quốc gia. Về an sinh xã hội, VPI đã kịp thời hỗ trợ đồng bào Huế khắc phục hậu quả bão lũ và đóng góp 720 triệu đồng vào quỹ xóa nhà tạm, nhà dột nát, thể hiện tinh thần tương thân tương ái. Điểm nhấn của năm là các hoạt động thể thao quy mô lớn nhằm lan tỏa lối sống lành mạnh, tiêu biểu là việc tổ chức thành công giải Vlasta Race 2025 thu hút gần 3.000 vận động viên, tài trợ giải Marathon Thủy Nguyên và đồng hành cùng hoạt động văn hóa thể thao của Công an Nhân dân. Bên cạnh đó, VPI đã góp phần gìn giữ bản sắc văn hóa qua việc tài trợ Lễ hội Hoa Phượng Đỏ và tiên phong đồng hành cùng Bộ Công an trong chiến dịch chuyển đổi số "Bay cùng VNeID". Những nỗ lực này minh chứng cho cam kết phát triển bền vững, gắn kết lợi ích doanh nghiệp với sự thịnh vượng chung của cộng đồng.

KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026

Bước sang năm 2026, trong bối cảnh kinh tế vĩ mô có nhiều tín hiệu thuận lợi và đất nước đặt mục tiêu tăng trưởng cao, Văn Phú xác định đây là giai đoạn bứt phá, dựa trên nền tảng và những kết quả đã đạt được trong năm 2025. Văn Phú đã đặt cho mình các mục tiêu lớn trong năm 2026 gồm cả mục tiêu tài chính và phát triển bền vững.

Năm 2026, Văn Phú tập trung đặt mục tiêu tăng trưởng tài chính đột phá với tổng doanh thu hợp nhất dự kiến đạt **4.500 tỷ đồng** (tăng 128% so với 2025) và lợi nhuận sau thuế hướng tới mốc **720 tỷ đồng**. Sức khỏe tài chính được đảm bảo bởi dòng tiền dồi dào, bao gồm **4.300 tỷ đồng** từ hoạt động bán hàng bất động sản và khoảng **2.000 tỷ đồng** dự kiến thu về từ hoạt động M&A bán dự án, bên cạnh nguồn thu ổn định gần **250 tỷ đồng** từ mảng kinh doanh vận hành.

Năm 2026, Văn Phú thực hiện mở bán đồng loạt tại 3 miền Bắc, Trung, Nam với 3 dự án trọng điểm: dự án Vlasta – Thủy Nguyên, dự án Vlasta Premier – Phú Thuận tại TP. Hồ Chí Minh và dự án Vlasta Premier – Phú Hội tại Huế. Đây đều là các dự án nằm tại các vị trí trung tâm của các thành phố phát triển tại Việt Nam, đánh dấu bước phát triển mạnh mẽ của Văn Phú trong cả nước. Trong năm 2026, công ty sẽ hoàn thành công tác xây dựng và đưa vào khai thác kinh doanh dự án Khu du lịch Auko Glamping, đây sẽ là một điểm nhấn đặc biệt cho thị trường du lịch tại Quảng Trị, gắn liền với thiên nhiên và văn hóa địa phương.

VPI đặt mục tiêu tăng trưởng doanh thu hợp nhất dự kiến

4.500 tỷ đồng

tăng

128% so với năm 2025

Công ty định vị thương hiệu "Vị nhân sinh" , từng bước lan tỏa thương hiệu Văn Phú rộng rãi trên cả ba miền, đồng thời triển khai các hoạt động marketing phục vụ việc phát triển và kinh doanh dự án. Công ty tập trung mở rộng thị phần và nâng cao định vị thương hiệu. VPI sẽ không ngừng hoàn thiện bộ tiêu chuẩn dịch vụ và áp dụng các chỉ số đo lường mức độ hài lòng khách hàng để nâng cao trải nghiệm thực tế.

Trong năm 2026, Văn Phú chú trọng vào công tác tháo gỡ pháp lý dự án và chuẩn hóa quản trị hệ thống. Văn Phú đặt mục tiêu triển khai đồng loạt 16 dự án, hoàn thành các mốc pháp lý then chốt như chấp thuận nhà đầu tư cho 9 dự án, giải phóng mặt bằng cho 11 dự án và thẩm duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi cho 12 dự án. Đồng thời, hệ thống quản trị sẽ được kiện toàn thông qua việc thực hiện thành công 3 Sáng kiến chiến lược. Ngoài ra, Văn Phú đã triển khai 5 dự án chuyển đổi số và hoàn thiện hệ thống văn bản quy phạm nội bộ cho 23 mảng hoạt động.

Văn Phú xác định văn hóa và con người là một trong những nền tảng phát triển bền vững của doanh nghiệp, đồng thời đặt mục tiêu hoàn thành việc xây dựng và triển khai kế hoạch Văn hóa doanh nghiệp giai đoạn 2026-2028. Công ty sẽ cụ thể hóa triết lý "Vị nhân sinh" thành các thước đo tiêu chuẩn áp dụng trong thiết kế, kinh doanh và nhân sự. Bên cạnh đó, công tác quản trị nguồn nhân lực sẽ được nâng cấp thông qua việc rà soát, hiệu chỉnh khung năng lực và áp dụng triệt để vào quy trình đánh giá hiệu quả nhân sự toàn hệ thống.

Công ty sẽ cụ thể hóa triết lý "Vị nhân sinh" thành các thước đo tiêu chuẩn áp dụng trong thiết kế, kinh doanh và nhân sự.

Các dự án triển khai trong năm 2025 và 2026

01

VLASTA - THỦY NGUYÊN

Diện tích
30,31 ha

Vị trí
Phường Thủy Nguyên, TP. Hải Phòng

Quy mô
814 Căn liền kề
185 Shophouse
668 Nhà ở xã hội

Tình trạng pháp lý 2025
Thi công xây dựng, bán hàng và bàn giao nhà

Tình trạng pháp lý 2026
Tiếp tục thi công xây dựng, bán hàng và bàn giao nhà

02

KHU NHÀ Ở LIỀN KỀ TT39-40 KẾT HỢP BÃI ĐỖ XE

Diện tích
0,74 ha

Vị trí
Phường Dương Nội, Hà Nội

Quy mô
32 Căn thấp tầng
Nhà xe thông minh 8 tầng

Tình trạng pháp lý 2025
Xây dựng và triển khai bán hàng

Tình trạng pháp lý 2026
Bàn giao nhà

03

KHU THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SONG KHÊ – NỘI HOÀNG

Diện tích
2,13 ha

Vị trí
Phường Tiền Phong, Tỉnh Bắc Ninh

Quy mô
63 Shophouse
9.960 m² đất TMDV
Căn hộ chung cư thương mại 23 tầng
Khách sạn & căn hộ du lịch (condotel) 24 tầng

Tình trạng pháp lý 2025
Đã hoàn thành chuyển nhượng

04

VLASTA PREMIER - PHÚ THUẬN

Diện tích
~0,9 ha

Vị trí
Phường Phú Thuận, TP. Hồ Chí Minh

Quy mô
602 Căn hộ
25 Shophouse
111 Officetel

Tình trạng pháp lý 2025
Đang thi công xây dựng

Tình trạng pháp lý 2026
Mở bán

Các dự án triển khai trong năm 2025 và 2026

05

KHU NHÀ Ở CÔNG NHÂN VÀ THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ KHU CÔNG NGHIỆP TẠI YÊN PHONG

Diện tích
6,65 ha

Vị trí
Phường Yên Phong, Bắc Ninh

Quy mô
62 Căn thấp tầng
6.098 m² Khu thương mại dịch vụ
2.068 Nhà ở xã hội

Tình trạng pháp lý 2025
Đã hoàn thành hạ tầng kỹ thuật GĐ1 và đang thi công các nhà ở XH-02 (02 tòa 15 tầng), các căn thấp tầng

Tình trạng pháp lý 2026
Tiếp tục thi công nhà ở XH-01 và TMDV

06

VLASTA PREMIER - PHÚ HỘI

Diện tích
1,72 ha

Vị trí
TP. Huế

Quy mô
55 Căn thấp tầng
482 Căn hộ

Tình trạng pháp lý 2025
Hoàn thành đấu giá dự án

Tình trạng pháp lý 2026
Cấp phép xây dựng và bán hàng

07

TOÀ NHÀ HỖN HỢP VĂN PHÚ COMPLEX

Diện tích
2,27 ha

Vị trí
Phường Từ Liêm, Hà Nội

Quy mô
1.250 Căn hộ (45 tầng)
200-250 Phòng khách sạn
18.000 m² Thương mại

Tình trạng pháp lý 2025
Đã hoàn thiện giải phóng mặt bằng
Đang hoàn thiện pháp lý dự án

Tình trạng pháp lý 2026
Giao đất và triển khai xây dựng

08

KHU ĐÔ THỊ SỐ 22 THUỘC PHÂN KHU SỐ 2, THÀNH PHỐ BẮC GIANG (NAY LÀ TỈNH BẮC NINH)

Diện tích
42,39 ha

Vị trí
Phường Bắc Giang và Tân Tiến, Tỉnh Bắc Ninh

Quy mô
804 Căn liền kề
46 Biệt thự
841 Nhà ở xã hội

Tình trạng pháp lý 2025
Đang giải phóng mặt bằng

Tình trạng pháp lý 2026
Hoàn thành giải phóng mặt bằng

Các dự án triển khai trong năm 2025 và 2026

09

KHU TRUNG TÂM VÀ DÂN CƯ KHU VỰC PHÍA TÂY THÀNH PHỐ, XÃ TÂN KIÊN, HUYỆN BÌNH CHÁNH

Diện tích
9,24 ha

Vị trí
Xã Tân Nhựt, TP. Hồ Chí Minh

Quy mô
3 Tổ hợp cao 32-39 tầng (~4.000 căn)
1.008 Nhà ở xã hội
72.000 m² sàn dịch vụ

Tình trạng pháp lý 2025
Hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng

Tình trạng pháp lý 2026
Hoàn thành chấp thuận nhà đầu tư, cấp phép xây dựng và mở bán.

10

KHU DÂN CƯ HỖN HỢP HÀNG ĐIỀU

Diện tích
42,42 ha

Vị trí
Phường Phước Thắng, TP. Hồ Chí Minh

Quy mô
999 Căn thấp tầng
995 Căn cao tầng (11-15 tầng)

Tình trạng pháp lý 2025
Đang giải phóng mặt bằng

Tình trạng pháp lý 2026
Hoàn thiện pháp lý; hoàn thành giải phóng mặt bằng; giao đất

11

KHU ĐÔ THỊ BẢO NINH 8

Diện tích
20,36 ha

Vị trí
Phường Đồng Hới, Tỉnh Quảng Trị

Quy mô
37 Shophouse
293 Căn liền kề
48 Biệt thự
750 Căn hộ

Tình trạng pháp lý 2025
Đang giải phóng mặt bằng

Tình trạng pháp lý 2026
Hoàn thành giải phóng mặt bằng và giao đất

12

KHU HỖN HỢP NHÀ Ở PHƯỚC KIỂN

Diện tích
30,55 ha

Vị trí
Phường Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh

Quy mô
536 Căn thấp tầng
2.287 Căn cao tầng (25 tầng)
877 Nhà ở xã hội

Tình trạng pháp lý 2025
Đang giải phóng mặt bằng

Tình trạng pháp lý 2026
Hoàn thiện pháp lý; hoàn thành Giải phóng mặt bằng và giao đất

Các dự án triển khai trong năm 2025 và 2026

13

KHU ĐÔ THỊ MỚI CỒN KHƯƠNG

Vị trí

Cần Thơ

Tình trạng pháp lý 2026

Hoàn thiện pháp lý

14

KHU CẢNG CẠN VÀ DỊCH VỤ LOGISTICS TẠI PHƯỜNG PHONG KHÊ, THÀNH PHỐ BẮC NINH VÀ XÃ ĐÔNG PHONG, HUYỆN YÊN PHONG

Vị trí

Phường Võ Cường, Bắc Ninh

Quy mô

Khu cảng cạn và dịch vụ Logistic

Tình trạng pháp lý 2025

Đang Giải phóng mặt bằng

Tình trạng pháp lý 2026

Hoàn thành công tác giao đất và triển khai thi công xây dựng

15

ĐẦU TƯ XÂY DỰNG ĐOẠN TUYẾN KẾT NỐI TỪ ĐƯỜNG PHẠM VĂN ĐỒNG ĐẾN NÚT GIAO THÔNG GÒ DƯA - QUỐC LỘ 1

Tổng chiều dài tuyến

2,75 km

Vị trí

TP. Hồ Chí Minh

Quy mô

2 Đường nhánh 10,5m (mỗi tuyến 3 làn)

Trục chính 8 làn xe

3 Cầu qua kênh Lũng, Ông Việt, Gò Cát (mỗi cầu ~79,7m)

HTKT đồng bộ: thoát nước, cây xanh, chiếu sáng, hào kỹ thuật, nút giao

Tình trạng pháp lý 2025

Hoàn thiện báo cáo nghiên cứu khả thi bổ sung cho dự án
Triển khai ký phụ lục hợp đồng BT

Tình trạng pháp lý 2026

Tiếp tục thi công xây dựng con đường và nhận 03 lô đất tại vị trí chiến lược: Kỳ Đồng, Đào Duy Từ, Kinh Dương Vương

Tình hình tài chính năm 2025

CÁC CHỈ TIÊU NỔI BẬT

Chỉ tiêu	2025 (31/12/2025)	2024 (31/12/2024)
Tổng tài sản	14.728 tỷ	11.139 tỷ
Vốn CSH	5.474 tỷ	5.074 tỷ
Doanh thu	1.976 tỷ	1.897 tỷ
Lợi nhuận trước thuế	520 tỷ	340 tỷ
Lợi nhuận sau thuế*	393 tỷ	304 tỷ

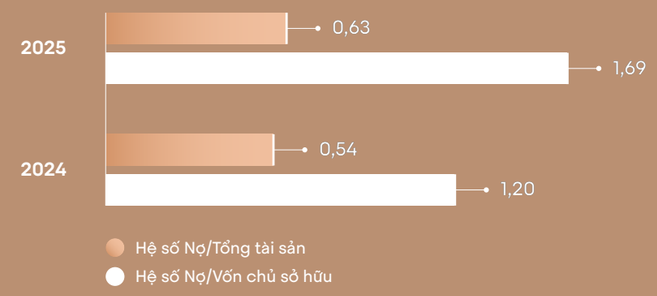
(*) Đạt 112% kế hoạch đề ra

CÁC CHỈ TIÊU CƠ BẢN

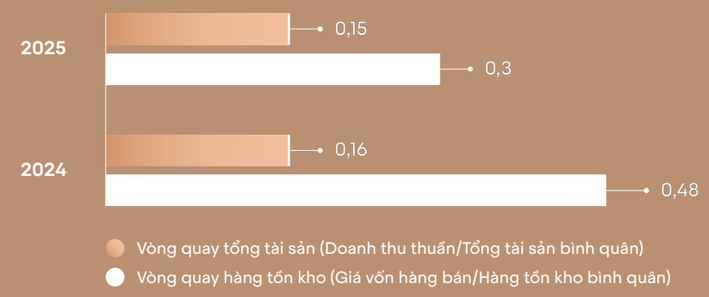
Chỉ tiêu	2025	2024	Tăng/giảm
Doanh thu thuần	1.976 tỷ	1.897 tỷ	4,2%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	514 tỷ	347 tỷ	48,1%
Lợi nhuận trước thuế	520 tỷ	340 tỷ	52,8%
Lợi nhuận sau thuế	393 tỷ	304 tỷ	29,3%

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH TRỌNG YẾU

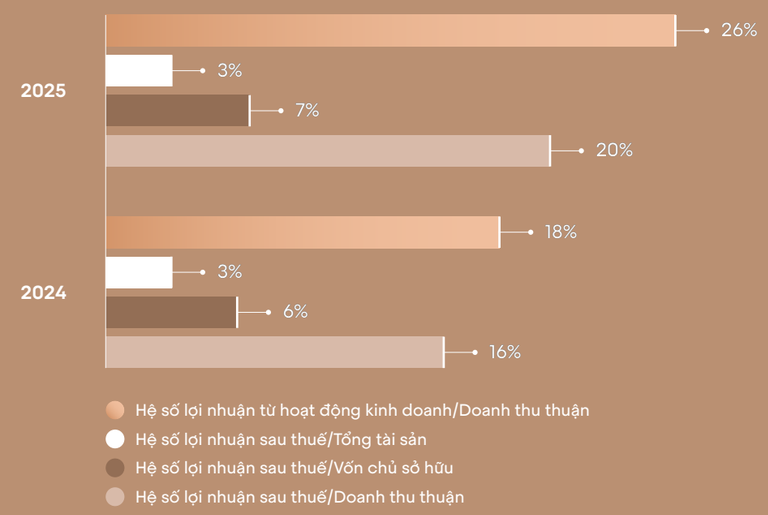
CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN



CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG



CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI



Danh sách các đợt phát hành Trái phiếu trong 2025

TRÁI PHIẾU ĐÁO HẠN

VPIB2225001 đáo hạn

240,8 tỷ đồng

TRÁI PHIẾU MUA LẠI TRƯỚC HẠN

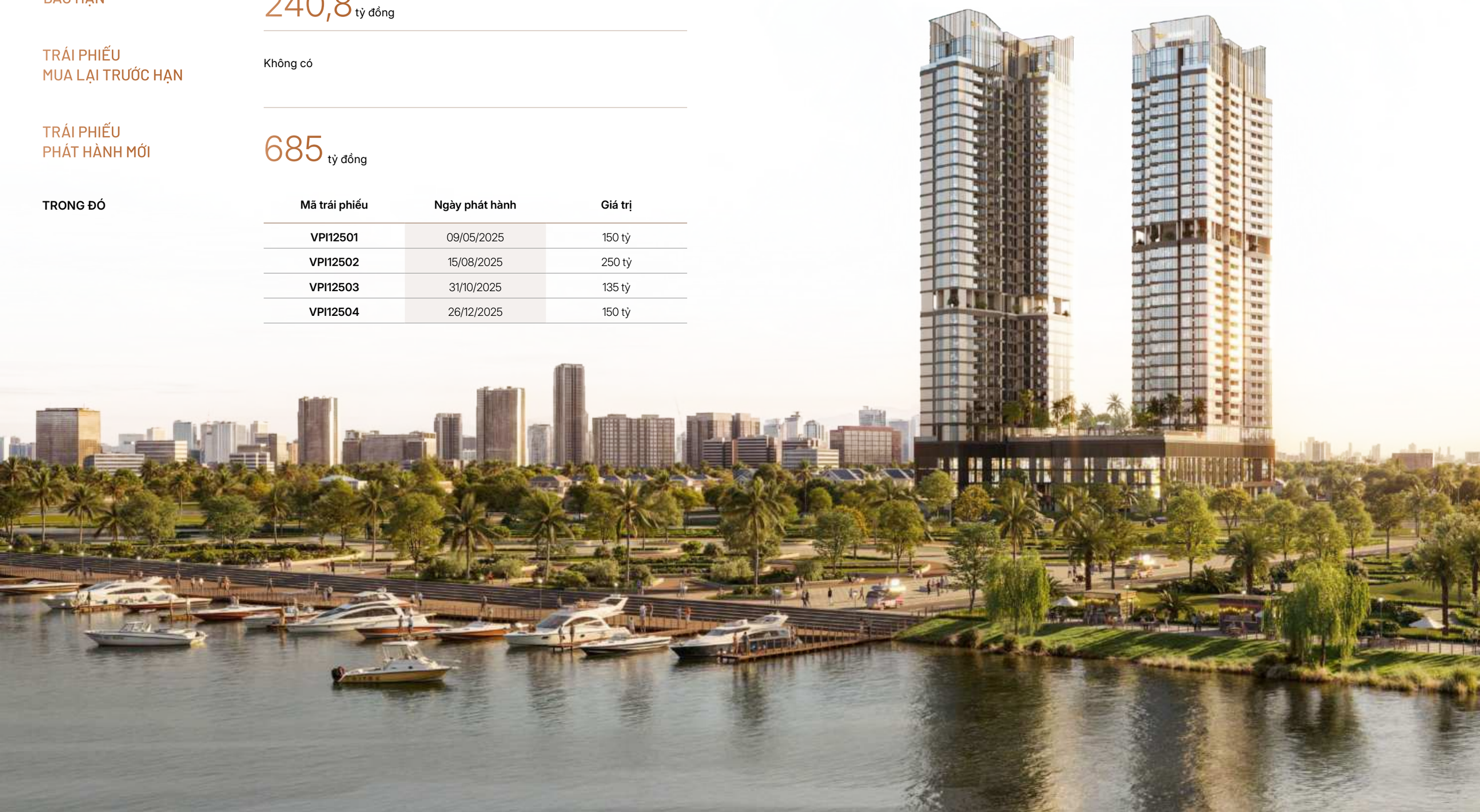
Không có

TRÁI PHIẾU PHÁT HÀNH MỚI

685 tỷ đồng

TRONG ĐÓ

Mã trái phiếu	Ngày phát hành	Giá trị
VPI12501	09/05/2025	150 tỷ
VPI12502	15/08/2025	250 tỷ
VPI12503	31/10/2025	135 tỷ
VPI12504	26/12/2025	150 tỷ



CHƯƠNG

04

QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

62

Mô hình quản trị doanh nghiệp tại VPI

72

Báo cáo Quản trị 2025

87

Thay đổi về thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành

88

Hoạt động Quản trị rủi ro

90

Quản trị các nhóm rủi ro chủ yếu

94

Thông tin cổ phiếu và Hoạt động Quan hệ cổ đông

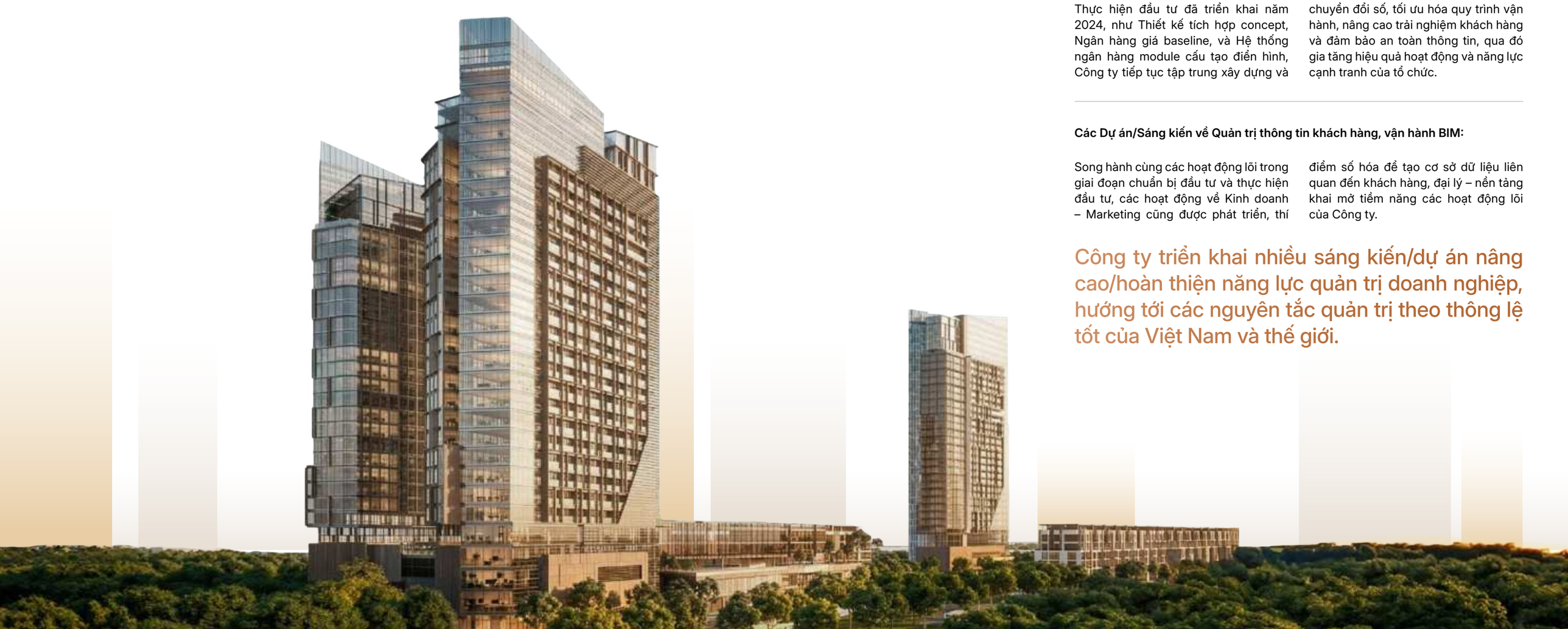
Mô hình quản trị doanh nghiệp tại VPI

MỤC TIÊU, NGUYÊN TẮC QUẢN TRỊ

MỤC TIÊU QUẢN TRỊ

Công tác quản trị của Công ty luôn hướng tới những mục tiêu quan trọng hàng đầu là Hiệu quả và Bền vững. Mục tiêu Hiệu quả đạt được thông qua các hoạt động lớn như: Tối ưu hóa các nguồn lực của Công ty, Nâng cao năng suất lao động và Cải thiện chất lượng sản phẩm, dịch vụ. Bên cạnh đó, mục tiêu Bền vững được thể hiện ở nhiều khía cạnh, bao gồm Tài chính - Đảm bảo lợi ích dài hạn của doanh nghiệp và cổ đông; Xã hội - Đóng góp các giá trị tích cực cho cộng đồng; và Môi trường - Giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường, thiên nhiên.

Trong năm 2025, để hiện thực hóa các mục tiêu trên, Công ty tiếp tục triển khai nhiều sáng kiến/dự án nâng cao/hoàn thiện năng lực quản trị doanh nghiệp, hướng tới các nguyên tắc quản trị theo thông lệ tốt của Việt Nam và thế giới.



MỤC TIÊU, NGUYÊN TẮC QUẢN TRỊ

Dự án/Sáng kiến hoàn thiện Hệ thống quản trị nội bộ:

Trên cơ sở kết quả tư vấn của các đối tác McKinsey, Deloitte, Công ty chủ động điều chỉnh, xác định phương pháp, nguyên tắc chung để hoàn thiện Hệ thống quản trị nội bộ. Việc thiết kế Hệ thống quản trị nội bộ xuất phát từ Chuỗi giá trị cho phép Công ty xác định, phân tách được tầng kiến trúc quản trị cố định và tầng kiến trúc quản trị linh hoạt; từ đó thiết lập cơ chế thích ứng của công tác quản trị/điều hành của doanh nghiệp trước các thay đổi của thị trường, lĩnh vực kinh doanh.

Các Dự án/Sáng kiến phát triển nền tảng hệ thống phần mềm tích hợp đồng loạt được triển khai:

Dựa trên nền tảng các dự án/sáng kiến về các hoạt động lõi trong giai đoạn Thực hiện đầu tư đã triển khai năm 2024, như Thiết kế tích hợp concept, Ngân hàng giá baseline, và Hệ thống ngân hàng module cấu tạo điển hình, Công ty tiếp tục tập trung xây dựng và phát triển nền tảng hệ thống phần mềm tích hợp. Mục tiêu là nhằm thúc đẩy chuyển đổi số, tối ưu hóa quy trình vận hành, nâng cao trải nghiệm khách hàng và đảm bảo an toàn thông tin, qua đó gia tăng hiệu quả hoạt động và năng lực cạnh tranh của tổ chức.

Các Dự án/Sáng kiến về Quản trị thông tin khách hàng, vận hành BIM:

Song hành cùng các hoạt động lõi trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư và thực hiện đầu tư, các hoạt động về Kinh doanh – Marketing cũng được phát triển, thí điểm số hóa để tạo cơ sở dữ liệu liên quan đến khách hàng, đại lý – nền tảng khai mở tiềm năng các hoạt động lõi của Công ty.

Công ty triển khai nhiều sáng kiến/dự án nâng cao/hoàn thiện năng lực quản trị doanh nghiệp, hướng tới các nguyên tắc quản trị theo thông lệ tốt của Việt Nam và thế giới.

Mô hình quản trị doanh nghiệp tại VPI

MỤC TIÊU, NGUYÊN TẮC QUẢN TRỊ

NGUYÊN TẮC QUẢN TRỊ

Trong năm 2025, trên cơ sở tham chiếu các nguyên tắc quản trị công ty theo thông lệ tốt nhất của Việt Nam và quốc tế, Công ty đã có những nỗ lực trong việc cải thiện, nâng cao hiệu quả quản trị công ty.

Đảm bảo cơ cấu quản trị công ty hiệu quả:

Công ty có cấu trúc HĐQT thể hiện rõ sự đa dạng về lĩnh vực chuyên môn. Mỗi thành viên HĐQT đều là những nhân sự kỳ cựu trong mảng công việc được phân công đảm nhiệm. Cụ thể, Hội đồng Quản trị gồm có tám (08) thành viên, trong đó có Chủ tịch Tô Như Toàn là Tiến sĩ Quản trị Kinh doanh, Kiến trúc sư với trên 25 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Bất động sản và Xây dựng; Ông Triệu Hữu Đại có hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Đầu tư xây dựng; Ông Tô Như Thắng có hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Kinh doanh bất động sản; Bà Nguyễn Diệu Tú, với kinh nghiệm dày dạn trong chuyên môn Quản lý, lãnh đạo doanh nghiệp và Đầu tư xây dựng; Bà Đỗ Thị Thanh Phương có hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài chính – Kế toán; Ông Phạm Hồng Châu, Ông Trịnh Thanh Hải có hơn 25 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài chính – Đầu tư; Ông Nguyễn Thái Sơn có hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Bất động sản – Xây dựng.

Công ty đã có những nỗ lực trong việc cải thiện, nâng cao hiệu quả quản trị công ty.

Đảm bảo công khai minh bạch các thông tin của Công ty:

Công tác công bố thông tin đầy đủ và hiệu quả được duy trì thường xuyên nhằm tăng cường tính minh bạch và sự tín nhiệm của cổ đông và nhà đầu tư đối với Văn Phú. Bên cạnh việc nghiêm túc tuân thủ các quy định của pháp luật về công bố thông tin đối với các Công ty đại chúng như công bố báo cáo tài chính định kỳ mỗi quý, Văn Phú luôn chủ động công bố thông tin doanh nghiệp thông qua các kênh truyền thông chủ quản, báo chí, các cuộc gặp gỡ và hội đàm trực tuyến với các tổ chức đầu tư chuyên nghiệp và các nhóm nhà đầu tư.

Đảm bảo tính độc lập của Hội đồng quản trị

Thông qua hai (02) thành viên Hội đồng quản trị độc lập, Công ty thiết lập cơ chế quản trị độc lập đảm bảo sự minh bạch và khách quan trong HĐQT. Ngoài ra, vai trò giám sát của Hội đồng quản trị tại Công ty không ngừng được tăng cường thông qua hoạt động của ba (03) Ủy ban trực thuộc:

- Ủy ban Nhân sự và Đãi ngộ chịu trách nhiệm đề xuất định hướng liên quan đến Chiến lược nguồn nhân lực và hệ thống quản trị nhân sự, và Quản lý nhân sự cao cấp của Công ty;
- Ủy ban Kiểm toán chịu trách nhiệm giám sát các hoạt động của Công ty, đảm bảo tính minh bạch và hợp lý của thông tin tài chính;
- Ủy ban Đầu tư chịu trách nhiệm đề xuất định hướng liên quan đến các nội dung về Chiến lược phát triển sản phẩm bất động sản, Phát triển quỹ đất, Phát triển đầu tư ngoài ngành bất động sản, Mua bán – sáp nhập doanh nghiệp/dự án, Định hướng đầu tư và các nội dung liên quan đến Tiêu chí trong chấp thuận chủ trương đầu tư của Công ty.

Mô hình quản trị doanh nghiệp tại VPI

CƠ CẤU BỘ MÁY TỔ CHỨC

Công ty hoạt động theo mô hình được quy định tại mục b, khoản 1, Điều 137 Luật Doanh nghiệp, bao gồm: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc.

Tính đến thời điểm 31/12/2025, Công ty có 03 Ủy ban, 15 Đơn vị chuyên môn, 10 Công ty con và 8 Công ty liên doanh/liên kết.

CÁC CÔNG TY CON

- Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ
- Công ty TNHH Văn Phú Resort - Lộc Bình
- Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home
- Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam
- Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn Văn Phú
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Newtech
- Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Sơn Thắng
- Công ty Cổ phần Văn Phú Homes
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí

CÁC CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT

- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển đô thị Cần Thơ
- Công ty TNHH BT Hà Đông
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển thương mại Văn Phú
- Công ty Cổ phần In và Văn hoá phẩm
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại BĐS Tân Phú
- Công ty TNHH Phát triển đô thị HNB
- Công ty Cổ phần Văn Phú B&C
- Công ty Cổ phần Logistics LSH

Mô hình quản trị doanh nghiệp tại VPI

CHỨC NĂNG NHIỆM VỤ CỦA CÁC ĐƠN VỊ NGHIỆP VỤ

VĂN PHÒNG HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Văn phòng Hội đồng quản trị là đơn vị trực thuộc quản lý của Hội đồng quản trị, Văn phòng Hội đồng quản trị thực hiện các chức năng tham mưu, tổng hợp, điều phối và hỗ trợ hoạt động quản trị của Hội đồng quản trị.

BAN CHIẾN LƯỢC

Ban Chiến lược là đơn vị trực thuộc quản lý của Hội đồng quản trị, có vai trò tham mưu, tư vấn cho Hội đồng quản trị và tổ chức triển khai các công việc liên quan đến

- Nghiên cứu, phân tích đánh giá, xây dựng chiến lược tổng thể và các mục tiêu trung – dài hạn của hệ thống Văn Phú;
- Nghiên cứu, phân tích đánh giá, đề xuất các xu hướng về loại hình sản phẩm bất động sản mới và/hoặc dịch vụ mới trong hệ sinh thái bất động sản của Văn Phú;
- Nghiên cứu, phân tích đánh giá, đề xuất các ý tưởng, định hướng đầu tư dự án bất động sản.

BAN QUẢN TRỊ NGUỒN NHÂN LỰC

Ban Quản trị Nguồn nhân lực là đơn vị trực thuộc quản lý của Ban Điều hành, có vai trò tham mưu, tư vấn cho Ban Điều hành và tổ chức triển khai các công việc liên quan đến

- Xây dựng, thiết kế, rà soát và cập nhật cơ cấu tổ chức, mô hình hoạt động, chức năng – nhiệm vụ và ma trận phân quyền;
- Quản lý công tác tuyển dụng, thu hút nhân tài, đào tạo, phát triển nguồn nhân lực và hoạch định đội ngũ kế cận;
- Xây dựng, quản lý và triển khai hệ thống chính sách đãi ngộ, phúc lợi và quan hệ lao động;
- Quản lý hệ thống đánh giá hiệu quả công việc và phát triển năng lực cá nhân;
- Xây dựng và triển khai công tác phát triển văn hoá doanh nghiệp.

BAN CÔNG NGHỆ THÔNG TIN

Ban Công nghệ thông tin là đơn vị trực thuộc quản lý của Ban Điều hành, có vai trò tham mưu, tư vấn cho Ban Điều hành và tổ chức triển khai các công việc liên quan đến

- Quản lý và chủ trì triển khai sáng kiến chiến lược và chuyển đổi số toàn hệ thống Văn Phú;
- Xây dựng và quản lý hệ thống quản trị dữ liệu toàn hệ thống Văn Phú;
- Quản lý hạ tầng kỹ thuật và dịch vụ công nghệ thông tin của toàn hệ thống Văn Phú.

BAN TÀI CHÍNH

Ban Tài chính là đơn vị trực thuộc quản lý của Ban Điều hành, có vai trò tham mưu, tư vấn cho Ban Điều hành và tổ chức triển khai các công việc liên quan đến

- Lập và quản lý kế hoạch tài chính, kế hoạch nguồn vốn cho hệ thống Văn Phú;
- Quản lý hiệu quả tài chính;
- Thực hiện các công việc liên quan đến Quan hệ nhà đầu tư.

VĂN PHÒNG CÔNG TY

Văn phòng Công ty là đơn vị trực thuộc quản lý của Ban Điều hành, có vai trò tham mưu, tư vấn cho Ban Điều hành và tổ chức triển khai các công việc liên quan đến

- Tổ chức và quản lý công tác hành chính quản trị;
- Tổ chức và quản lý công tác dịch vụ hậu cần;
- Tổ chức quản lý tài sản thuộc sở hữu trong toàn Hệ thống Văn Phú;
- Thực hiện công tác trợ lý, thư ký Ban Điều hành;
- Chủ trì xây dựng và quản lý hệ thống Văn bản quy phạm nội bộ.

BAN DỊCH VỤ KHÁCH HÀNG

Ban Dịch vụ khách hàng là đơn vị trực thuộc quản lý của Ban Điều hành, có vai trò tham mưu, tư vấn cho Ban Điều hành và tổ chức triển khai các công việc liên quan đến các dự án Bất động sản để ở, bao gồm

- Quản lý công tác thủ tục liên quan đến Khách hàng;
- Tổ chức công tác Bàn giao nhà;
- Tổ chức thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất;
- Quản lý công nợ Khách hàng;
- Tổ chức các hoạt động chăm sóc khách hàng;
- Quản lý thông tin, dữ liệu khách hàng của Hệ thống Văn Phú.

BAN KẾ HOẠCH

Ban Kế hoạch là đơn vị trực thuộc quản lý của Ban Điều hành, có vai trò tham mưu, tư vấn cho Ban Điều hành và tổ chức triển khai các công việc liên quan đến

- Chủ trì xây dựng mục tiêu, kế hoạch trung hạn/hàng năm của Hệ thống Văn Phú căn cứ theo mục tiêu, chiến lược được HĐQT giao;
- Lập và quản lý kế hoạch tổng thể triển khai các dự án Bất động sản của Hệ thống Văn Phú;
- Chủ trì tổ chức lập, quản lý Tổng mức đầu tư;
- Chủ trì tổ chức lập, quản lý Hiệu quả dự án.

Mô hình quản trị doanh nghiệp tại VPI

CHỨC NĂNG NHIỆM VỤ CỦA CÁC ĐƠN VỊ NGHIỆP VỤ

BAN QUẢN LÝ THIẾT KẾ

Ban Quản lý thiết kế là đơn vị trực thuộc quản lý của Ban Điều hành, có vai trò tham mưu, tư vấn cho Ban Điều hành và tổ chức triển khai các công việc liên quan đến

- Điều phối, kiểm soát và quản lý thiết kế từ giai đoạn Concept đến giai đoạn Thiết kế bản vẽ thi công các dự án của hệ thống Văn Phú;
- Tổ chức, điều phối và thực hiện công tác giám sát tác giả trong quá trình thực hiện dự án;
- Chủ trì lập và quản lý tổng mức đầu tư xây lắp công trình, suất đầu tư xây dựng công trình;
- Chủ trì triển khai nghiên cứu ứng dụng (bao gồm nhưng không giới hạn: nghiên cứu các loại vật liệu, công nghệ xây dựng; ứng dụng công trình xanh bền vững) vào sản phẩm của hệ thống Văn Phú;
- Quản lý Bộ Tiêu chuẩn sản phẩm của hệ thống Văn Phú.

BAN KẾ TOÁN

Ban Kế toán là đơn vị trực thuộc quản lý của Ban Điều hành, có vai trò tham mưu, tư vấn cho Ban Điều hành và tổ chức triển khai các công việc liên quan đến

- Thực hiện các nghiệp vụ kế toán theo quy định của Nhà nước về chuẩn mực kế toán, nguyên tắc kế toán tại hệ thống Văn Phú;
- Quản lý công tác thuế cho hệ thống Văn Phú;
- Chủ trì lập Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất của hệ thống Văn Phú;
- Báo cáo vốn chủ sở hữu.

BAN PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

Ban Phát triển dự án là đơn vị trực thuộc quản lý của Ban Điều hành, có vai trò tham mưu, tư vấn cho Ban Điều hành và tổ chức triển khai các công việc liên quan đến

- Tìm kiếm cơ hội phát triển quỹ đất dựa trên định hướng chiến lược phát triển quỹ đất trung và dài hạn của hệ thống Văn Phú;
- Chủ trì tổ chức triển khai pháp lý dự án trong suốt giai đoạn đầu tư thực hiện dự án (trừ pháp lý sổ đỏ cho khách hàng);
- Chủ trì, thực hiện báo cáo với Cơ quan Nhà nước về tình hình dự án trong suốt giai đoạn đầu tư (trừ các báo cáo công tác thanh tra).

BAN PHÁP CHẾ

Ban Pháp chế là đơn vị trực thuộc quản lý của Ban Điều hành, có vai trò tham mưu, tư vấn cho Ban Điều hành và tổ chức triển khai các công việc liên quan đến

- Tư vấn pháp lý về hoạt động sản xuất kinh doanh và hoạt động quản trị doanh nghiệp cho Hệ thống Văn Phú;
- Chủ trì giải quyết tranh chấp, tố tụng;
- Tham gia công tác thanh tra, kiểm tra;
- Thực hiện các hoạt động pháp lý của Công ty;
- Rà soát hồ sơ pháp lý dự án bất động sản theo giai đoạn dự án, báo cáo tình hình tuân thủ pháp lý theo quy định của Nhà nước và cảnh báo rủi ro (nếu có);
- Thực hiện công tác kiểm soát tuân thủ nội bộ.

BAN PHÁT TRIỂN THƯƠNG HIỆU

Ban Phát triển thương hiệu là đơn vị trực thuộc quản lý của Ban Điều hành, có vai trò tham mưu, tư vấn cho Ban Điều hành và tổ chức triển khai các công việc liên quan đến

- Quản lý hoạt động Phát triển Thương hiệu;
- Quản lý hoạt động Thiết kế Hình ảnh, Sáng tạo và Sự kiện;
- Quản lý hoạt động Truyền thông đối ngoại, quan hệ báo chí, xử lý khủng hoảng truyền thông.

BAN QUẢN LÝ MUA SẮM

Ban Quản lý mua sắm là đơn vị trực thuộc quản lý của Ban Điều hành, có vai trò tham mưu, tư vấn cho Ban Điều hành về công tác xây dựng kế hoạch mua sắm, đấu thầu xây lắp và tổ chức triển khai các hoạt động mua sắm tập trung trong toàn hệ thống Văn Phú đảm bảo tính hiệu quả và tuân thủ các quy định của Công ty và Pháp luật.

- Xây dựng danh mục, tiêu chuẩn mua sắm và kế hoạch mua sắm định kỳ hàng năm cho toàn hệ thống;
- Tổ chức thực hiện công tác mua sắm, đấu thầu xây lắp theo từng dự án và theo kế hoạch được duyệt;
- Phê duyệt/thẩm định và giám sát hoạt động mua sắm chuyên môn của các đơn vị;
- Quản lý, đánh giá và cập nhật danh mục, chất lượng nhà cung cấp.

BỘ PHẬN QUẢN LÝ VẬN HÀNH KHÁCH SẠN OAKWOOD RESIDENCE HA NOI

- Chịu trách nhiệm quản lý vận hành khách sạn Oakwood Residence Ha Noi;
- Đảm bảo chất lượng dịch vụ lưu trú đẳng cấp, mang đến trải nghiệm hài lòng khách hàng.

Báo cáo Quản trị 2025

HOẠT ĐỘNG CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Thông tin về các cuộc họp và Nghị quyết/Quyết định của Đại hội đồng cổ đông ("ĐHĐCĐ") (bao gồm cả các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản):

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
01	2304-01/2025/NQ-ĐHĐCĐ	23/4/2025	Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025
02	2304-02/2025/NQ-ĐHĐCĐ	23/4/2025	Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

THÔNG TIN VỀ THÀNH VIÊN HĐQT

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ (thành viên HĐQT độc lập, TVHĐQT không điều hành)	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT/HĐQT độc lập	
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
01	Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch HĐQT	23/4/2025	-
02	Bà Nguyễn Diệu Tú	Phó Chủ tịch HĐQT	23/4/2025	-
03	Ông Tô Như Thắng	Phó Chủ tịch HĐQT	23/4/2025	-
04	Ông Triệu Hữu Đại	Phó Chủ tịch HĐQT	23/4/2025	-
05	Ông Phạm Hồng Châu	Thành viên HĐQT	23/4/2025	-
06	Ông Trịnh Thanh Hải	Thành viên HĐQT độc lập	23/4/2025	-
07	Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT	23/4/2025	-
08	Ông Nguyễn Thái Sơn	Thành viên HĐQT độc lập	23/4/2025	-

Báo cáo Quản trị 2025

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỐI VỚI BAN ĐIỀU HÀNH

Năm 2025 được đánh giá là năm có nhiều cơ hội cũng như thách thức với hoạt động của doanh nghiệp. Chính vì vậy, HĐQT giám sát rất sát sao các hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty nhằm kịp thời hỗ trợ Ban Điều hành trong việc đưa ra các quyết định. Trong năm, các cuộc họp được tổ chức linh hoạt và nhanh chóng, tập trung thảo luận và đưa ra các quyết sách kịp thời cho Ban Điều hành triển khai. Tổng kết năm qua, với sự chỉ đạo kịp thời của Hội đồng quản trị và sự điều hành quyết liệt của Ban Điều hành, Công ty đã đạt được nhiều kết quả tích cực trong hoạt động kinh doanh và quản trị. Lợi nhuận sau thuế vượt 112% kế hoạch của Đại hội đồng cổ đông đã giao, đồng thời khoảng 90% hệ thống văn bản quản trị đã được hoàn thiện, góp phần duy trì sự ổn định trong hoạt động và tạo đà cho giai đoạn bứt phá tiếp theo.

Cụ thể, trong năm 2025, Hội đồng Quản trị đã thực hiện các nội dung sau theo đúng chức năng, nhiệm vụ:

- Giám sát công tác điều hành sản xuất kinh doanh, đảm bảo phù hợp với định hướng chiến lược được thông qua bởi HĐQT và Đại hội đồng cổ đông. Chỉ đạo, giám sát Ban Điều hành triển khai thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025;
- Phê duyệt chủ trương đầu tư, hợp tác, liên danh, mua bán, tham gia đấu thầu, đấu giá các dự án lớn, phát hành trái phiếu riêng lẻ trên cơ sở đề nghị của Ban Điều hành;
- Chỉ đạo, giám sát, cử thành viên chuyên trách tham gia vào một số vấn đề cần thiết;
- Giám sát việc thực hiện các nghị quyết, quyết định của ĐHĐCĐ, HĐQT đã ban hành;
- Giám sát, chỉ đạo công bố thông tin với mục tiêu đảm bảo tính minh bạch, kịp thời theo đúng quy định;
- Chỉ đạo, định hướng và giám sát việc thực hiện xây dựng, ban hành và áp dụng các văn bản quy phạm nội bộ của Công ty;
- Giám sát các hoạt động khác theo yêu cầu của Đại hội đồng cổ đông và chức năng của Hội đồng quản trị.

CÁC CUỘC HỌP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
01	Ông Tô Như Toàn	38	100%	-
02	Bà Nguyễn Diệu Tú	38	100%	-
03	Ông Tô Như Thắng	38	100%	-
04	Ông Triệu Hữu Đại	38	100%	-
05	Ông Phạm Hồng Châu	38	100%	-
06	Ông Trịnh Thanh Hải	38	100%	-
07	Bà Đỗ Thị Thanh Phương	38	100%	-
08	Ông Nguyễn Thái Sơn	38	100%	-

Báo cáo Quản trị 2025

CÁC NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (BÁO CÁO NĂM)

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
01	1401-01a/NQ-HĐQT	14/01/2025	Tiếp nhận và bổ nhiệm các Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest	100%
02	1401-01b/NQ-HĐQT	14/01/2025	Tiếp nhận và bổ nhiệm các Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest	100%
03	1401-03/NQ-HĐQT	14/01/2025	Thông qua chủ trương chuyển nhượng cổ phần của Công ty tại Công ty thành viên	100%
04	1401-04/NQ-HĐQT	14/01/2025	Thông qua chủ trương chuyển nhượng cổ phần của Công ty tại Công ty thành viên	100%
05	2001/NQ-HĐQT	20/01/2025	Thông qua chủ trương liên danh, hợp tác thực hiện Dự án	100%
06	0303/NQ-HĐQT	03/03/2025	Thông qua kế hoạch tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest	100%
07	1003/NQ-HĐQT	10/03/2025	Thông qua chủ trương góp thêm vốn vào Công ty thành viên	100%
08	2703/NQ-HĐQT	27/03/2025	Tái tục hạn mức tín dụng năm 2025-2026 tại Ngân hàng	100%
09	2703-01/NQ-HĐQT	27/03/2025	Thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng cổ phần	100%
10	2304-1/NQ-HĐQT	23/04/2025	Bầu Chủ tịch HĐQT Công ty nhiệm kỳ 2025-2030	100%
11	2304-2/NQ-HĐQT	23/04/2025	Bầu Phó Chủ tịch HĐQT Công ty nhiệm kỳ 2025-2030	100%
12	2304-3/NQ-HĐQT	23/04/2025	Bầu Phó Chủ tịch HĐQT Công ty nhiệm kỳ 2025-2030	100%
13	2304-4/NQ-HĐQT	23/04/2025	Bầu Phó Chủ tịch HĐQT Công ty nhiệm kỳ 2025-2030	100%
14	2304-5/NQ-HĐQT	23/04/2025	Bầu Phó Chủ tịch Ủy ban kiểm toán Công ty nhiệm kỳ 2025-2030	100%
15	2304-6/NQ-HĐQT	23/04/2025	Bổ nhiệm Phó Tổng giám đốc thường trực Công ty nhiệm kỳ 2025-2030	100%
16	2504/NQ-HĐQT	25/04/2025	Thông qua thay đổi con dấu Công ty	100%
17	2804/NQ-HĐQT	28/04/2025	Thông qua phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú	100%
18	1305/NQ-HĐQT	13/05/2025	Tiếp nhận và bổ nhiệm các Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú	100%
19	0506/NQ-HĐQT	05/06/2025	Sửa đổi sơ đồ tổ chức Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú	100%
20	0606/NQ-HĐQT	06/06/2025	Miễn nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc Công ty	100%
21	0606-1/NQ-HĐQT	06/06/2025	Miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty	100%
22	0606-2/NQ-HĐQT	06/06/2025	Bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty	100%
23	0606-3/NQ-HĐQT	06/06/2025	Thông qua thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty	100%
24	1006/NQ-HĐQT	10/06/2025	Thông qua chủ trương rút vốn tại các công ty thành viên	100%
25	1106/NQ-HĐQT	11/06/2025	Thông qua chủ trương góp vốn thành lập Công ty con của Công ty	100%
26	2006/NQ-HĐQT	20/06/2025	Thông qua hạn mức bảo lãnh cho người mua nhà tại Dự án của Công ty	100%
27	2706/NQ-HĐQT	27/06/2025	Thông qua việc cam kết bảo lãnh thanh toán và thế chấp tài sản của Công ty để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán liên quan đến trái phiếu do Công ty thành viên phát hành	100%
28	0107/NQ-HĐQT	01/7/2025	Thông qua chủ trương nghiên cứu đề xuất Dự án	100%

Báo cáo Quản trị 2025

CÁC NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (BÁO CÁO NĂM)

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
29	1707/NQ-HĐQT	17/07/2025	Thông qua chủ trương chấm dứt hoạt động các văn phòng đại diện của Công ty	100%
30	1807/NQ-HĐQT	18/07/2025	Lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập năm tài chính 2025	100%
31	2907/NQ-HĐQT	29/07/2025	Thông qua sử dụng tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ tín dụng của công ty thành viên	100%
32	1208/NQ-HĐQT	12/08/2025	Thông qua phát hành trái phiếu riêng lẻ	100%
33	1208-1/NQ-HĐQT	12/08/2025	Thông qua chủ trương tăng vốn điều lệ tại công ty thành viên	100%
34	1808/NQ-HĐQT	18/08/2025	Thông qua chủ trương chuyển nhượng dự án	100%
35	2608/NQ-HĐQT	26/08/2025	Thông qua sử dụng tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ tín dụng của công ty thành viên	100%
36	2708/NQ-HĐQT	27/08/2025	Thông qua chủ trương giao dịch của công ty thành viên và nghĩa vụ đảm bảo liên quan	100%
37	0909/NQ-HĐQT	09/09/2025	Thông qua chủ trương góp thêm vốn vào công ty thành viên	100%
38	0909-1/NQ-HĐQT	09/09/2025	Thông qua chủ trương góp vốn vào công ty khác	100%
39	0909-2/NQ-HĐQT	09/09/2025	Thông qua chủ trương điều chỉnh giao dịch tại công ty thành viên	100%

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
40	2710/NQ-HĐQT	27/10/2025	Thông qua điều chỉnh chủ trương hợp đồng hợp tác với công ty thành viên	100%
41	2710-1/NQ-HĐQT	27/10/2025	Thông qua phát hành trái phiếu riêng lẻ	100%
42	0511/NQ-HĐQT	05/11/2025	Thông qua chủ trương chuyển nhượng cổ phần tại công ty thành viên	100%
43	2811/NQ-HĐQT	28/11/2025	Thông qua miễn nhiệm Phó Tổng giám đốc Công ty	100%
44	2512/NQ-HĐQT	25/12/2025	Thông qua chủ trương góp vốn vào công ty thành viên	100%
45	2512-1/NQ-HĐQT	25/12/2025	Thông qua phát hành trái phiếu riêng lẻ	100%
46	2912/NQ-HĐQT	29/12/2025	Thông qua các nội dung liên quan đến công ty thành viên	100%
47	3012/NQ-HĐQT	30/12/2025	Thông qua chủ trương giao dịch liên quan trong năm 2026	100%
48	3012-1/NQ-HĐQT	30/12/2025	Thông qua quy chế quản trị dữ liệu	100%
49	3012-2/NQ-HĐQT	30/12/2025	Thông qua quy chế quản lý công nghệ thông tin	100%
50	3012-3/NQ-HĐQT	30/12/2025	Thông qua quy chế phân quyền	100%

Báo cáo Quản trị 2025

HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

VĂN PHÒNG HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong năm 2025, Văn phòng Hội đồng quản trị đã thực hiện chức năng tham mưu, tổng hợp, điều phối và hỗ trợ hoạt động quản trị của Hội đồng quản trị, góp phần nâng cao hiệu quả công tác quản trị doanh nghiệp, đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật, Điều lệ Công ty và các quy chế nội bộ. Các hoạt động trọng tâm đã triển khai trong năm bao gồm:

Các hoạt động theo chức năng của Văn phòng HĐQT

Văn phòng HĐQT đã chủ trì tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên và các cuộc họp của HĐQT theo quy định; thực hiện công tác chuẩn bị nội dung, sắp xếp lịch làm việc, tổ chức và điều phối các cuộc họp, ghi biên bản, ban hành thông báo kết luận, nghị quyết và các văn bản của HĐQT. Đồng thời phối hợp với các đơn vị liên quan thực hiện công tác hậu cần, đảm bảo điều kiện làm việc và hoạt động của HĐQT.

Công tác điều phối thông tin và kết nối quản trị

Văn phòng HĐQT đóng vai trò đầu mối truyền đạt chỉ đạo của HĐQT, kết nối thông tin giữa HĐQT, Ban Điều hành và các đơn vị liên quan; tổng hợp thông tin, theo dõi hoạt động quản trị chung phục vụ công tác điều hành và ra quyết định của HĐQT.

Công tác tham mưu và hỗ trợ ra quyết định

Văn phòng HĐQT thực hiện tiếp nhận, rà soát, phân loại và thẩm định hồ sơ, tài liệu trình HĐQT; tham mưu, đề xuất các nội dung thuộc thẩm quyền phê duyệt của HĐQT; thực hiện phân tích, đánh giá chuyên môn độc lập theo yêu cầu nhằm hỗ trợ HĐQT trong công tác quản trị và ra quyết định. Bên cạnh đó, Văn phòng HĐQT thực hiện theo dõi, tổng hợp và báo cáo định kỳ hoặc đột xuất về tiến độ, chất lượng và tình hình triển khai các nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT; đôn đốc các đơn vị liên quan trong quá trình thực hiện và kiến nghị xử lý khi cần thiết.

Công tác giám sát và kiểm soát rủi ro

Văn phòng HĐQT thực hiện theo dõi, đánh giá việc thực hiện các chỉ đạo, nghị quyết của Hội đồng quản trị của Ban Điều hành và kịp thời báo cáo lên Hội đồng quản trị nhằm đảm bảo tính đúng, đủ, chính xác.

ỦY BAN KIỂM TOÁN ("UBKT")

Các hoạt động chủ yếu của UBKT:

- Tham dự, được cung cấp đầy đủ thông tin liên quan các cuộc họp của HĐQT. Tham gia ý kiến, góp ý với HĐQT trong phạm vi trách nhiệm và quyền hạn của UBKT;
- Đánh giá việc tuân thủ các quy định về trình bày Báo cáo tài chính và công bố thông tin các Báo cáo tài chính ban hành định kỳ theo quy định;
- Giám sát hoạt động của Ban Kiểm toán nội bộ thực hiện các chương trình kiểm toán, kiểm soát nội bộ, đảm bảo tuân thủ theo quy định, theo văn bản quản trị nội bộ của Công ty đã ban hành;
- Đánh giá, tư vấn hoàn thiện hệ thống kiểm soát nội bộ, quản lý rủi ro thông qua Ban KTNB, tham gia giám sát, kiểm soát các hoạt động của doanh nghiệp nhằm đảm bảo các hoạt động nghiệp vụ tuân thủ Pháp luật, tuân thủ Điều lệ Công ty, các Nghị Quyết của ĐHĐCĐ, HĐQT;
- Xem xét tính pháp lý, trình tự thủ tục ban hành các văn bản của HĐQT, đảm bảo tuân thủ các quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty;
- Đánh giá và đề xuất HĐQT danh sách các đơn vị có thể được lựa chọn để kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty trên cơ sở đề xuất, báo cáo của Ban Điều hành và đơn vị chuyên môn để HĐQT trình ĐHĐCĐ phê duyệt;
- Tham gia đánh giá và lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm cùng với Ban Điều hành và đơn vị chuyên môn theo quy định tại Quy chế Tổ chức và hoạt động của UBKT đã được ban hành.

UBKT có chủ trương và hoạt động nhằm duy trì môi trường minh bạch, thuận lợi cho hoạt động kiểm toán của các tổ chức kiểm toán độc lập, cũng như hoạt động thanh tra, kiểm tra của các cơ quan Nhà nước.

Báo cáo Quản trị 2025

HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ỦY BAN NHÂN SỰ VÀ ĐÃI NGỘ

Trong năm 2025, Uỷ ban Nhân sự và Đãi ngộ có một số hoạt động như sau:

- Theo dõi, giám sát việc triển khai thực hiện phương án sắp xếp Khối/Ban/Đơn vị nghiệp vụ và Phân công lĩnh vực phụ trách trong Ban Điều hành Công ty theo Thông báo số 151/TB-VPI ngày 12/06/2025 sau một số điều chỉnh về cơ cấu tổ chức;
- Tham mưu, tư vấn cho Hội đồng quản trị về công tác rà soát cơ cấu tổ chức bộ máy của Công ty và thẩm định, cho ý kiến về phương án đề xuất điều chỉnh được ban hành theo Quyết định số 200/QĐ-VPI ngày 30/12/2025 v/v sửa đổi Sơ đồ tổ chức Công ty;
- Tham mưu, tư vấn cho Hội đồng quản trị về công tác phân công, phân quyền giữa Hội đồng quản trị và Ban Điều hành, đảm bảo đúng theo các Quy định của pháp luật, quy định của Công ty;
- Định hướng xây dựng kế hoạch đào tạo, phát triển đội ngũ lãnh đạo cấp V3 trở lên năm 2025 và phương án quy hoạch, bổ nhiệm đối với một số nhân sự cấp V3;
- Chỉ đạo rà soát, đánh giá, điều chỉnh hệ thống chính sách nhân sự và đãi ngộ tổng thể của Công ty;
- Định hướng kế hoạch, phương án triển khai xây dựng, phát triển văn hóa doanh nghiệp theo chiến lược "Vị nhân sinh" của Công ty;
- Theo dõi, đôn đốc việc thực hiện các khuyến nghị, góp ý của Ủy ban/các Tiểu ban đối với các hoạt động có liên quan của Công ty trong phạm vi và quyền hạn của Ủy ban.

ỦY BAN ĐẦU TƯ

Ủy ban Đầu tư có một số hoạt động chủ yếu trong năm như sau:

- Công tác nghiên cứu và phát triển: Ủy ban chỉ đạo tiểu ban chuyên môn triển khai nghiên cứu chiến lược phát triển các dòng sản phẩm bất động sản phù hợp với định hướng của Công ty và diễn biến thị trường; đồng thời xây dựng, rà soát kế hoạch phát triển quỹ đất tại các địa bàn trọng điểm, làm cơ sở cho công tác hoạch định đầu tư trung và dài hạn;
- Công tác M&A và mở rộng đầu tư: Tổ chức rà soát, đánh giá và thẩm định một số cơ hội mua bán, sáp nhập dự án;
- Công tác định hướng đầu tư dự án: Thực hiện rà soát, góp ý và thẩm định định hướng đầu tư đối với một số dự án;
- Công tác tổ chức và kiện toàn bộ máy: Ủy ban xem xét việc kiện toàn tổ chức, bộ máy hoạt động nhằm nâng cao hiệu quả điều hành, đáp ứng yêu cầu quản trị và triển khai nhiệm vụ trong giai đoạn tiếp theo.

ỦY BAN KIỂM TOÁN

THÔNG TIN VỀ THÀNH VIÊN ỦY BAN KIỂM TOÁN

STT	Thành viên Ủy ban Kiểm toán	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên UBKT	Trình độ chuyên môn
01	Ông Trịnh Thanh Hải	Chủ tịch UBKT	04/08/2021	Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh
02	Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Phó Chủ tịch UBKT	04/08/2021	Cử nhân kinh tế

CUỘC HỌP CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

STT	Thành viên Ủy ban Kiểm toán	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự họp
01	Ông Trịnh Thanh Hải	04	100%	100%	-
02	Bà Đỗ Thị Thanh Phương	04	100%	100%	-

Báo cáo Quản trị 2025

ỦY BAN KIỂM TOÁN

HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN ĐỐI VỚI HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN ĐIỀU HÀNH VÀ CỔ ĐÔNG

Trong phạm vi trách nhiệm, chức năng và quyền hạn của UBKT theo quy định tại Điều lệ Công ty, tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các văn bản quy phạm pháp luật khác liên quan, UBKT đã thực hiện hoạt động giám sát như sau:

- Giám sát việc ban hành các Nghị quyết của HĐQT phù hợp với thẩm quyền của HĐQT và nội dung của các Nghị quyết này tuân thủ Nghị quyết của ĐHĐCĐ, Điều lệ Công ty và Pháp luật;
- Giám sát việc tuân thủ Điều lệ, các Quy chế, Quy định, Quy trình nội bộ của Công ty để đảm bảo nâng cao hiệu quả kiểm soát, tăng tính chủ động trong hoạt động của các Phòng/Ban/Đơn vị, tăng năng suất, tối ưu hiệu quả sử dụng nguồn lực từ đó nâng cao hiệu quả hoạt động và quản trị của Công ty;
- Giám sát BĐH trong việc thực hiện tuân thủ chỉ đạo và các văn bản Quy phạm nội bộ do HĐQT ban hành;
- Giám sát BĐH trong việc thực hiện các khuyến nghị đã thống nhất với UBKT hoặc theo chỉ đạo của HĐQT;
- Giám sát quá trình và kết quả thực hiện mục tiêu SXKD năm 2025 của Công ty;
- Nhận diện, đánh giá và yêu cầu BĐH lưu ý tăng cường quản trị rủi ro tài chính, quản trị rủi ro pháp lý, nâng cao hiệu quả quản trị rủi ro doanh nghiệp đặc biệt trong bối cảnh chung của ngành và chiến lược phát triển của Công ty;
- Thực hiện giám sát việc lập các Báo cáo tài chính giữa niên độ và Báo cáo tài chính năm. UBKT đánh giá tính độc lập và tính trung thực, hợp lý trong công tác kế toán tài chính theo các chuẩn mực, chế độ, quy định hiện hành để đảm bảo thông tin công bố trung thực, minh bạch, đảm bảo lợi ích của cổ đông trên cơ sở các Báo cáo tài chính được Ban Điều hành lập với cam kết tuân thủ các chuẩn mực, các quy định của Pháp luật và được Công ty kiểm toán độc lập có uy tín kiểm toán.

SỰ PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG GIỮA ỦY BAN KIỂM TOÁN ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN ĐIỀU HÀNH VÀ CÁC CÁN BỘ QUẢN LÝ KHÁC

UBKT, HĐQT, Ban Điều hành và những cán bộ lãnh đạo/quản lý khác duy trì mối quan hệ phối hợp trên nguyên tắc vì lợi ích hợp pháp, tối ưu lợi ích cho Công ty và cổ đông, đảm bảo tuân thủ quy định của Pháp luật, Điều lệ và các Quy định nội bộ của Công ty. Cụ thể:

- UBKT tham dự và tham gia ý kiến trong các cuộc họp định kỳ hoặc đột xuất của HĐQT theo yêu cầu, các ý kiến của UBKT được HĐQT tiếp nhận và phản hồi đầy đủ;
- UBKT nhận diện và tư vấn cho HĐQT về các rủi ro trọng yếu cần được lưu ý quản trị cũng như nhu cầu tăng cường tổ chức và nâng cao hiệu quả hoạt động Quản trị rủi ro tại Công ty;
- UBKT đề xuất HĐQT định hướng áp dụng các tiêu chuẩn phát triển bền vững như EGS vào quản trị công ty nhằm khẳng định trách nhiệm doanh nghiệp, nâng cao uy tín từ đó mở rộng cơ hội hợp tác kinh doanh, đảm bảo và đa dạng hóa khả năng tiếp cận vốn;
- Thông qua hoạt động kiểm toán, đánh giá, phân tích, ghi nhận hiện trạng và các báo cáo của Ban Điều hành, UBKT đưa ra các khuyến nghị đối với BĐH nhằm hoàn thiện hệ thống quản trị doanh nghiệp, tăng cường hiệu quả các chốt kiểm soát, tăng khả năng ứng phó rủi ro từ đó nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty;
- UBKT phối hợp cùng BĐH đánh giá và đề xuất, HĐQT phê duyệt lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025 (trên cơ sở HĐQT được ĐHĐCĐ ủy quyền): Công ty đã lựa chọn và ký hợp đồng với Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam ngày 18/7/2025;
- Ban Điều hành đáp ứng các yêu cầu thông tin, phối hợp phục vụ công tác giám sát của UBKT.

HOẠT ĐỘNG KHÁC CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

- Tham gia và Báo cáo các nội dung thuộc trách nhiệm của UBKT tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025;
- Các công việc khác theo chức năng nhiệm vụ của UBKT được ĐHĐCĐ, HĐQT giao.

Báo cáo Quản trị 2025

ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Các khóa đào tạo về quản trị công ty mà các thành viên HĐQT, thành viên Ban kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành, các cán bộ quản lý khác và Thư ký công ty đã tham gia theo quy định về quản trị công ty: Công ty đã tổ chức các buổi đào tạo nội bộ, tọa đàm cho các nhân sự quản lý của Công ty về quản trị văn bản nội bộ, sáng kiến chiến lược quản trị sự thay đổi với hoạt động chuẩn bị đầu tư dự án; phổ biến, cập nhật và đào tạo các quy định pháp luật mới liên quan đến lĩnh vực bất động sản.

Đồng thời, Công ty cũng cử cán bộ tham gia các buổi đào tạo, diễn đàn của Cơ quản quản lý nhà nước tổ chức trong lĩnh vực pháp luật chứng khoán, công bố thông tin như đào tạo của Ủy ban chứng khoán nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán Hồ Chí Minh, Hà Nội để cập nhật các thông tin pháp lý nhanh chóng và hiểu đúng ý chí của cơ quan quản lý nhà nước.

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ VÀ NGƯỜI LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Phạm Hồng Châu	Người nội bộ	1.356.006	0,424%	1.744.300	0,545%	Mua
2	Ngô Khắc Nghĩa	Người liên quan Người nội bộ	296.200	0,093%	21.900	0,007%	Bán
3	Nguyễn Thị Lan	Người liên quan Người nội bộ	278.700	0,087%	20.600	0,006%	Bán

Thay đổi về thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ (thành viên HĐQT độc lập, TV HĐQT không điều hành)	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
01	Tô Như Toàn	Chủ tịch Hội đồng quản trị	23/04/2025	
02	Nguyễn Diệu Tú	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị	23/04/2025	
03	Triệu Hữu Đại	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị	23/04/2025	
04	Tô Như Thắng	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị	23/04/2025	
05	Phạm Hồng Châu	Thành viên Hội đồng quản trị	23/04/2025	
06	Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên Hội đồng quản trị	23/04/2025	
07	Trịnh Thanh Hải	Thành viên độc lập Hội đồng quản trị	23/04/2025	
08	Nguyễn Thái Sơn	Thành viên độc lập Hội đồng quản trị	23/04/2025	

STT	Thành viên Ban Điều hành	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
01	Triệu Hữu Đại	Tổng Giám đốc		06/06/2025
02	Phạm Hồng Châu	Tổng Giám đốc	06/06/2025	
03	Tô Như Thắng	Phó TGĐ Thường trực	23/04/2025	
04	Vũ Thanh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	04/01/2023	
05	Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám đốc	03/04/2023	
06	Nguyễn Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc	14/01/2025	
07	Phạm Hồng Long	Phó Tổng Giám đốc	14/01/2025	
08	Phan Lê Mỹ Hạnh	Phó Tổng Giám đốc	13/05/2025	30/11/2025

Hoạt động Quản trị rủi ro

Nhận thức quản trị rủi ro là một nhiệm vụ quan trọng, mang tính bắt buộc và là yếu tố góp phần bảo đảm sự phát triển bền vững của doanh nghiệp, trong những năm qua Văn Phú luôn chú trọng triển khai và hoàn thiện công tác này. Quản trị rủi ro được thực hiện xuyên suốt trong mọi hoạt động sản xuất kinh doanh và vận hành của Công ty. Việc tiếp cận rủi ro được thực hiện một cách khoa học nhằm nhận diện, đánh giá và xây dựng những biện pháp ứng phó/phòng ngừa, qua đó vừa giảm thiểu các tác động tiêu cực, vừa tận dụng các cơ hội phát triển.

Hội đồng quản trị luôn thận trọng, cân nhắc đến các rủi ro trọng yếu khi đưa ra các quyết sách quản trị; Ban Điều hành lưu ý đến các rủi ro lớn khi thực hiện công tác điều hành nhằm tận dụng tối đa các cơ hội kinh doanh một cách cân bằng với rủi ro, từ đó tối ưu hóa lợi ích của Công ty, hướng tới phát triển bền vững, kinh doanh và phát triển doanh nghiệp đi đôi với quản trị rủi ro.

Về bối cảnh kinh doanh năm 2025, Việt Nam thực hiện công tác sắp xếp lại đơn vị hành chính cấp tỉnh từ 63 tỉnh thành còn 34 tỉnh thành, thay đổi bộ máy hành chính: sắp xếp tối ưu lại bộ máy hành chính trung ương và sắp xếp lại bộ máy hành chính địa phương từ 3 cấp còn 2 cấp, do đó đòi hỏi Doanh nghiệp cũng phải thích ứng, nắm bắt bối cảnh để đánh giá và tận dụng cơ hội. Bên cạnh đó, năm 2025 cũng là năm nổi bật với các hiện tượng thời tiết cực đoan diễn ra liên tục, tác động đến nhiều địa phương, tác động đến nhiều ngành nghề trong đó có ngành Bất động sản. Cụ thể, yếu tố này làm gián đoạn nguồn cung nguyên vật liệu chính, gây ảnh hưởng đến tiến độ thi công và tiến độ bán hàng, qua đó ảnh hưởng đến việc thực hiện kế hoạch và kết quả hoạt động chung của Công ty.

Quản trị rủi ro là một nhiệm vụ quan trọng, mang tính bắt buộc và là yếu tố góp phần bảo đảm sự phát triển bền vững của doanh nghiệp.

Quản trị các nhóm rủi ro chủ yếu

Công ty đã nhận diện, phân tích, đánh giá và quản trị rủi ro theo nhóm, bao gồm một số nhóm chủ yếu như sau

NHÓM RỦI RO HOẠT ĐỘNG

RỦI RO TRONG HOẠT ĐỘNG PHÁT TRIỂN VÀ TRIỂN KHAI DỰ ÁN

Đặc thù của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản là nhu cầu vốn lớn, triển khai ở nhiều địa phương khác nhau và mỗi địa phương đều có đặc điểm đặc thù riêng. Nhận thức rõ điều này, Văn Phú đã thông qua chiến lược 10 năm, lựa chọn tập trung đầu tư vào 05 tỉnh, thành phố được đánh giá phát triển nhất cả nước. Mỗi dự án trước khi quyết định đầu tư, bộ phận nghiên cứu thị trường thực hiện nghiên cứu, cập nhật các thông tin trên thị trường, xu hướng người tiêu dùng với từng loại sản phẩm, tại từng địa phương, từ đó đưa ra những phân tích, đánh giá, đề xuất giúp Hội đồng quản trị, Ban Điều hành đưa ra các quyết định đầu tư, phương án kinh doanh phù hợp. Trong quá trình triển khai dự án, Công ty mời những đối tác tư vấn thiết kế uy tín, có thương hiệu trong và ngoài nước để tư vấn thiết kế, định hướng sản phẩm nhằm tối đa hóa hiệu quả của dự án đồng thời mang lại giá trị, trải nghiệm tương xứng cho khách hàng.

Tiến độ triển khai dự án cũng là một trong rất nhiều đặc thù của ngành. Tiến độ ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả của dự án, tuy nhiên tiến độ dự án lại chịu nhiều ảnh hưởng của các yếu tố khách quan như pháp lý dự án, tiến độ giải phóng mặt bằng, bàn giao mặt bằng, nguồn cung nguyên vật liệu, điều kiện thời tiết phục vụ thi công, điều kiện giải ngân vốn, v.v... Chính vì vậy, bên cạnh việc làm tốt chuyên môn, không ngừng học hỏi, Văn Phú luôn chú trọng xây dựng tốt mối quan hệ giữa doanh nghiệp và địa phương, với các đối tác và nhà cung cấp. Hợp tác và chia sẻ là giá trị cốt lõi của Văn Phú giúp chúng tôi có được niềm tin, sự chia sẻ khó khăn, đồng hành của người dân và đối tác. Bên cạnh đó, Văn Phú chủ động đề ra các phương án dự phòng, nhằm ứng phó, giảm thiểu ảnh hưởng đến tiến độ của dự án, kế hoạch kinh doanh của Công ty.

Hệ thống văn bản quản trị của Công ty liên tục được đánh giá, cải tiến qua việc ghi nhận các thay đổi, cải tiến cách thức thực hiện từ cơ sở, bên cạnh việc tham khảo ý kiến từ đơn vị tư vấn, chuyên gia có kinh nghiệm, đảm bảo công tác triển khai dự án được tối ưu xoay quanh chuỗi giá trị của Công ty từ khâu nghiên cứu, chuẩn bị đầu tư đến thực hiện đầu tư, kinh doanh và vận hành. Hệ thống các quy trình quản lý dự án đầu tư hướng đến các mục tiêu gồm quản lý hiệu quả đầu tư, quản lý tiến độ thực hiện dự án, nâng cao chất lượng, giảm chi phí quản lý. Từng dự án đầu tư đều được tính toán, xem xét và thẩm định kỹ lưỡng về phương án thực hiện, tổng mức đầu tư, hiệu quả dự án bởi các đơn vị chuyên môn, các cấp theo hệ thống quy phạm nội bộ đã được thiết kế, được báo cáo đề xuất điều chỉnh, thẩm định và phê duyệt lại khi có các biến động ảnh hưởng; tổng mức đầu tư, hiệu quả dự án được theo dõi thường xuyên, cập nhật liên tục và được Ban Điều hành xem xét định kỳ.

Công tác lập và quản lý hệ thống kế hoạch tổng thể và kế hoạch chi tiết được triển khai đồng bộ, gắn với tiến độ, hiệu quả đầu tư dự án một cách chặt chẽ. Công tác chuẩn bị đầu tư dự án được cập nhật, xem xét đánh giá định kỳ để đảm bảo kế hoạch chung, có phương án ứng phó kịp thời trong trường hợp phát sinh hoặc có dấu hiệu phát sinh rủi ro.

RỦI RO CẠNH TRANH VỚI CÁC ĐỐI THỦ TRONG NGÀNH

Thị trường Bất động sản đã có những chuyển biến tích cực, nhiều chính sách được ban hành mở ra cơ hội cho các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có nền tảng tốt, định hướng rõ ràng và tập trung ở một số phân khúc sản phẩm cốt lõi, cũng như các loại hình được nhà nước ưu tiên phát triển nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở thực của thị trường. Vì vậy, Văn Phú với chiến lược phát triển có tầm nhìn dài hạn, định hướng thương hiệu "Vị nhân sinh" đảm bảo việc sản phẩm sẽ đáp ứng đúng nhu cầu của khách hàng, đúng phân khúc sản phẩm công ty có thế mạnh và ra thị trường đúng thời điểm.

Tại mỗi dự án, chúng tôi nghiên cứu kỹ lưỡng về môi trường, văn hóa, con người từ đó chọn lọc và tạo sự khác biệt trong từng sản phẩm với những đặc trưng về văn hóa truyền thống, vùng miền cũng như sự hài hòa về kiến trúc, luôn chú trọng đến tâm lý người dùng để mỗi sản phẩm là một tổ ấm, là nơi để trở về.

Bên cạnh đó, Công ty liên tục đẩy mạnh hoạt động nghiên cứu và ứng dụng công trình xanh vào mỗi dự án, góp phần vì một nền kinh tế Bất động sản xanh, sạch và bền vững.

Quản trị các nhóm rủi ro chủ yếu

NHÓM RỦI RO TÀI CHÍNH

RỦI RO THANH KHOẢN

Các dự án của Công ty đều có giá trị lớn với thời gian mở bán kéo dài từ 1 đến 2 năm. Để tránh rủi ro ảnh hưởng đến khả năng thanh khoản, Công ty có các giải pháp như lập kế hoạch bán hàng, quản trị việc thực hiện kế hoạch bán hàng; song song với đó là phát triển gối đầu dự án liên tục. Nhờ vào lợi thế là các dự án đều ở những vị trí đắc địa cùng với các sản phẩm chất lượng, phù hợp với nhu cầu thực tế, thời gian bán hàng và thu hồi vốn từ các dự án được đẩy nhanh, giúp giảm thiểu một cách tối đa các rủi ro về tính thanh khoản. Bên cạnh đó, Công ty dự phòng các kịch bản, giải pháp tài chính để đảm bảo khả năng thanh toán; Công ty thực hiện theo dõi, đánh giá thường xuyên, định kỳ tỷ lệ Nợ/Vốn chủ sở hữu, cơ cấu Nợ ngắn hạn/Nợ dài hạn, các chỉ tiêu khả năng thanh toán để điều chỉnh khi cấp thiết.

RỦI RO LÃI SUẤT

Trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh, bên cạnh việc sử dụng nguồn vốn chủ sở hữu và lợi nhuận tích lũy các năm để tái đầu tư thì kênh huy động vốn vay từ ngân hàng, phát hành trái phiếu là kênh quan trọng để gia tăng năng lực phát triển kinh doanh, năng lực cạnh tranh của Công ty. Việc sử dụng công cụ tài chính là một đòn bẩy để Công ty thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh, tối ưu lợi nhuận, tiết kiệm chi phí thuế. Việc sử dụng công cụ này được thực hiện song song với việc đánh giá rủi ro tài chính và quản trị rủi ro lãi suất vì sự biến động của lãi suất cũng sẽ ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh, hiệu quả hoạt động của Công ty.

Nhận thức được tầm quan trọng của việc kiểm soát rủi ro lãi suất, Công ty quản trị thông qua việc lập Kế hoạch tài chính dài hạn và Kế hoạch tài chính hàng năm, hàng quý làm cơ sở thực hiện; bên cạnh đó, trong ngắn hạn, định kỳ hàng quý Ban Tài chính phối hợp với Ban Kinh doanh đánh giá tình hình thị trường bất động sản, thị trường vốn để chủ động đề xuất Ban Điều hành quyết định điều chỉnh kế hoạch bán hàng, thu tiền và đưa ra các giải pháp tài chính phù hợp. Trong trường hợp cần thiết, thực hiện báo cáo và xin ý kiến Hội đồng quản trị quyết định kịp thời.

NHÓM RỦI RO PHÁP LÝ

Để tăng cường hiệu quả quản lý cũng như tạo hành lang pháp lý cho các doanh nghiệp tăng trưởng và phát triển, khuyến khích phát triển nhà ở đáp ứng nhu cầu ở thực của người dân, Nhà nước đã thực hiện ban hành, cải tiến hệ thống văn bản quy phạm pháp luật nhằm điều chỉnh, hỗ trợ hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

Văn Phú là Công ty cổ phần trong lĩnh vực Bất động sản, niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động của Công ty được điều chỉnh bởi hệ thống các văn bản quy phạm Pháp luật như: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, các văn bản Luật chuyên ngành như Luật Đất đai, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Nhà ở, Luật Quy hoạch, Luật Xây dựng... và các văn bản dưới luật quy định, hướng dẫn chi tiết khác liên quan.

Để kiểm soát rủi ro về mặt Pháp lý nói chung, Công ty đã tăng cường hoạt động truyền thông pháp luật thông qua việc Ban Pháp chế thường xuyên ban hành bản tin pháp luật, đồng thời cập nhật và tổ chức các buổi hội thảo để phân tích những điểm mới, thay đổi, bổ sung trong chính sách mới có liên quan đến hoạt động của Công ty. Công ty ban hành các loại hợp đồng mẫu, văn bản mẫu để các bộ phận chuyên môn thực hiện, đảm bảo tuân thủ quy định của Pháp luật.

Với điều kiện các dự án của Công ty trải dài từ Bắc vào Nam, Ban Phát triển dự án chủ động phối hợp với các Ban chuyên môn khác để tìm hiểu, cập nhật các văn bản quy định theo thẩm quyền, văn bản hướng dẫn về thủ tục pháp lý tại mỗi địa phương khi triển khai từng dự án cụ thể nhằm đảm bảo tuân thủ quy định của Pháp luật và quản trị hiệu quả rủi ro pháp lý.

CÁC RỦI RO KHÁC

Bên cạnh các nhóm rủi ro nêu trên, còn có các yếu tố rủi ro xảy ra do hiện tượng thiên nhiên khách quan, bất khả kháng như thiên tai, căng thẳng địa chính trị, cạnh tranh kinh tế giữa các cường quốc, chiến tranh thương mại, chiến tranh tại một số khu vực trên thế giới... Các rủi ro này nếu xảy ra có thể gây ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Chính vì vậy, Công ty luôn theo dõi sát sao tình hình và chuẩn bị những kế hoạch, biện pháp và kịch bản ứng phó.

Thông tin cổ phiếu và Hoạt động Quan hệ cổ đông

THÔNG TIN CỔ PHIẾU

MÃ CỔ PHIẾU	VPI
GIÁ TRỊ VỐN HÓA THỊ TRƯỜNG (TẠI NGÀY 31/12/2025):	18.530.870.508.300 VNĐ
SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU ĐANG LƯU HÀNH	320.049.577 Cổ phiếu
SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU HẠN CHẾ CHUYỂN NHƯỢNG	0
SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU TỰ DO CHUYỂN NHƯỢNG	320.049.577 Cổ phiếu
SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU QUỸ	0

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
Cổ đông sáng lập		
Trong nước	72.600.030	22,68
Nước ngoài	0	0
Cổ đông lớn (*)		
Trong nước	140.662.500	43,95
Nước ngoài	27.251.192	8,51
Cổ đông khác		
Trong nước	147.366.808	46,04
Nước ngoài	4.769.077	1,49

(*) Số lượng cổ phiếu của cổ đông lớn bao gồm cả số lượng cổ phiếu của ông Tô Như Toàn – là cổ đông lớn, đồng thời là cổ đông sáng lập tại ngày 31/12/2025

Thông tin các cổ đông lớn (sở hữu 5% vốn cổ phần trở lên)

Tên tổ chức/cá nhân	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
Tô Như Toàn	72.600.000	22,68
Công ty cổ phần Đầu tư THG Holdings	68.062.500	21,27
VIAC (NO.1) LIMITED PARTNERSHIP	27.251.192	8,51

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Các đợt tăng vốn cổ phần trong năm 2025
Chi trả cổ tức: 0

HOẠT ĐỘNG QUAN HỆ CỔ ĐÔNG VÀ NHÀ ĐẦU TƯ TRONG NĂM

Tổ chức các buổi gặp gỡ trực tiếp với các cổ đông, các nhà đầu tư, báo cáo về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, trình bày và cập nhật chiến lược mới, thương hiệu mới để nhận được sự tin tưởng, thấu hiểu và hỗ trợ từ các cổ đông và nhà đầu tư.

Trong bối cảnh năm 2025 ghi nhận nhiều biến động về Kinh tế - Chính trị - Xã hội, tạo ra song song các cơ hội và thách thức khi bước sang năm 2026, Văn Phú cam kết duy trì kênh thông tin với cổ đông, nhà đầu tư và đối tác một cách chính xác, kịp thời và xuyên suốt. Công ty chú trọng đảm bảo cổ đông được tiếp cận đầy đủ các thông tin trọng yếu liên quan đến hoạt động kinh doanh, đồng thời đề cao tính trung thực, minh bạch và nhất quán trong công tác giải đáp, tương tác với nhà đầu tư, đặc biệt trong giai đoạn dự kiến có nhiều thay đổi về cơ chế, chính sách từ phía Nhà nước và Chính phủ từ năm 2026.

Công ty chủ động thực hiện công bố thông tin định kỳ và bất thường theo đúng quy định hiện hành. Các thông tin được đăng tải đầy đủ trên Website chính thức của Văn Phú, đồng thời công bố trên các kênh theo quy định bao gồm: Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. Bên cạnh đó, Công ty duy trì thực hiện báo cáo tóm tắt kết quả kinh doanh hàng quý dành cho nhà đầu tư, cũng như các tài liệu cập nhật hoạt động được gửi định kỳ tới Cổ đông, Nhà đầu tư và Đối tác.

Toàn bộ tài liệu công bố thông tin được thực hiện đầy đủ, đảm bảo các bên liên quan được tiếp cận thông tin nhanh chóng, bình đẳng và chính xác. Qua đó, cổ đông và nhà đầu tư được cập nhật kịp thời về định hướng phát triển, kết quả hoạt động kinh doanh, tình hình quản trị doanh nghiệp, cũng như các kế hoạch, giải pháp ứng phó trước những biến động khó lường của thị trường và bối cảnh kinh tế - xã hội trong năm 2025 và các giai đoạn tiếp theo.

CHƯƠNG

05

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

98

Mục tiêu phát triển bền vững

100

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội

Mục tiêu phát triển bền vững

Văn Phú ý thức sâu sắc rằng tăng trưởng tài chính không nằm ngoài sự thịnh vượng chung. Phát triển bền vững luôn là mục tiêu quan trọng xuyên suốt trong mọi hoạt động kinh doanh của chúng tôi. Với triết lý "Vị nhân sinh", mọi quyết định đầu tư, thiết kế và điều hành đều lấy con người làm trung tâm và môi trường làm nền tảng. Chúng tôi đã và đang nỗ lực không ngừng để nâng cao đóng góp của mình trên ba trụ cột chính: Môi trường, Xã hội và Quản trị.

Chúng tôi tiếp tục duy trì và đẩy mạnh các biện pháp giảm thải thông qua các dự án "công trình xanh", "đô thị xanh". Không chỉ dừng lại ở đó, vượt lên các mục tiêu cơ bản là bảo vệ một môi trường sống an toàn, các dự án của chúng tôi được định hình là những cầu nối giữa con người và thiên nhiên, giữa con người với con người, nhằm kiến tạo những không gian sống lành mạnh, tích cực, nuôi dưỡng sự sáng tạo, hạnh phúc. Chúng tôi tin rằng một môi trường tốt không chỉ để ở mà phải là nơi để con người được sống trọn vẹn nhất và phát triển toàn diện.

Lấy con người làm trọng tâm, Văn Phú luôn nhắm tới sự bình đẳng, hòa nhập và thịnh vượng. Mục tiêu của Văn Phú là xây dựng những giá trị tích cực cho cộng đồng, đóng góp trực tiếp vào sự phát triển chung của nền kinh tế và an sinh xã hội. Những cam kết này của doanh nghiệp được hiện thực hóa thông qua các kiến trúc độc đáo, các khu đô thị chất lượng. Mỗi sản phẩm của thương hiệu Văn Phú là một minh chứng cho tư duy phát triển bền vững, nơi không gian sống không chỉ phục vụ nhu cầu an cư mà còn thúc đẩy nếp sống văn minh và gắn kết cộng đồng. Song hành cùng các sản phẩm bất động sản, giá trị bền vững xã hội còn được bảo chứng bằng một môi trường làm việc tích cực và hấp dẫn, là nơi chúng tôi tự hào xây dựng một "Gia đình Văn Phú" dựa trên sự chuyên tâm, hợp tác và chia sẻ.

Minh bạch vẫn luôn là tôn chỉ dẫn đường trong quản trị của Văn Phú nhằm nâng cao uy tín, năng lực cạnh tranh trong thị trường. Chúng tôi luôn chủ động công khai trong mọi hoạt động điều hành và các thông tin về doanh nghiệp trên các kênh truyền thông uy tín, lấy sự rõ ràng, chính xác làm nền tảng củng cố niềm tin vững chắc với cổ đông, đối tác. Ngoài ra, không ngừng nỗ lực thay đổi để tối ưu hóa hiệu quả hoạt động, Văn Phú đã tập trung nguồn lực vào các chương trình phát triển hệ thống quản trị hiện đại và thúc đẩy mạnh mẽ tiến trình chuyển đổi số. Đây là chìa khóa then chốt giúp doanh nghiệp tinh gọn bộ máy, ra quyết định chính xác và thích ứng linh hoạt trước mọi biến động của thời đại.

Kiên định với triết lý "Vị nhân sinh", Văn Phú đã cố gắng biến những mục tiêu thách thức thành những hành động thiết thực, nghiêm túc thể hiện trách nhiệm của doanh nghiệp với khách hàng, cổ đông và xã hội.

Với triết lý "Vị nhân sinh", mọi quyết định đầu tư, thiết kế và điều hành đều lấy con người làm trung tâm và môi trường làm nền tảng.

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội

MÔI TRƯỜNG

CHÍNH SÁCH VÀ CAM KẾT MÔI TRƯỜNG

Văn Phú xác định bảo vệ môi trường và ứng phó với biến đổi khí hậu là một trong các trụ cột trọng yếu trong chiến lược phát triển bền vững song hành cùng mục tiêu tăng trưởng kinh tế. Triết lý phát triển "Vị nhân sinh" được hiện thực hóa thông qua việc kiến tạo các không gian sống an toàn, thân thiện với môi trường, góp phần bảo vệ sức khỏe thể chất – tinh thần của cộng đồng và gìn giữ tài nguyên cho các thế hệ tương lai.

Trong bối cảnh năm 2025 ghi nhận nhiều tác động tiêu cực từ biến đổi khí hậu như nắng nóng kéo dài, mưa lũ cực đoan và ô nhiễm không khí tại các đô thị lớn, Văn Phú tiếp tục kiên định với định hướng phát triển các dự án bất động sản hài hòa với thiên nhiên, thích ứng với biến đổi khí hậu và giảm thiểu tác động môi trường trong toàn bộ vòng đời dự án. Công ty cam kết:

- Tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường trong toàn bộ vòng đời dự án;
- Giảm thiểu tác động môi trường thông qua phát triển công trình xanh, tiết kiệm năng lượng và giảm phát thải khí nhà kính;
- Bảo tồn hệ sinh thái tự nhiên và sử dụng hiệu quả tài nguyên đất, nước, năng lượng;
- Tích hợp cam kết môi trường vào công tác quản trị, đầu tư, thiết kế và vận hành dự án.

Bảo vệ môi trường và ứng phó với biến đổi khí hậu là một trong các trụ cột trọng yếu trong chiến lược phát triển bền vững song hành cùng mục tiêu tăng trưởng kinh tế.

TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VÀ QUẢN LÝ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

Trong năm 2025, Văn Phú duy trì hệ thống quản lý môi trường chặt chẽ, đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy định hiện hành.

Kết quả thực hiện:

- 100% dự án được lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường ("ĐTM") và được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trước khi triển khai;
- 100% dự án có hệ thống xử lý nước thải đạt QCVN 14:2008/BTNMT;
- 100% chất thải xây dựng được thu gom, phân loại và xử lý theo đúng quy định;
- Không ghi nhận sự cố môi trường tại các dự án trong năm báo cáo.

Tại Văn Phú, việc tuân thủ các quy định pháp luật về môi trường không chỉ dừng lại ở trách nhiệm pháp lý mà được xem là chuẩn mực đạo đức kinh doanh. Sự nghiêm túc và nhất quán trong từng hành động vì môi trường, được cam kết thông qua các chứng nhận công trình xanh EDGE, đã mang lại những kết quả an toàn môi trường ở cấp độ cao hơn.

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội

MÔI TRƯỜNG

GIẢM PHÁT THẢI VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG TRÌNH XANH

Giảm phát thải khí nhà kính là trọng tâm trong chiến lược môi trường của Văn Phú. Doanh nghiệp tập trung triển khai các giải pháp thiết kế và vận hành công trình theo tiêu chuẩn xanh quốc tế.

Kết quả nổi bật năm 2025:

Tổng diện tích sàn công trình xanh tăng thêm trong năm 2025: 17.246 m².

- Nhiều dự án đạt và hướng tới các chứng chỉ xanh quốc tế (EDGE, EDGE Advanced), góp phần tiết kiệm năng lượng, giảm phát thải CO_2 trong vận hành và giảm phát thải carbon hàm chứa trong vật liệu xây dựng. Nổi bật trong bức tranh "xanh" là dự án Khu du lịch Auko Glamping đã đạt chứng chỉ EDGE Advanced Preliminary nhờ các giải pháp thiết kế thông minh và hiệu quả như thiết kế thụ động và áp dụng hệ thống điều hòa không khí hiệu suất cao,...

Các dự án tiêu biểu:

- Lasong Hotel & Villas Sầm Sơn (Miền Bắc), 16.345,06 m²: đạt chứng chỉ EDGE Preliminary; Tiết kiệm 255,36 MWh/năm; Giảm phát thải carbon vận hành 224,03 tCO_2/năm; Giảm thải carbon hàm chứa 1.419,11 tCO_2e.
- Khu du lịch Auko Glamping (Miền Trung), 901,8 m²: đạt chứng chỉ EDGE Advanced Preliminary; Tiết kiệm 776,64 MWh/năm, giảm phát thải carbon vận hành 682,99 tCO_2/năm; Giảm thải carbon hàm chứa 851,06 tCO_2e.
- Vlasta Premier - Phú Thuận (Miền Nam), 602 căn (73.208,6 m²): đạt chứng chỉ EDGE Preliminary Certificate vào những ngày đầu năm 2026; Tiết kiệm 1.244,55 MWh/năm (giảm tới 28% mức tiêu thụ năng lượng); Tiết kiệm nước 39.578,42 m³/năm (giảm tới 23% mức tiêu thụ nước); Giảm phát thải carbon vận hành 1.092,09 tCO_2/năm; Giảm thải carbon hàm chứa 6.359,48 tCO_2e.

Tổng diện tích sàn công trình xanh tăng thêm trong năm 2025

17.246 m²

Văn Phú đặt mục tiêu dài hạn hướng tới 100% dự án hoàn thiện và vận hành đạt chứng chỉ công trình xanh, qua đó đóng góp tích cực vào mục tiêu giảm phát thải và phát triển đô thị bền vững.

BẢO VỆ TÀI NGUYÊN VÀ HỆ SINH THÁI

Các phương án thiết kế được nghiên cứu kỹ lưỡng để đảm bảo công trình tận dụng hiệu quả ánh sáng tự nhiên, thông gió và vi khí hậu, góp phần giảm nhu cầu sử dụng năng lượng nhân tạo trong quá trình vận hành.

Văn Phú ưu tiên các giải pháp quy hoạch và kiến trúc hài hòa với điều kiện tự nhiên, hạn chế tối đa tác động tiêu cực đến hệ sinh thái bản địa và tối ưu chất lượng môi trường sống cho cư dân.

Trong mỗi dự án, các phương án thiết kế được nghiên cứu kỹ lưỡng để đảm bảo công trình tận dụng hiệu quả ánh sáng tự nhiên, thông gió và vi khí hậu, góp phần giảm nhu cầu sử dụng năng lượng nhân tạo trong quá trình vận hành. Không gian ở được tổ chức theo hướng tối ưu hướng nắng – hướng gió, tăng tỷ lệ các phòng có ánh sáng và thông gió tự nhiên, qua đó nâng cao chất lượng sống và sức khỏe người sử dụng.

Nhiều dự án của Văn Phú như Vlasta – Sầm Sơn, Vlasta – Thủy Nguyên và đặc biệt là Khu du lịch Auko Glamping đã được nghiên cứu và thiết kế tỉ mỉ nhằm đảm bảo hạn chế tác động tới các điều kiện tự nhiên sẵn có. Chúng tôi ưu tiên các giải pháp kiến trúc xanh, nương theo địa hình thay vì can thiệp thô bạo vào cấu trúc của đất đai. Tại dự án Khu du lịch Auko Glamping, không bê tông hóa, chúng tôi chọn giữ nguyên hình thái địa hình tự nhiên, tận dụng chính những yếu tố thiên nhiên sẵn có để quy hoạch cải thiện và nâng tầm không gian trải nghiệm cho khách hàng. Các yếu tố xây dựng, yếu tố cây xanh và địa thế được lồng ghép vào nhau tạo thành những tiện ích xanh độc bản phục vụ trực tiếp cho hoạt động vận hành. Cách tiếp cận này không chỉ giúp giảm thiểu rác thải và hạn chế tiêu tốn năng lượng trong quá trình xây dựng mà còn bảo vệ sự đa dạng sinh học của khu vực.

Các nguyên tắc chính được áp dụng xuyên suốt gồm:

- Thiết kế thích ứng địa hình, hạn chế san gạt và bê tông hóa;
- Ưu tiên giải pháp kiến trúc thụ động, tăng cường không gian xanh và mặt thoáng tự nhiên;
- Bảo tồn cảnh quan và đa dạng sinh học tại các dự án nhà ở và nghỉ dưỡng.

Văn Phú tin tưởng rằng, cách tiếp cận này không chỉ góp phần bảo vệ tài nguyên và hệ sinh thái mà còn tạo nền tảng gia tăng giá trị tài sản bền vững theo thời gian. Văn Phú xem đây là mô hình phát triển trọng tâm và sẽ tiếp tục nhân rộng trong các dự án bất động sản nhà ở và nghỉ dưỡng trong giai đoạn tới.

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội

TỔ CHỨC & NHÂN SỰ

Trong suốt hành trình phát triển bền vững của mình, Văn Phú luôn lấy nguồn nhân lực làm nền tảng và là tài sản quý giá nhất của doanh nghiệp. Chính vì vậy, công tác đầu tư phát triển Nguồn nhân lực luôn được Công ty chú trọng.

Bước vào giai đoạn tiếp theo của việc thực hiện chiến lược, Văn Phú khẳng định quyết tâm xây dựng nguồn nhân lực chất lượng và bản lĩnh thông qua việc tập trung triển khai một số mục tiêu trọng tâm bao gồm:

XÂY DỰNG VĂN HÓA DOANH NGHIỆP MẠNH MẼ

Tại Văn Phú, "Vị nhân sinh" không chỉ là mục tiêu thương hiệu mà còn là nhịp đập của văn hóa doanh nghiệp. Chúng tôi tin rằng, nền tảng để một tổ chức phát triển bền vững chính là nhân lực. Thông qua việc khơi dậy các giá trị cốt lõi trong mỗi cá nhân, nuôi dưỡng không gian làm việc tích cực và đầy sáng tạo, Văn Phú đang từng bước khẳng định một dấu ấn văn hóa "Vị nhân sinh". Ở đó, mỗi thành viên đều được tôn trọng và tự hào đồng hành cùng thương hiệu, cùng nhau kiến tạo tương lai bền vững.

Trong năm 2025, một lần nữa Văn Phú được vinh danh ở hạng mục Top 100 nơi làm việc tốt nhất Việt Nam – tổ chức uy tín hàng đầu về Giải pháp Thương hiệu Nhà tuyển dụng & Môi trường làm việc. Một số giải thưởng uy tín khác bao gồm: Top 10 chủ đầu tư bất động sản uy tín năm 2025 do Vietnam Report công bố, Top 10 thương hiệu mạnh Việt Nam – Thương hiệu uy tín năm 2025 và Top 40 doanh nghiệp tiêu biểu đại diện cho 40 năm đổi mới của đất nước.

ĐẦU TƯ VÀO ĐÀO TẠO VÀ PHÁT TRIỂN CON NGƯỜI

Tại Văn Phú, con người luôn là trung tâm của mọi chiến lược phát triển. Công ty tin rằng, khi mỗi cá nhân không ngừng hoàn thiện năng lực, tổ chức sẽ ngày càng mạnh mẽ và bền vững hơn.
Chính vì vậy, Văn Phú liên tục đầu tư cho các chương trình đào tạo chuyên môn được thiết kế riêng, phù hợp với đặc thù từng vị trí và lộ trình phát triển của đội ngũ. Văn hóa học tập được lan tỏa thông qua nhiều hình thức đào tạo linh hoạt, thực tiễn và dễ ứng dụng vào công việc hằng ngày.

Song song với việc nâng cao năng lực chuyên môn, Công ty cũng đặc biệt quan tâm đến sức khỏe thể chất và tinh thần của cán bộ nhân viên. Các hoạt động như yoga, giải chạy... được tổ chức thường xuyên, không chỉ giúp cân bằng cuộc sống – công việc mà còn tạo cơ hội gắn kết, lan tỏa năng lượng tích cực trong nội bộ Văn Phú.
Văn Phú tin rằng, một đội ngũ khỏe mạnh, chủ động học hỏi và gắn kết chính là nền tảng vững chắc cho hành trình phát triển dài hạn phía trước.

Trong suốt hành trình phát triển bền vững của mình, Văn Phú luôn lấy nguồn nhân lực làm nền tảng và là tài sản quý giá nhất của doanh nghiệp.

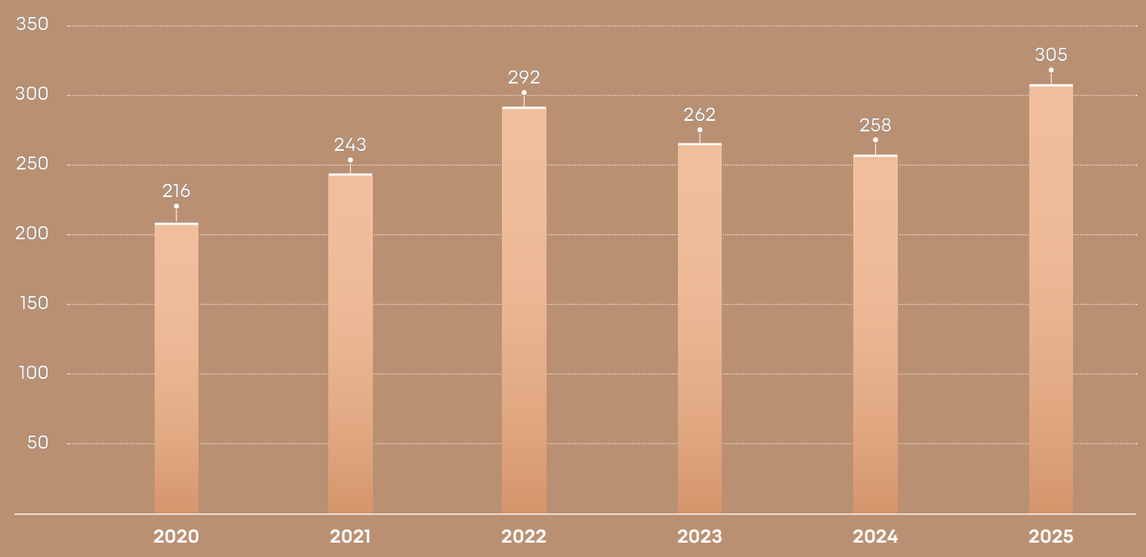
ỨNG DỤNG CÔNG NGHỆ

Bắt nhịp với xu hướng chuyển đổi số, Văn Phú không ngừng đẩy mạnh ứng dụng công nghệ vào công tác quản trị và phát triển nguồn nhân lực nhằm mang lại trải nghiệm làm việc thuận tiện, hiện đại hơn cho đội ngũ. Trong thời gian qua, các hệ thống quản lý kế hoạch công việc, quản lý nhân sự và quản lý năng lực trực tuyến đã được đưa vào thử nghiệm và vận hành, góp phần từng bước tự động hóa các quy trình.

Bên cạnh đó, Công ty triển khai ứng dụng MCC Face ID trong công tác quản lý ra – vào và chấm công, giúp tăng tính chính xác, minh bạch và giảm thiểu các thao tác thủ công. Việc ứng dụng đồng bộ các giải pháp công nghệ không chỉ giúp rút ngắn thời gian xử lý, giảm tải các nghiệp vụ hành chính mà còn tăng cường kết nối, hỗ trợ cán bộ nhân viên trong quá trình tương tác với Ban Quản trị nguồn nhân lực.

Văn Phú hướng tới xây dựng một môi trường làm việc số hóa, hiệu quả và thân thiện, nơi công nghệ trở thành công cụ hỗ trợ đắc lực cho cả tổ chức và mỗi cá nhân.

SỐ LƯỢNG NHÂN SỰ

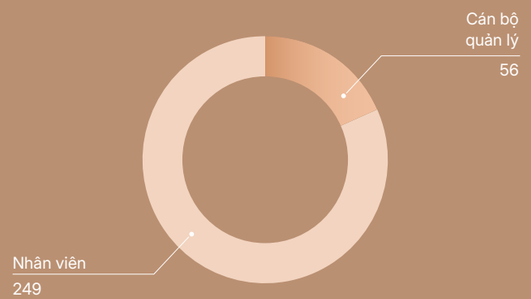


Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội

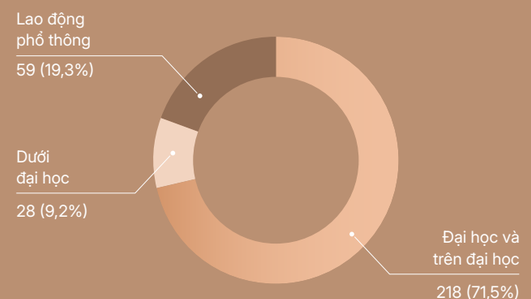
TỔ CHỨC & NHÂN SỰ

CƠ CẤU NHÂN SỰ ĐA DẠNG

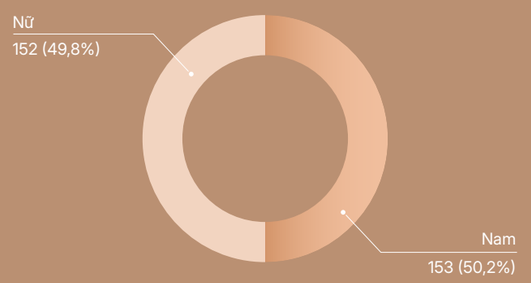
Cơ cấu nhân sự theo phân cấp Quản lý – Nhân viên



Cơ cấu nhân sự theo trình độ chuyên môn



Cơ cấu nhân sự theo giới tính



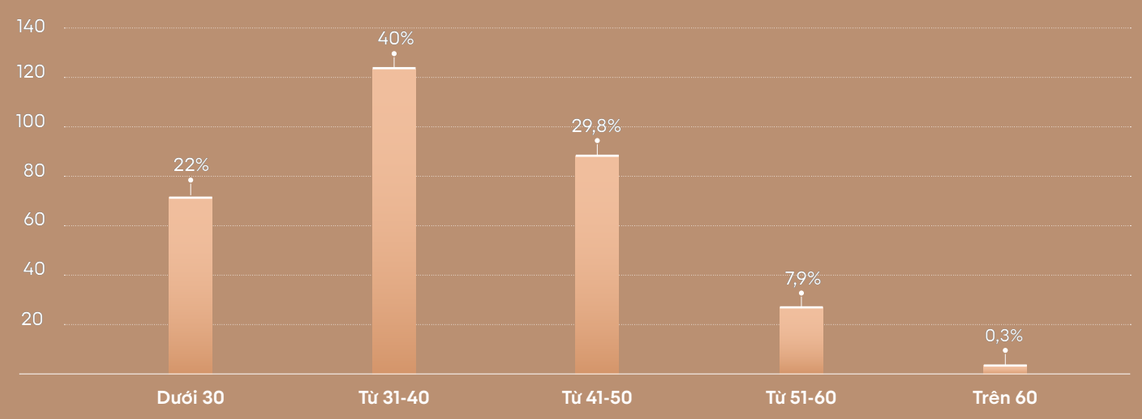
Thâm niên trung bình tại VPI là

4,2 năm

Độ tuổi trung bình của nhân sự

30,5 tuổi

Độ tuổi trung bình



QUYỀN LỢI CỦA NGƯỜI LAO ĐỘNG

Trong bối cảnh biến động kinh tế ngành Bất động sản năm 2025, Công ty vẫn tiếp tục đảm bảo công việc và các chính sách ổn định cho cán bộ nhân viên ("CBNV")

- **Chế độ làm việc:** 8h/ngày, 5 ngày/tuần và được hưởng nguyên lương theo quy định của Luật Lao động về nghỉ lễ, nghỉ phép và các chế độ khác.
- **Điều kiện làm việc:** Người lao động được làm việc trong văn phòng thiết kế chuyên nghiệp, hiện đại; được bố trí đầy đủ trang thiết bị làm việc và tạo điều kiện hỗ trợ tối đa trong suốt quá trình làm việc. CBNV được bố trí ăn trưa tại công ty, tham gia các chương trình rèn luyện sức khỏe thông qua CLB tập Yoga miễn phí, các hoạt động thể thao ngoài trời và tại công ty.
- **Lương thưởng và bảo hiểm:** Công ty luôn thực hiện đúng chính sách lương, thưởng, chế độ bảo hiểm theo quy định của Luật Lao động. Đồng thời có cơ chế trả lương linh hoạt, lương cố định kết hợp trả lương căn cứ vào năng lực và hiệu suất công việc (KPIs) của CBNV nhằm đáp ứng mức lương cạnh tranh trên thị trường và tạo điều kiện để CBNV gắn bó, phát triển.
- **Chính sách phúc lợi:** Văn Phú đặc biệt quan tâm đến các chính sách phúc lợi và chăm lo mọi mặt đời sống của người lao động. CBNV được mua nhà ở của công ty với chính sách ưu đãi, được tham gia đầy đủ các chương trình du xuân, nghỉ mát; chương trình chăm sóc sức khỏe toàn diện cho CBNV; các ngày Lễ tết, Trung thu, Quốc tế Phụ nữ, tặng quà và tặng ngày nghỉ hưởng nguyên lương vào sinh nhật CBNV... Chính sách thăm hỏi, ốm đau, hiếu hỉ, khám sức khỏe định kỳ hằng năm được công ty duy trì thường xuyên.

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội

TỔ CHỨC & NHÂN SỰ

CÁC CHƯƠNG TRÌNH ĐÀO TẠO PHÁT TRIỂN

Tổng số giờ đào tạo năm 2025 là 8.999 giờ
Trung bình thời lượng đào tạo của mỗi CBNV là 29 giờ/người
Trung bình mức độ hài lòng đối với các chương trình đào tạo là 92%

Một số chương trình đào tạo nổi bật:

Chương trình đào tạo định hướng (dành cho nhân sự mới)

Mục tiêu

Giúp các nhân sự mới có cái nhìn tổng quan về Văn Phú (lịch sử hình thành và phát triển, sơ đồ tổ chức, giới thiệu HĐQT, Ban Điều hành); Văn hóa "Vị nhân sinh", Quy tắc ứng xử nội bộ, Chính sách nhân sự; hướng dẫn hệ thống CNTT. Từ đó dễ dàng hòa nhập và thích nghi với môi trường mới.

Kết quả

Hoàn thành đào tạo cho 173 nhân sự mới trong năm 2025.

Chương trình đào tạo Các quy trình, hoạt động chuẩn bị đầu tư

Mục tiêu

Chương trình được tổ chức nhằm trang bị cho CBNV cái nhìn tổng quan về hệ thống các Quy trình Chuẩn bị đầu tư đã được ban hành, hướng dẫn áp dụng đúng quy trình vào thực tiễn, đảm bảo tính đồng bộ – hiệu quả – tuân thủ trong triển khai dự án.

Kết quả

Sự phối hợp hiệu quả giữa các phòng ban. Nâng cao năng suất lao động – nắm rõ điểm giao – dữ liệu cần – đầu ra từng bước. Cập nhật – xử lý tình huống pháp lý thực tiễn/Nắm bắt kịp thời các chủ trương, chính sách mới từ Cơ quan Nhà nước – tránh sai sót khi triển khai dự án.

Chương trình đào tạo Hướng dẫn vận hành BIM

Mục tiêu

Trang bị kiến thức nền tảng, kỹ năng quản lý và phối hợp BIM (Building Information Modeling) cho đội ngũ cán bộ nhân viên, tập trung vào việc làm chủ môi trường dữ liệu chung (CDE), kiểm soát chất lượng mô hình và quy trình phối hợp đa bộ môn.

Kết quả

CBNV nắm vững các khái niệm cơ bản, quy trình phối hợp và tiêu chuẩn BIM. Hiểu rõ vai trò của CDE trong việc quản lý thông tin dự án, thay đổi tư duy từ làm việc rời rạc sang phối hợp trên nền tảng đám mây. Đội ngũ nhân sự hiện tại đủ điều kiện để bắt đầu triển khai thí điểm (Pilot) quy trình phối hợp BIM trên dự án thực tế.

Chương trình đào tạo Nâng cao năng lực CBQL/CBLĐ (Nghệ thuật truyền đạt và tạo ảnh hưởng; Tạo động lực thúc đẩy đội ngũ)

Mục tiêu

Chương trình được tổ chức nhằm giúp đội ngũ CBQL củng cố kỹ năng giao tiếp hiệu quả, linh hoạt xử lý các tình huống phát sinh; Truyền cảm hứng và kết nối đội ngũ để tạo bứt phá.

Kết quả

Sau đào tạo, CBQL tự tin áp dụng vào thực tiễn để xây dựng đội ngũ gắn kết, chủ động và phát triển bền vững. Nâng cao khả năng truyền đạt rõ ràng, thuyết phục; tăng cường sức ảnh hưởng tích cực và hiệu quả phối hợp trong quản trị đội nhóm.

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội

XÃ HỘI

Trong suốt hành trình phát triển, Văn Phú luôn xác định phát triển bền vững là giá trị cốt lõi. Định hướng này không chỉ thể hiện qua việc kiến tạo các công trình chất lượng và thực hiện trách nhiệm với môi trường, mà còn được cụ thể hóa bằng cam kết lâu dài đối với cộng đồng và xã hội. Theo đuổi triết lý "Vị nhân sinh" – lấy Con Người làm trung tâm trong mọi hoạt động, doanh nghiệp xem việc bảo đảm an sinh xã hội, thúc đẩy phát triển địa phương và đồng hành cùng các chương trình trọng điểm quốc gia là nền tảng quan trọng trong chiến lược tăng trưởng. Mục tiêu không chỉ dừng lại ở việc xây dựng không gian sống hiện đại, mà còn hướng tới hình thành những cộng đồng nhân ái, gắn kết và phát triển bền vững.

Năm 2025, trước những chuyển biến tích cực của nền kinh tế gắn với mục tiêu chuyển đổi số quốc gia và nâng cao chất lượng quản trị địa phương, Văn Phú tiếp tục triển khai nhiều hoạt động trách nhiệm xã hội có chiều sâu và tính lan tỏa. Doanh nghiệp đã tài trợ 2 tỷ đồng chăm lo Tết hỗ trợ gia đình chính sách và hộ cận nghèo tại huyện Bình Chánh; đóng góp 2 tỷ đồng cho Lễ hội Hoa Phượng Đỏ tại Hải Phòng nhân dịp kỷ niệm 70 năm thành lập thành phố; đồng thời đồng hành cùng chương trình xóa nhà tạm, nhà dột nát tại Tỉnh Tây Ninh, góp phần cải thiện điều kiện sống cho các hộ gia đình có hoàn cảnh khó khăn. Bên cạnh đó, các hoạt động hỗ trợ giáo dục, khuyến học và phát triển văn hóa địa phương tiếp tục được duy trì thường xuyên, thể hiện định hướng đầu tư lâu dài cho thế hệ tương lai.

Cùng Bộ Công An triển khai chiến dịch "Bay cùng VNeID" và góp

3 tỷ đồng

Đáng chú ý, Văn Phú đã khẳng định vị thế dẫn dắt trong kỷ nguyên số khi chủ động đồng hành cùng tiến trình Chuyển đổi số quốc gia thông qua những dự án mang tính đột phá. Tại cấp cơ sở, doanh nghiệp đã tài trợ toàn bộ hệ thống Trung tâm Điều hành thông minh (IOC) tại xã Đại Thanh, TP. Hà Nội, tích hợp 198 camera AI và nền tảng quản lý hiện đại, tạo nên mô hình mẫu về quản trị an ninh và môi trường dựa trên công nghệ. Ở quy mô quốc gia, Văn Phú đã đóng góp 3 tỷ đồng cùng Bộ Công an triển khai chiến dịch "Bay cùng VNeID", đóng vai trò thiết thực trong việc phổ cập định danh điện tử và xây dựng nền tảng xã hội số minh bạch, an toàn. Những bước đi này không chỉ hỗ trợ hiện đại hóa nền hành chính công mà còn minh chứng cho cam kết của Văn Phú trong việc nâng tầm chất lượng sống của người dân thông qua những giải pháp thông minh và bền vững.

Những dấu ấn trong năm 2025 không chỉ mang ý nghĩa hỗ trợ về nguồn lực mà còn củng cố sự gắn kết giữa doanh nghiệp và cộng đồng. Trong bối cảnh thị trường còn nhiều biến động, các bước đi này tiếp tục khẳng định cam kết lâu dài của Văn Phú đối với mục tiêu phát triển bền vững - nơi giá trị kinh tế song hành cùng giá trị xã hội, và mỗi công trình được kiến tạo đều góp phần hình thành những cộng đồng an toàn, văn minh và thịnh vượng.

Trong suốt hành trình phát triển, Văn Phú luôn xác định phát triển bền vững là giá trị cốt lõi.

CHƯƠNG

06

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

114 Thông tin chung

116 Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

117 Báo cáo kiểm toán độc lập

118 Bảng cân đối kế toán hợp nhất

122 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

123 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

125 Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

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:

01	Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch
02	Ông Tô Như Thắng	Phó chủ tịch
03	Bà Nguyễn Diệu Tú	Phó chủ tịch
04	Ông Triệu Hữu Đại	Phó chủ tịch
05	Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên
06	Ông Phạm Hồng Châu	Thành viên
07	Ông Trịnh Thanh Hải	Thành viên độc lập
08	Ông Nguyễn Thái Sơn	Thành viên độc lập

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

ỦY BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên Ủy ban Kiểm toán trong 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

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
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
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 9 tháng 3 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo 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.

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú ("Công ty") (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con 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 HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý 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 trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 27 tháng 3 năm 2026

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Lâm Hoàng Đăng
Phó Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Số tham chiếu: 12301309/68688808-HN

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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Công ty và các công ty con") được lập ngày 27 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 6 đến trang 69, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất của Công ty và các công ty con theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Công ty và các công ty con 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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.

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2026

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

B01-DN/HN

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

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**8.316.806.649.540**	**5.259.400.630.531**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**5**	**706.146.479.835**	**497.531.322.936**
111	- Tiền		490.817.498.791	148.868.093.689
112	- Các khoản tương đương tiền		215.328.981.044	348.663.229.247
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**6**	**109.539.303**	**106.603.556**
123	- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		109.539.303	106.603.556
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**2.003.476.073.236**	**1.787.187.062.077**
131	- Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	252.617.745.782	179.433.940.407
132	- Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	406.920.341.722	134.673.119.861
135	- Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	134.140.351.121	522.736.736.121
136	- Phải thu ngắn hạn khác	9	1.269.775.443.724	1.010.767.069.325
137	- Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(59.977.809.113)	(60.423.803.637)
140	**IV. Hàng tồn kho**	**11**	**5.245.335.870.510**	**2.946.725.609.428**
141	- Hàng tồn kho		5.258.318.532.378	2.959.708.271.296
149	- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(12.982.661.868)	(12.982.661.868)
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**361.738.686.656**	**27.850.032.534**
151	- Chi phí trả trước ngắn hạn	12	72.101.341.762	4.257.716.417
152	- Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	20	33.648.562.056	22.771.690.606
153	- Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	255.988.782.838	820.625.511

Đơn vị tính: VND

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

B01-DN/HN

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

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**6.411.162.385.657**	**5.879.118.781.133**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**323.406.477.979**	**745.106.520.825**
211	- Phải thu dài hạn của khách hàng	7.1	-	3.378.885.790
216	- Phải thu dài hạn khác	9	323.406.477.979	741.727.635.035
220	**II. Tài sản cố định**		**526.061.290.571**	**534.884.184.735**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	520.927.443.794	529.567.131.879
222	- Nguyên giá		667.965.852.784	653.259.905.095
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(147.038.408.990)	(123.692.773.216)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	5.133.846.777	5.317.052.856
228	- Nguyên giá		11.524.629.754	9.979.779.754
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(6.390.782.977)	(4.662.726.898)
230	**III. Bất động sản đầu tư**	**15**	**304.513.483.916**	**316.040.808.248**
231	- Nguyên giá		350.478.849.678	350.478.849.678
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(45.965.365.762)	(34.438.041.430)
240	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**	**17**	**2.895.998.875.938**	**2.537.506.753.862**
241	- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	17.1	2.208.063.438.809	1.878.856.830.103
242	- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17.2	687.935.437.129	658.649.923.759
250	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**		**2.231.583.797.192**	**1.592.252.879.397**
252	- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	18	2.231.583.797.192	1.592.252.879.397
260	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**129.598.460.061**	**153.327.634.066**
261	- Chi phí trả trước dài hạn	12	26.065.361.728	38.341.912.157
262	- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33.3	103.533.098.333	114.985.721.909
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**14.727.969.035.197**	**11.138.519.411.664**

Đơn vị tính: VND

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

B01-DN/HN

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

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**9.253.567.005.200**	**6.064.379.225.600**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**3.092.561.615.581**	**2.105.572.833.456**
311	- Phải trả người bán ngắn hạn	19.1	146.974.717.393	83.167.252.252
312	- Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.2	1.044.654.996.746	86.321.582.876
313	- Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	142.655.953.079	60.425.563.415
314	- Phải trả người lao động		18.295.380.222	10.903.728.557
315	- Chi phí phải trả ngắn hạn	21	393.309.885.345	337.032.013.804
318	- Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	7.951.253.039	4.658.777.650
319	- Phải trả ngắn hạn khác	23	220.325.218.457	229.994.132.761
320	- Vay ngắn hạn	24	1.078.378.812.531	1.252.191.005.803
321	- Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	819.877.569
322	- Quỹ khen thưởng, phúc lợi		40.015.398.769	40.058.898.769
330	**II. Nợ dài hạn**	**11**	**6.161.005.389.619**	**3.958.806.392.144**
333	- Chi phí phải trả dài hạn	21	388.179.962.701	286.856.499.315
337	- Phải trả dài hạn khác	23	523.016.904.856	349.501.536.690
338	- Vay dài hạn	24	5.210.748.937.506	3.296.632.159.633
341	- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.3	38.019.440.104	21.503.172.012
342	- Dự phòng phải trả dài hạn	25	1.040.144.452	4.313.024.494

Đơn vị tính: VND

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

B01-DN/HN

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

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**5.474.402.029.997**	**5.074.140.186.064**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	**26**	**5.474.402.029.997**	**5.074.140.186.064**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		3.200.495.770.000	3.200.495.770.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.200.495.770.000	3.200.495.770.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		574.656.557.853	574.656.557.853
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		15.177.859.740	15.177.859.740
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		18.388.929.869	7.588.929.869
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.440.817.560.281	1.060.809.082.247
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.050.009.082.247	738.618.655.009
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		390.808.478.034	322.190.427.238
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		224.865.352.254	215.411.986.355
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**14.727.969.035.197**	**11.138.519.411.664**

Đơn vị tính: VND

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 27 tháng 3 năm 2026

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

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

B02-DN/HN

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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	1.976.351.741.138	1.897.330.935.760
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	1.976.351.741.138	1.897.330.935.760
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(1.227.271.916.624)	(1.577.562.566.026)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		749.079.824.514	319.768.369.734
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	194.665.463.829	311.774.530.910
22	7. Chi phí tài chính	29	(221.005.345.975)	(193.538.623.231)
23	*(Trong đó: Chi phí lãi vay)*		(52.481.275.104)	(186.448.115.484)
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết		66.560.497.267	53.316.082.235
25	9. Chi phí bán hàng	30	(62.068.058.569)	(7.468.855.667)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(213.678.196.842)	(137.181.726.801)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		513.554.184.224	346.669.777.180
31	12. Thu nhập khác	31	14.698.561.913	2.407.927.411
32	13. Chi phí khác	31	(8.042.916.972)	(8.659.117.146)
40	14. Lợi nhuận/(lỗ) khác	31	6.655.644.941	(6.251.189.735)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		520.209.829.165	340.418.587.445
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(99.380.649.863)	(58.512.253.356)
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	33.3	(27.968.891.668)	21.993.134.234
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		392.860.287.634	303.899.468.323
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		390.644.050.404	328.474.750.222
62	20. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát		2.216.237.230	(24.575.281.899)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	35	1.221	1.112
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	35	1.221	1.112

Đơn vị tính: VND

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 27 tháng 3 năm 2026

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

B03-DN/HN

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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận kế toán trước thuế** Điều chỉnh cho các khoản:		**520.209.829.165**	**340.418.587.445**
02	- Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		39.675.741.802	38.255.876.893
03	- Hoàn nhập các khoản dự phòng		(4.538.752.135)	(3.778.301.475)
05	- Lãi từ hoạt động đầu tư		(104.614.689.398)	(353.271.239.327)
06	- Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong năm)	29	60.044.158.415	193.395.030.353
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**510.776.287.849**	**215.019.953.889**
09	- Giảm/(tăng) các khoản phải thu		288.504.834.894	(226.367.544.472)
10	- (Tăng)/giảm hàng tồn kho		(1.854.280.772.727)	681.498.605.803
11	- Tăng/(giảm) các khoản phải trả		1.350.991.607.924	(209.769.974.651)
12	- (Tăng)/giảm chi phí trả trước		(55.567.074.916)	21.521.358.696
14	- Tiền lãi vay đã trả		(43.590.288.894)	(316.665.718.231)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20	(40.005.602.946)	(26.870.296.926)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**156.828.991.184**	**138.366.384.108**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	- Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(59.963.617.458)	(25.346.324.479)
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		(1.101.028.871.493)	(493.548.548.556)
24	- Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		1.489.622.320.746	646.466.720.000
25	- Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(3.031.155.247.850)	(36.545.718.944)
26	- Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.621.888.650.000	12.282.244.215
27	- Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		272.899.370.604	145.063.098.843

Đơn vị tính: VND

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)

B03-DN/HN

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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
30	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng)/từ hoạt động đầu tư**		**(806.373.759.087)**	**248.371.471.079**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	- Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu (bao gồm vốn góp của cổ đông không kiểm soát)		8.800.000.000	4.500.000.000
33	- Tiền thu từ đi vay		3.476.912.824.168	2.531.195.634.340
34	- Tiền trả nợ gốc vay		(2.627.552.899.366)	(2.616.302.249.901)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính**		**858.159.924.802**	**(80.606.615.561)**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**208.615.156.899**	**306.131.239.626**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**497.531.322.936**	**191.400.083.310**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**5**	**706.146.479.835**	**497.531.322.936**

Đơn vị tính: VND

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 27 tháng 3 năm 2026

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

B09-DN/HN

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

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

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

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

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

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

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 Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	62%	62%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản, xây lắp
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	82,71%	82,71%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	60%	60%	Số 129 Lê Văn Duyệt, Phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	100%	100%	Đường số 7, Khu đô thị mới An Cựu, Phường An Cựu, Thành phố Huế	Kinh doanh bất động sản
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech	99%	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 Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (TIẾP THEO)

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%	98,16%	Km0+541,95, Tỉnh lộ 359C, Tổ dân phố Xanh Soi, Phường Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Sơn Thắng	89%	99%	42 Quang Trung, Phường Đồng Hới, Tỉnh Quảng Trị	Dịch vụ lưu trú
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn Văn Phú	90%	90%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Dịch vụ lưu trú

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (TIẾP THEO)

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.5. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

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

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

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

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

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

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 và sẽ áp dụng Thông tư 99 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2. Hàng tồn kho

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

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 và các công ty con 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 hợp nhất. 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 hợp nhất.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

3.3. Các khoản phải thu

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

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

3.4. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản, nếu có.
Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

Dự phòng chi phí hoàn trả mặt bằng

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

3.5. Thuê tài sản

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

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

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

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

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

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

3.6. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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

3.8. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

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.

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

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

3.11. Chi phí trả trước

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

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm chi phí môi giới bán bất động sản, 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 kinh doanh.

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

3.12. Hợp nhất kinh doanh

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

3.13. Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

3.13. Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh (Tiếp theo)

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

3.14. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Phần sở hữu của Tập đoàn trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được cấn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

Đầu tư vào công ty liên doanh

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

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

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.15. Chi phí đi vay

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

3.16. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.17. Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

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

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

3.18. Trái phiếu

Trái phiếu thường

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

3.19. Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông 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.

3.20. Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty, các công ty con và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

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 hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

3.21. Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

Thu nhập từ chuyển nhượng khoản đầu tư

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

3.22. Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

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

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

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

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

3.23. Lãi trên cổ phiếu

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

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

3.24. Thông tin theo bộ phận

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

Hoạt động chính của Công ty và các công ty con là tư vấn đầu tư, xây dựng, phát triển, kinh doanh bất động sản và cung cấp dịch vụ lưu trú. Đồng thời, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và các công ty con chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty và các công ty con không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Công ty và các công ty con sản xuất ra hoặc do Công ty và các công ty con hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Công ty và các công ty con chỉ có một bộ phận theo khu vực địa lý.

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

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

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

3.25. Các bên liên quan

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG KỲ

4.1. Chuyển nhượng 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 phần vốn góp nắm giữ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú và Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland, các công ty liên kết, với giá phí lần lượt là 225 tỷ VND và 108 tỷ VND. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú và Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland không còn là công ty liên kết của Công ty kể từ ngày này.

Công ty đã ghi nhận khoản lãi từ các giao dịch này với số tiền lần lượt là 41,4 tỷ VND và 19,4 tỷ VND trên chỉ tiêu "Doanh thu hoạt động tài chính" của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 27.2).

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG KỲ (TIẾP THEO)

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

Tại ngày 28 tháng 3 năm 2025, Công ty đã hoàn thành mua 46.728.000 cổ phiếu, tương ứng 99% tỷ lệ sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech ("Công ty New Tech") từ một cá nhân 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.

Giao dịch mua nêu trên được đánh giá là giao dịch mua nhóm tài sản. Giá phí của các giao dịch này được phân bổ cho các tài sản, nợ phải trả được mua dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản, nợ phải trả đó tại ngày mua.

Công ty New Tech là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0313333920 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 6 tháng 7 năm 2015, và theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 13 ngày 8 tháng 9 năm 2025.

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 và Công ty New Tech, công ty con của Công ty, đã hoàn tất việc mua 100.000.000 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 99,05%, với tổng giá phí là 1.000 tỷ VND.

Cũng vào ngày 19 tháng 12 năm 2025, Công ty và Công ty Newtech đã ký văn bản thỏa thuận, theo đó, Công ty và Công ty Newtech 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 và các công ty con.

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

Tại 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.

Công ty đã ghi nhận khoản lỗ từ các giao dịch này trên chỉ tiêu "Chi phí hoạt động tài chính" của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 29).

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

Tại 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 và các công ty con kể từ thời điểm này.

4.6. Góp thêm vốn vào Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam

Trong năm 2025, Công ty đã hoàn thành việc góp thêm vốn vào Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam với số tiền là 150 tỷ VND. Theo đó, tỷ lệ lợi ích của Công ty và các công ty con tại Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam tăng từ 93,7% đến 94,5%.

Chênh lệch giữa giá mua và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng thêm được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	5.154.144.735	2.379.864.354
Tiền gửi ngân hàng (*)	485.585.221.008	146.162.249.865
Tiền đang chuyển	76.149.912	325.979.470
Các khoản tương đương tiền (**)	215.330.964.180	348.663.229.247
TỔNG CỘNG	**706.146.479.835**	**497.531.322.936**

Đơn vị tính: VND

(*) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm 84,9 tỷ VND tiền gửi ngân hàng là tiền chuyên dùng để chi trả cho Dự án Vlasta Thủy Nguyên tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

(**) 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 3,3%/năm đến 4,2%/năm). Trong đó, 56,85 tỷ VND tiền gửi là các khoản 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 tòa nhà.

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

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

Đơn vị tính: VND

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ trên 6 tháng 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 hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

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

7.1. Phải thu khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	220.264.537.701	47.927.984.648
Phải thu từ hoạt động khác	32.353.208.081	131.505.955.759
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	6.340.402.732	76.250.937.921
- Phải thu khách hàng khác	26.012.805.349	55.255.017.838
TỔNG CỘNG	**252.617.745.782**	**179.433.940.407**
Trong đó:		
- Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 34)	*27.638.134.596*	*878.218.802*
- Phải thu ngắn hạn từ các bên khác	*224.979.611.186*	*178.555.721.605*
Dài hạn		
- Phải thu 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)	(29.952.027.757)

Đơn vị tính: VND

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	29.952.027.757	41.099.579.034
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(8.233.332.500)	(11.147.551.277)
Số cuối năm	**21.718.695.257**	**29.952.027.757**

Đơn vị tính: VND

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN (TIẾP THEO)

7.2. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng CGM	112.627.375.040	2.365.839.010
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bắc Ái	74.955.420.500	74.955.420.500
Công ty TNHH Sunhouses	59.145.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Vĩnh Phúc	51.170.485.936	-
Các nhà cung cấp khác	109.022.060.246	57.351.860.351
TỔNG CỘNG	**406.920.341.722**	**134.673.119.861**
Dự phòng trả trước khó đòi	(2.644.512.600)	(2.644.512.600)

Đơn vị tính: VND

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Bên đi vay	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khoản cho vay cá nhân (*)	124.563.615.000	126.300.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	-	276.900.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hưng Phú	-	56.000.000.000
Các đối tượng khác	9.576.736.121	63.536.736.121
TỔNG CỘNG	**134.140.351.121**	**522.736.736.121**
Trong đó:		
- Phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	*1.735.000.000*	*1.735.000.000*
- Phải thu cho vay ngắn hạn các bên khác	*132.405.351.121*	*521.001.736.121*

Đơn vị tính: VND

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các khoản phải thu về cho vay này sẽ đáo hạn từ tháng 7 năm 2026 đến tháng 12 năm 2026, hưởng lãi suất từ 7%/năm – 13,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 7%/năm – 13,5%/năm).

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

9. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Đặt cọc mua cổ phần (i)	875.000.000.000	-	-	-
Tạm ứng cho nhân viên để phát triển dự án và các hoạt động kinh doanh (ii)	169.288.262.270	(32.071.999.380)	371.150.105.696	(26.547.066.880)
Phải thu theo hợp đồng hợp tác đầu tư	30.000.000.000	-	317.042.219.178	-
Tạm ứng bồi thường và giải phóng mặt bằng	95.789.921.202	-	210.956.946.216	-
Dự thu lãi cho vay, tiền gửi	33.224.117.330	-	53.496.219.719	-
Tạm ứng mua cổ phần	-	-	37.000.000.000	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.680.000.000	-	3.680.000.000	-
Đặt cọc thực hiện hợp đồng	20.817.639.000	-	16.500.000	-
Phải thu khác	41.975.503.922	(3.542.601.876)	17.425.078.516	(1.280.196.400)
TỔNG CỘNG	**1.269.775.443.724**	**(35.614.601.256)**	**1.010.767.069.325**	**(27.827.263.280)**
Trong đó:				
- Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	*66.993.168.221*	-	*13.653.698.571*	-
- Phải thu ngắn hạn khác	*1.202.782.275.503*	*(35.614.601.256)*	*997.113.370.754*	*(27.827.263.280)*
Dài hạn				
Phải thu theo hợp đồng hợp tác đầu tư (iii)	236.340.000.000	-	649.957.690.000	-
Ký quỹ, ký cược dài hạn (iv)	42.422.555.900	-	41.344.091.900	-
Tạm ứng bồi thường và giải phóng mặt bằng	29.349.705.215	-	29.587.636.271	-
Dự thu lãi cho vay, tiền gửi	15.294.216.864	-	20.838.216.864	-
TỔNG CỘNG	**323.406.477.979**	**-**	**741.727.635.035**	**-**
Trong đó:				
- Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	-	-	*452.617.690.000*	-
- Phải thu dài hạn khác	*323.406.477.979*	-	*289.109.945.035*	-

Đơn vị tính: VND

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

9. PHẢI THU KHÁC (TIẾP THEO)

(i) Đây là khoản đặt cọc cho đối tác để nhận chuyển nhượng 25% vốn điều lệ của Công ty TNHH Đầu tư Red River.
(ii) Các khoản tạm ứng cho các cá nhân để phục vụ mục đích thực hiện các dự án bất động sản và các hoạt động kinh doanh khác của Công ty.
(iii) 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 hợp đồng nguyên tắc hợp tác đầu tư giữa Công ty và Công ty TNHH Hàn Tiên để hợp tác đầu tư một dự án tiềm năng ở Thành phố Vũng Tàu;
(iv) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chủ yếu bao gồm khoản kí quỹ tại Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Cần Thơ bảo đảm thực hiện dự án Khu đô thị mới Cồn Khương.

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	27.827.263.280	22.082.968.198
Dự phòng trích lập trong năm	7.787.337.976	5.744.295.082
Số cuối năm	**35.614.601.256**	**27.827.263.280**

Đơn vị tính: VND

10. NỢ XẤU

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình giao thông Hà Nội	11.111.191.000	-	11.111.191.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (PVR)	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Khách hàng tổ chức số 1	-	-	10.094.719.448	1.861.386.948
Các khoản tạm ứng cho nhân viên	46.501.216.880	14.429.217.500	31.958.959.837	5.411.892.957
Các đối tượng khác	6.794.618.733	-	4.532.213.257	-
TỔNG CỘNG	**74.407.026.613**	**14.429.217.500**	**67.697.083.542**	**7.273.279.905**

Đơn vị tính: VND

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

11. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	5.140.367.799.177	(12.982.661.868)	2.868.943.581.351	(12.982.661.868)
Thành phẩm (**)	105.263.510.425	-	78.387.711.545	-
Hàng hóa	11.098.777.457	-	11.181.461.575	-
Công cụ, dụng cụ	1.277.608.911	-	1.029.204.850	-
Nguyên vật liệu	310.836.408	-	166.311.975	-
TỔNG CỘNG	**5.258.318.532.378**	**(12.982.661.868)**	**2.959.708.271.296**	**(12.982.661.868)**

Đơn vị tính: VND

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Thủy Nguyên - Hải Phòng	3.669.167.927.211	1.992.310.908.679
Dự án Khu chung cư thương mại và dịch vụ hỗn hợp Newtech	862.690.390.413	-
Dự án Yên Phong, Bắc Ninh	298.397.737.311	194.888.433.624
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	19.546.658.462	20.045.595.401
TỔNG CỘNG	**5.140.367.799.177**	**2.868.943.581.351**

Đơn vị tính: VND

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Vlasta Sầm Sơn	12.859.920.961	63.927.346.574
Dự án The Terra Hào Nam	14.460.364.971	14.460.364.971
Dự án Terra Bắc Giang	77.943.224.493	-
TỔNG CỘNG	**105.263.510.425**	**78.387.711.545**

Đơn vị tính: VND

Việc sử dụng hàng tồn kho với giá trị còn lại là 4.830,2 tỷ VND làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay, nợ của Công ty và các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 24.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
- Chi phí hoa hồng môi giới	42.912.807.670	-
- Chi phí bán hàng cho các dự án	11.131.603.579	973.276.920
- Chi phí hỗ trợ lãi suất	8.470.442.801	-
- Chi phí bảo hiểm	3.266.885.550	354.847.773
- Chi phí truyền thông, quảng cáo	2.985.039.795	2.596.179.960
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	3.334.562.367	333.411.764
TỔNG CỘNG	**72.101.341.762**	**4.257.716.417**
Dài hạn		
- Công cụ, dụng cụ phục vụ Khách sạn Oakwood Residence Hà Nội (i)	17.414.115.371	31.418.145.675
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	2.230.661.111	689.110.008
- Chi phí cải tạo sửa chữa văn phòng	1.029.831.312	862.956.456
- Chi phí hoa hồng môi giới	915.517.748	-
- Chi phí trả trước dài hạn khác	4.475.236.186	5.371.700.018
TỔNG CỘNG	**26.065.361.728**	**38.341.912.157**

Đơn vị tính: VND

(i) Toàn bộ công cụ, dụng cụ tại Khách sạn Oakwood Residence Hà Nội 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 24.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bi	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	494.401.123.038	53.461.220.525	28.267.135.591	3.974.037.947	73.156.387.994	653.259.905.095
- Mua trong năm	12.565.315.989	1.973.955.933	2.890.432.728	214.659.090	-	17.644.363.740
- Tăng do mua công ty con	-	-	-	335.689.404	-	335.689.404
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(3.274.105.455)	-	-	(3.274.105.455)
Số cuối năm	506.966.439.027	55.435.176.458	27.883.462.864	4.524.386.441	73.156.387.994	667.965.852.784
Trong đó:						
- Đã khấu hao hết	*-*	*1.633.531.417*	*8.445.085.453*	*3.413.187.784*	*5.087.196.045*	*18.579.000.699*
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	55.525.626.170	17.340.579.380	21.972.731.222	3.696.740.594	25.157.095.850	123.692.773.216
- Khấu hao trong năm	12.795.751.680	4.366.543.349	2.716.515.996	237.245.669	6.304.304.697	26.420.361.391
- Tăng do mua công ty con	-	-	-	199.379.838	-	199.379.838
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(3.274.105.455)	-	-	(3.274.105.455)
Số cuối năm	68.321.377.850	21.707.122.729	21.415.141.763	4.133.366.101	31.461.400.547	147.038.408.990
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	438.875.496.868	36.120.641.145	6.294.404.369	277.297.353	47.999.292.144	529.567.131.879
Số cuối năm	438.645.061.177	33.728.053.729	6.468.321.101	391.020.340	41.694.987.447	520.927.443.794

Đơn vị tính: VND

Việc sử dụng tài sản cố định hữu hình với giá trị còn lại là 496,2 tỷ VND làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty và các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 24.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính
Nguyên giá:	
- Số đầu năm	9.979.779.754
- Mua trong năm	1.544.850.000
- Số cuối năm	11.524.629.754
Giá trị khấu hao lũy kế:	
- Số đầu năm	4.662.726.898
- Khấu hao trong năm	1.728.056.079
- Số cuối năm	6.390.782.977
Giá trị còn lại:	
- Số đầu năm	5.317.052.856
- Số cuối năm	5.133.846.777

Đơn vị tính: VND

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Phần mềm máy tính
Nguyên giá:	
- Số đầu năm	350.478.849.678
- Số cuối năm	350.478.849.678
Giá trị khấu hao lũy kế:	
- Số đầu năm	34.438.041.430
- Khấu hao trong năm	11.527.324.332
- Số cuối năm	45.965.365.762
Giá trị còn lại:	
- Số đầu năm	316.040.808.248
- Số cuối năm	304.513.483.916

Đơn vị tính: VND

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (TIẾP THEO)

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 và các công ty con 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.

16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 533,7 tỷ VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024: 345,2 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay chung và riêng biệt nhằm đầu tư xây dựng một số dự án bất động sản của Công ty và các công ty con.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa là 9,9% (2024: 12%) 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 và các công ty con.

17. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa (i)	2.381.157.114.453	(340.657.825.677)	2.215.603.188.069	(340.657.825.677)
Dự án Khu chung cư thương mại và dịch vụ hỗn hợp Newtech	146.664.942.310	-	-	-
Các dự án bất động sản và dự án khác	20.899.207.723	-	3.911.467.711	-
TỔNG CỘNG	**2.548.721.264.486**	**(340.657.825.677)**	**2.219.514.655.780**	**(340.657.825.677)**

Đơn vị tính: VND

(i) Dự án Đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, tại phường Hiệp Bình và phường Tam Bình, Thành phố Hồ Chí Minh được thực hiện theo hợp đồng xây dựng – chuyển giao ("Hợp đồng BT") giữa UBND Thành phố Hồ Chí Minh với liên danh các nhà đầu tư. Theo Hợp đồng BT này, UBND Thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm bàn giao một số khu đất cho Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái để thanh toán giá trị Hợp đồng BT. Công ty và Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái đang làm việc với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được nhận bàn giao các khu đất này.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang với giá trị còn lại là 2.187 tỷ VND được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và nợ trái phiếu của Công ty và các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 24.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

17. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN (TIẾP THEO)

17.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Cồn Khương – Cần Thơ (*)	307.733.848.398	307.268.167.339
Dự án Lộc Bình – tỉnh Thừa Thiên Huế (**)	144.842.251.652	144.414.495.319
Dự án Grandeur Palace – Mỹ Đình	82.780.684.923	83.103.844.170
Dự án Xuân Sơn Farmstay (***)	57.415.153.874	35.600.595.942
Các dự án khác	95.163.498.282	88.262.820.989
TỔNG CỘNG	**687.935.437.129**	**658.649.923.759**

Đơn vị tính: VND

(*) 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 hợp nhất 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.

(**) Đây là Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng, phát triển thể chất kết hợp dịch vụ vui chơi, thể thao Lộc Bình tại xã Phú Lộc, Thành phố Huế do Công ty TNHH Văn Phú Resort Lộc Bình, công ty con của Công ty, làm chủ đầu tư. 100% phần vốn góp thuộc sở hữu của Công ty tại Công ty TNHH Văn Phú Resort Lộc Bình cùng các tài sản thuộc dự án này đang được dùng làm tài sản đảm bảo cho một khoản vay của một đối tác của Công ty và các công ty con.

(***) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của dự án này với giá trị còn lại là 57,4 tỷ VND được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 24.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

18. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT

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

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động chính	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ 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	99,05	50,00	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Cần Thơ	Số 373, đường Nguyễn Đệ, Phường Cái Khế, Thành phố Cần Thơ	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	49,00	49,00
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Tầng 1-4, tòa V1 The Van Phu Victoria, CT9, Khu đô thị Văn Phú, Phường Kiến Hưng, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	35,00	35,00	35,00	35,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú (*)	Số 36 đường 31A, Phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	30,00	30,00
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang (*)	Số 14, lô B1, Khu đô thị mới Nam Từ Sơn, Phường Từ Sơn, Tỉnh Bắc Ninh	Xây dựng và thu phí đường bộ	-	-	33,00	33,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland (*)	Số 232/1, đường Trương Định, KP2, Phường Tam Hiệp, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	-	-	30,00	30,00
Công ty 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 Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Xây dựng và in ấn	46,77	46,77	46,77	46,77
Công ty Cổ phần Logistics LSH	Lô B17, đường Ngọc Hân Công Chúa, Phường Võ Cường, Thành phố Bắc Ninh	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa	30,00	30,00	34,00	34,00
Công ty TNHH Phát triển Đô thị HNB	Lô 9+10 Dự án Hải An II, đường Cả Trọng, Phường Bắc Giang, Thành phố Bắc Ninh	Kinh doanh bất động sản	50,00	50,00	50,00	50,00
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	22,50	22,50	-	-

Đơn vị tính: VND

(*) Xem Thuyết minh số 4 về các sự kiện chuyển nhượng và mua các công ty liên kết.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

18. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT (TIẾP THEO)

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

	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang	Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	Công ty TNHH BT Hà Đông	Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Cần Thơ	Công ty Cổ phần Logistics LSH	Công ty TNHH Phát triển Đô thị HNB	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Bất Động Sản Văn Phú	Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Tổng cộng
Giá trị đầu tư:												
Số đầu năm	278.006.400.000	163.786.400.000	33.777.503.175	58.394.357.097	187.500.000.000	90.000.000.000	367.500.000.000	244.800.000.000	10.000.000.000	-	-	1.433.764.660.272
- Góp vốn trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	255.555.550.285	1.000.000.000.000	-	1.255.555.550.285
- Thay đổi do thoái vốn một phần khoản đầu tư	-	-	-	-	-	-	-	(28.800.000.000)	-	-	5.848.381.703	(22.951.618.297)
- Thanh lý khoản đầu tư (*)	-	(163.786.400.000)	-	-	(187.500.000.000)	(90.000.000.000)	-	-	-	-	-	(441.286.400.000)
Số cuối năm	278.006.400.000	-	33.777.503.175	58.394.357.097	-	-	367.500.000.000	216.000.000.000	265.555.550.285	1.000.000.000.000	5.848.381.703	2.225.082.192.260
Phần chia lãi/(lỗ) sau khi mua công ty liên doanh, liên kết:												
Số đầu năm	965.944.534	153.728.724.120	(3.051.492.861)	-	(3.871.123.647)	(1.443.291.144)	12.058.048.335	68.847.163	32.562.625	-	-	158.488.219.125
- Phần lãi/(lỗ) từ công ty liên doanh, liên kết	212.278.267	65.785.789.754	269.254.923	(2.326.500)	-	-	306.621.841	29.775.937	26.776.929	(67.673.884)	5.045.812	66.565.543.079
- Cổ tức lợi nhuận được chia	(4.200.000.000)	(41.850.000.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	(140.000.000)	(46.190.000.000)
- Thay đổi do thoái vốn một phần khoản đầu tư	-	-	-	-	-	-	-	(12.058.189)	-	-	-	(12.058.189)
- Thanh lý khoản đầu tư (*)	-	(177.664.513.874)	-	-	3.871.123.647	1.443.291.144	-	-	-	-	-	(172.350.099.083)
Số cuối năm	(3.021.777.199)	-	(2.782.237.938)	(2.326.500)	-	-	12.364.670.176	86.564.911	59.339.554	(67.673.884)	(134.954.188)	6.501.604.932
Giá trị còn lại												
Số đầu năm	278.972.344.534	317.515.124.120	30.726.010.314	58.394.357.097	183.628.876.353	88.556.708.856	379.558.048.335	244.868.847.163	10.032.562.625	-	-	1.592.252.879.397
Số cuối năm	274.984.622.801	-	30.995.265.237	58.392.030.597	-	-	379.864.670.176	216.086.564.911	265.614.889.839	999.932.326.116	5.713.427.515	2.231.583.797.192

Đơn vị tính: VND

(*) Trong năm 2025, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp nắm giữ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú và Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland và Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang (Thuyết minh số 4).

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

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

19.1. Phải trả người bán ngắn hạn

	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	34.822.499.006	60.818.760.158
Các nhà cung cấp khác	112.152.218.387	22.348.492.094
TỔNG CỘNG	**146.974.717.393**	**83.167.252.252**
Trong đó:		
- Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	*3.997.203.281*	*-*
- Phải trả các bên khác	*142.977.514.112*	*83.167.252.252*

Đơn vị tính: VND

19.2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Vlasta Thủy Nguyên	543.134.913.395	-
Dự án Khu đô thị mới Văn Phú	326.978.814.746	-
Dự án Yên Phong, Bắc Ninh	168.118.657.426	36.321.065.217
Dự án The Terra Bắc Giang	5.121.584.243	47.377.053.838
Các dự án bất động sản khác	1.301.026.936	2.623.463.821
TỔNG CỘNG	**1.044.654.996.746**	**86.321.582.876**
Trong đó:		
- Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 34)	*29.131.854.346*	*-*
- Các bên khác trả tiền trước	*1.015.523.142.400*	*86.321.582.876*

Đơn vị tính: VND

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Tăng/(giảm) do thoái vốn/mua công ty con	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Phải thu					
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	22.771.690.606	130.625.782.487	(122.160.345.423)	2.411.434.386	33.648.562.056
Thuế thu nhập doanh nghiệp	270.089.574	-	(270.089.574)	-	-
Tiền sử dụng đất (*)	-	255.000.000.000	-	-	255.000.000.000
Các loại thuế khác	550.535.937	451.205.857	(12.958.956)	-	988.782.838
TỔNG CỘNG	**23.592.316.117**	**386.076.988.344**	**(122.443.393.953)**	**2.411.434.386**	**289.637.344.894**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Tăng/(giảm) do thoái vốn/mua công ty con	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Phải nộp					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	28.479.362.822	99.536.649.863	(40.005.602.946)	(741.585.901)	87.268.823.838
Thuế thu nhập cá nhân	2.155.992.100	15.682.826.966	(15.600.170.346)	4.297.441.817	6.536.090.537
Thuế giá trị gia tăng	29.790.208.493	118.358.996.652	(96.234.511.463)	(3.135.154.978)	48.779.538.704
Tiền sử dụng đất	-	936.120.014.111	(936.120.014.111)	-	-
Các loại thuế khác	-	4.911.385.670	(4.920.825.671)	80.940.001	71.500.001
TỔNG CỘNG	**60.425.563.415**	**1.174.609.873.262**	**(1.092.881.124.537)**	**501.640.939**	**142.655.953.079**

Đơn vị tính: VND

(*) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là tiền sử dụng đất nộp theo Quyết định số 3930/QĐ-UBND ngày 24 tháng 12 năm 2025 liên quan đến việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất thực hiện đầu tư dự án Khu đất dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, Phường Thuận Hóa, Thành phố Huế.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay phải trả	137.394.222.957	143.392.666.347
Trích trước chi phí phát triển các dự án bất động sản	209.108.970.598	142.634.148.866
Trích trước chi phí cho hoạt động của Khách sạn Oakwood Residence Hà Nội	14.840.010.983	13.592.411.631
Chi phí hỗ trợ lãi suất	18.483.277.565	-
Chi phí trích trước khác	13.483.403.242	37.412.786.960
TỔNG CỘNG	**393.309.885.345**	**337.032.013.804**
Trong đó:		
- Chi phí phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh số 34)	*675.328.028*	*90.144.484*
- Chi phí phải trả các bên khác	*392.634.557.317*	*336.941.869.320*
Dài hạn		
- Chi phí lãi vay phải trả	387.558.820.309	280.567.446.954
- Trích trước chi phí miễn phí quản lý cho khách hàng	621.142.392	6.289.052.361
TỔNG CỘNG	**388.179.962.701**	**286.856.499.315**

Đơn vị tính: VND

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê phòng của khách sạn Oakwood Residence Hanoi	3.421.253.039	4.314.377.827
Doanh thu chưa thực hiện khác	4.530.000.000	344.399.823
TỔNG CỘNG	**7.951.253.039**	**4.658.777.650**

Đơn vị tính: VND

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Kinh phí bảo trì khối sàn thương mại dịch vụ và các căn hộ đã bàn giao	81.587.670.663	79.952.870.793
Nhận đặt cọc chuyển nhượng bất động sản (i)	74.000.000.000	74.000.000.000
Các khoản liên quan các hợp đồng hợp tác đầu tư (ii)	20.324.000.000	7.762.300.021
Nhận ký quỹ, ký cược	12.437.093.267	9.070.697.099
Nhận đặt cọc mua các sản phẩm bất động sản	11.420.050.000	-
Phải trả về giá trị tài sản trên đất cho Dự án Grandeur Palace Giảng Võ	1.441.328.400	43.098.104.400
Phải trả ngắn hạn khác	19.115.076.127	16.110.160.448
TỔNG CỘNG	**220.325.218.457**	**229.994.132.761**
Trong đó:		
- Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	*7.216.000.000*	*7.978.300.021*
- Phải trả các bên khác	*213.109.218.457*	*222.015.832.740*
Dài hạn		
Nhận góp vốn hợp tác đầu tư (iii)	518.276.607.769	344.238.607.769
Nhận ký quỹ, ký cược	4.740.297.087	5.262.928.921
TỔNG CỘNG	**523.016.904.856**	**349.501.536.690**
Trong đó:		
- Phải trả dài hạn khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 34)	*77.988.704.559*	*77.988.704.559*
- Phải trả dài hạn khác	*445.028.200.297*	*271.512.832.131*

Đơn vị tính: VND

(i) Số dư tại 31 tháng 12 năm 2025 chủ yếu là khoản nhận đặt cọc theo Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của một khu đất tại Thành phố Hồ Chí Minh giữa Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái với Công ty TNHH Joming.
(ii) 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 BTD 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.

(iii) Số dư cuối năm chủ yếu bao gồm các khoản nhận góp vốn hợp tác đầu tư từ các đối tác cho Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, phường tại quận Thủ Đức theo Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao với tổng số tiền là 517 tỷ VND.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo) B09-DN/HN

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

24. VAY

		Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Số phát sinh trong năm			Ngày 31 tháng 12 năm 2025	
	Thuyết minh	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Tăng do mua công ty con	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn								
Vay ngân hàng	24.1	183.217.461.633	183.217.461.633	124.652.082.235	(183.217.461.633)	-	124.652.082.235	124.652.082.235
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả	24.1	678.293.091.624	678.293.091.624	1.442.203.542.030	(1.632.508.587.953)	-	487.988.045.701	487.988.045.701
Vay đối tượng khác ngắn hạn	24.2	110.157.499.988	110.157.499.988	451.334.507.162	(274.159.073.242)	-	287.332.933.908	287.332.933.908
Vay đối tượng khác đến hạn trả	24.2	33.150.000.000	33.150.000.000	27.915.000.000	(36.037.812.500)	-	25.027.187.500	25.027.187.500
Trái phiếu phát hành dài hạn đến hạn trả	24.3	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 ngắn hạn bên liên quan	34	7.040.000.000	7.040.000.000	154.492.437.500	(157.040.000.000)	-	4.492.437.500	4.492.437.500
		1.252.191.005.803	**1.252.191.005.803**	**2.349.950.742.056**	**(2.523.762.935.328)**	**-**	**1.078.378.812.531**	**1.078.378.812.531**
Vay dài hạn								
Vay ngân hàng	24.1	2.232.000.548.978	2.232.000.548.978	1.133.459.256.735	(1.504.151.006.943)	881.703.443.156	2.743.012.241.926	2.743.012.241.926
Vay dài hạn đối tượng khác	24.2	28.915.000.000	28.915.000.000	57.229.903.915	(48.792.187.500)	-	37.352.716.415	37.352.716.415
Trái phiếu phát hành	24.3	1.035.716.610.655	1.035.716.610.655	1.564.425.853.264	(169.758.484.754)	-	2.430.383.979.165	2.430.383.979.165
		3.296.632.159.633	**3.296.632.159.633**	**2.755.115.013.914**	**(1.722.701.679.197)**	**881.703.443.156**	**5.210.748.937.506**	**5.210.748.937.506**
TỔNG CỘNG		**4.548.823.165.436**	**4.548.823.165.436**	**5.105.065.755.970**	**(4.246.464.614.525)**	**881.703.443.156**	**6.289.127.750.037**	**6.289.127.750.037**

Đơn vị tính: VND

24.1. Các khoản vay ngân hàng

Vay ngắn hạn

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

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

24. VAY (TIẾP THEO)

24.1. Các khoản vay ngân hàng (tiếp theo)

Vay dài hạn

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi xuất/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm	625.293.391.340	Gốc được thanh toán 6 tháng một lần từ tháng 11 năm 2024 đến tháng 5 năm 2028. Lãi được thanh toán một lần vào thời điểm đáo hạn.	8,18%	(ii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*170.841.000.000*			
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	420.134.758.665	Gốc được thanh toán 6 tháng một lần từ tháng 6 năm 2023 đến tháng 11 năm 2028. Lãi được thanh toán 3 tháng một lần từ tháng 3 đến tháng 12 năm 2028.	10,95%	(ii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*80.356.000.000*			
Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Trần Duy Hưng	52.512.454.224	Gốc vay thanh toán 3 tháng một lần từ sau thời gian ân hạn gốc tháng 10 năm 2024 tới tháng 10 năm 2026. Lãi thanh toán hàng tháng.	9,1% - 10,52%	(iii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*52.512.454.224*			
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Điện Biên Phủ	204.657.847.864	Gốc được thanh toán 6 tháng 1 lần kể từ tháng 4 năm 2022 đến tháng 10 năm 2036. Lãi thanh toán 3 tháng/lần.	10,81%	(iv)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Hội sở chính	239.253.149.472	Gốc được thanh toán 3 tháng một lần từ tháng 10 năm 2026 đến tháng 12 năm 2028. Lãi được thanh toán 3 tháng một lần.	11,8% - 12,8%	(v)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*48.027.792.909*			
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Hội sở chính	1.663.804.856.098	Gốc được thanh toán 3 tháng 1 lần từ tháng 3 năm 2025 đến tháng 12 năm 2028. Lãi được thanh toán định kỳ 3 tháng/lần	10,5% - 11,6%	(vi)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*135.690.798.568*			
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Điện Biên Phủ	25.343.829.964	Gốc được thanh toán 3 tháng 1 lần từ tháng 5 năm 2026 đến tháng 5 năm 2027. Lãi được thanh toán 3 tháng/lần.	7,8% - 8,5%	(vii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*560.000.000*			
TỔNG CỘNG	**3.231.000.287.627**			
Trong đó:				
- *Vay dài hạn đến hạn trả*	*487.988.045.701*			
- *Vay dài hạn*	*2.743.012.241.926*			

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

24. VAY (TIẾP THEO)

24.1. Vay ngân hàng (tiếp theo)

Tài sản đảm bảo

(i) Khoản vay được thế chấp bằng:

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

(ii) Đảm bảo bằng quyền tài sản, quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao số 6827/HĐ-UBND ký giữa UBND TP. Hồ Chí Minh và Liên danh Nhà đầu tư Dự án "Đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức", bao gồm toàn bộ các quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai được dùng để thanh toán cho nhà đầu tư theo hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao này, và phần vốn góp của các cổ đông trong Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái, công ty con của Công ty.

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

(iv) Tài sản đảm bảo bao gồm:

- Tài sản gắn liền với đất là bất động sản tại phố Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, Thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của bên liên quan;
- Quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là Khu dịch vụ thương mại tầng 1-01, tầng 1-02, tầng 1-03, tầng 1-04, tầng 5-01, tại tòa CT9 thuộc Khu đô thị mới Văn Phú, phường Phúc La, 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 khoản thu tòa 2 Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây;
- Toàn bộ bất động sản hình thành từ Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây.

(v) Tài sản đảm bảo bao gồm:

- Toàn bộ bất động sản hình thành từ Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây.
- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 548, tờ bản đồ số 85, địa chỉ: Phường Phú Thuận, TP. Hồ Chí Minh.
- Toàn bộ quyền tài sản phát sinh liên quan đến dự án công trình xây dựng hình thành trong tương lai thuộc dự án Chung Cư Thương Mại Dịch Vụ Hỗn Hợp New Tech tại Phường Phú Thuận, TP. HCM do Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng New Tech (Công ty con) làm Chủ Đầu Tư
- Toàn bộ Quyền đòi nợ/khoản phải thu hình thành trong tương lai phát sinh từ các Hợp đồng mua bán căn hộ ký giữa Công ty CP Đầu tư Xây Dựng New Tech và khách hàng mua căn hộ tại dự án Chung cư Thương mại dịch vụ Hỗn hợp New Tech tại Phường Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

(vi) Tài sản đảm bảo bao gồm:

- Tài sản đảm bảo là toàn bộ quyền tài sản thuộc Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam, công ty con của Công ty, liên quan đến Dự án Khu dân cư Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng.
- Quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất một số vị trí Khu dịch vụ thương mại tầng 1,2,3,4,5 tại lô đất TTDV01 khu đô thị mới An Hưng, Phường Dương Nội, Thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của Công ty;
- Đảm bảo bởi 10.300.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam được nắm giữ bởi công ty con của Công ty và bên liên quan.

(vii) Tài sản đảm bảo bao gồm:

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1389 tờ bản đồ số 53, địa chỉ: TDP Na, Xã Phong Nha, Tỉnh Quảng Bình.
- Quyền tài sản gắn liền với dự án Khu nghỉ dưỡng kết hợp trang trại (Xuân Sơn Farmstay) tại Thôn Nha, Xã Phong Nha, Tỉnh Quảng Bình.
- Toàn bộ phần vốn góp cùng các quyền phát sinh từ phần vốn góp của Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Sơn Thắng, thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn Văn Phú (Công ty con) và của bên thứ ba.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

24. VAY (TIẾP THEO)

24.2. Vay đối tượng khác

	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi xuất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Bắc Ái	28.900.000.000	Gốc và lãi vay đáo hạn vào tháng 12 năm 2026.	9,3%	Tín chấp
Vay cá nhân ngắn hạn	258.432.933.908	Kỳ hạn trả gốc và lãi là 12 tháng theo từng hợp đồng. Hợp đồng cuối cùng đáo hạn tháng 8 năm 2026.	12%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	**287.332.933.908**			
Dài hạn				
Vay cá nhân dài hạn	62.379.903.915	Kỳ hạn trả gốc và lãi từ 24 – 60 tháng tháng theo từng hợp đồng. Hợp đồng cuối cùng đáo hạn tháng 6 năm 2027.	10% - 12%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	**62.379.903.915**			
Trong đó:				
- Vay dài hạn đến hạn trả	*25.027.187.500*			
- Vay dài hạn	*37.352.716.415*			

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

24. VAY (TIẾP THEO)

24.3. Trái phiếu phát hành

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	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	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%	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	9.600.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty.
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	*148.886.125.687*			
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI - Chi nhánh Hà Nội	147.016.423.358	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 5 năm 2028. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	11%	9.500.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty.
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPBank	866.941.850.247	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 6 năm 2028. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	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	(ii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPBank	146.309.424.657	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 5 năm 2028. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	Lãi suất áp dụng 2 kỳ đầu tiên: 10,5%/năm, Lãi suất áp dụng cho các kỳ còn lại: lãi suất tham chiếu + 4,5%/năm	6.250.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty.
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	131.807.106.650	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 10 năm 2028. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	10%	6.660.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty.
TỔNG CỘNG	**2.579.270.104.852**			
Trong đó:				
- *Trái phiếu dài hạn đến hạn trả*	*148.886.125.687*			
- *Trái phiếu dài hạn*	*2.430.383.979.165*			

(i) Đảm bảo bởi phần diện tích sở hữu riêng tầng 1 (sàn thương mại – dịch vụ), tầng 2 (sàn nhà trẻ, thương mại dịch vụ), tầng 3 và tầng 4 (sàn văn phòng cho thuê), tầng 21 (sàn thương mại dịch vụ, thể thao), tầng 22 (bể bơi, khu phụ trợ, tum thang và tầng kỹ thuật) của Dự án khu hỗn hợp và nhà ở tại số 138B Giảng Võ, phường Kim Mã, 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.

(ii) Đảm bảo bởi 12.250.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên thứ ba và toàn bộ phần vốn góp cùng các quyền phát sinh từ phần vốn góp của Công ty New Tech, thuộc sở hữu của Công ty và của bên thứ ba.

25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Số dư dự phòng phải trả dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các khoản dự phòng chi phí sửa chữa các bất động sản tại các dự án của Công ty và các công ty con theo điều khoản bảo hành trong hợp đồng mua bán các bất động sản.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn chủ sở hữu thuộc cổ đông công ty mẹ							
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Cho 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	1.222.616.335.007	228.852.945.272	3.966.629.467.753
- Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong năm	-	-	-	-	-	328.474.750.222	(24.575.281.899)	303.899.468.323
- Góp vốn vào công ty con	-	-	-	-	-	-	4.500.000.000	4.500.000.000
- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	483.997.680.000	-	-	-	-	(483.997.680.000)	-	-
- Phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi	296.501.920.000	574.656.557.853	(72.397.227.865)	-	-	-	-	798.761.249.988
- Mua công ty con	-	-	-	-	-	-	350.000.000	350.000.000
- Tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	-	-	-	-	(6.284.322.982)	6.284.322.982	-
Số cuối năm	3.200.495.770.000	574.656.557.853	-	15.177.859.740	7.588.929.869	1.060.809.082.247	215.411.986.355	5.074.140.186.064
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	1.060.809.082.247	215.411.986.355	5.074.140.186.064
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	390.644.050.404	2.216.237.230	392.860.287.634
- Mua công ty con	-	-	-	-	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000
- Góp vốn vào công ty con	-	-	-	-	-	-	8.800.000.000	8.800.000.000
- Tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	-	-	-	-	164.427.630	(164.427.630)	-
- Trích quỹ phát triển khoa học và công nghệ(i)	-	-	-	-	10.800.000.000	(10.800.000.000)	-	-
- Giảm do thoái vốn công ty con	-	-	-	-	-	-	(6.398.443.701)	(6.398.443.701)
Số cuối năm	3.200.495.770.000	574.656.557.853	-	15.177.859.740	18.388.929.869	1.440.817.560.281	224.865.352.254	5.474.402.029.997

Đơn vị tính: VND

(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 với tỷ lệ 3% từ nguồn lợi nhuận sau thuế năm 2024.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)

26.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	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**

Đơn vị tính: VND

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

	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	3.200.495.770.000	3.200.495.770.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	**-**	**483.997.680.000**

Đơn vị tính: VND

26.4. Cổ tức

	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

Đơn vị tính: VND

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)

26.5. 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).

27. DOANH THU

27.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	**1.976.351.741.138**	**1.897.330.935.760**
Trong đó:		
- Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	*1.671.185.248.646*	*1.594.275.727.618*
- Doanh thu cung cấp dịch vụ lưu trú	*185.584.501.557*	*179.530.200.796*
- Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	*119.581.990.935*	*123.525.007.346*
- Giảm trừ doanh thu	*-*	*-*
Doanh thu thuần	**1.976.351.741.138**	**1.897.330.935.760**
Trong đó:		
- Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản	*1.671.185.248.646*	*1.594.275.727.618*
- Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ lưu trú	*185.584.501.557*	*179.530.200.796*
- Doanh thu thuần khác	*119.581.990.935*	*123.525.007.346*
Trong đó:		
- Doanh thu đối với các bên khác	*1.825.561.391.237*	*1.897.172.535.760*
- Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	*150.790.349.901*	*158.400.000*

Đơn vị tính: VND

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

27. DOANH THU (TIẾP THEO)

27.2. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư (Thuyết minh số 4)	60.814.414.791	174.184.283.397
Lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp tác đầu tư	61.109.603.789	72.692.219.178
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	72.741.445.249	64.898.028.335
TỔNG CỘNG	**194.665.463.829**	**311.774.530.910**

Đơn vị tính: VND

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	1.042.025.582.099	1.398.385.705.471
Giá vốn cung cấp dịch vụ lưu trú	91.679.586.765	97.793.520.299
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	93.566.747.760	81.383.340.256
TỔNG CỘNG	**1.227.271.916.624**	**1.577.562.566.026**

Đơn vị tính: VND

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
Lỗ thanh lý khoản đầu tư (Thuyết minh số 4.4)	157.979.953.874	-
Chi phí lãi vay	52.481.275.104	186.448.115.484
Chi phí phát hành trái phiếu	7.562.883.311	6.946.914.869
Chi phí tài chính khác	2.981.233.686	143.592.878
TỔNG CỘNG	**221.005.345.975**	**193.538.623.231**

Đơn vị tính: VND

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

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

	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng môi giới	25.358.090.959	5.289.006.488
Chi phí lương nhân viên bán hàng	2.749.810.884	1.847.939.143
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	32.269.468.750	179.183.801
Chi phí khác	1.690.687.976	152.726.235
TỔNG CỘNG	**62.068.058.569**	**7.468.855.667**
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	82.704.660.154	52.348.235.387
Chi phí quản lý khách sạn	28.252.284.316	27.457.473.415
Chi phí dịch vụ mua ngoài	72.547.664.540	22.749.486.854
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng văn phòng	8.938.546.577	8.022.265.516
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.658.929.517	2.004.357.865
Hoàn nhập dự phòng	(5.970.927.024)	(3.758.456.195)
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	23.547.038.762	28.358.363.959
TỔNG CỘNG	**213.678.196.842**	**137.181.726.801**

Đơn vị tính: VND

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

31. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác		
Tiền phạt, bồi thường	12.234.087.726	1.564.057.720
Các khoản khác	2.464.474.187	843.869.691
	14.698.561.913	**2.407.927.411**
Chi phí khác		
Chi phí tài trợ, ủng hộ	4.120.000.000	2.000.000.000
Chi phí phạt, bồi thường	2.363.843.000	4.181.740.453
Các khoản khác	1.559.073.972	2.477.376.693
	8.042.916.972	**8.659.117.146**
LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC	**6.655.644.941**	**(6.251.189.735)**

Đơn vị tính: VND

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

	Năm nay	Năm trước
Chi phí xây dựng, phát triển bất động sản	2.897.674.443.781	694.875.367.354
Chi phí nhân công	85.454.471.038	71.640.583.776
Chi phí khấu hao	39.675.741.802	38.255.876.893
Chi phí dịch vụ mua ngoài	269.451.640.814	198.342.145.005
Chi phí khác	66.410.736.283	36.534.627.108
TỔNG CỘNG	**3.358.667.033.718**	**1.039.648.600.136**

Đơn vị tính: VND

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (TIẾP THEO)

33.1 Chi phí thuế TNDN

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	99.380.649.863	58.512.253.356
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	27.968.891.668	(21.993.134.234)
TỔNG CỘNG	**127.349.541.531**	**36.519.119.122**

Đơn vị tính: VND

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:

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**520.209.829.165**	**340.418.587.445**
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty và các công ty con	104.041.965.833	68.083.717.489
Các khoản điều chỉnh:		
- Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận đối với lỗ tính thuế	1.135.995.436	1.692.549.721
- Điều chỉnh tăng chi phí lãi vay vốn hóa theo biên bản thanh tra thuế	-	(14.422.892.501)
- Lỗ năm trước chuyển sang	(1.654.816.818)	(23.616.466.019)
- Điều chỉnh hợp nhất không tính thuế	22.060.012.755	10.086.063.363
- Các khoản điều chỉnh khác	1.766.384.325	(5.303.852.931)
Chi phí thuế TNDN	**127.349.541.531**	**36.519.119.122**

Đơn vị tính: VND

33.2. Thuế TNDN hiện hành

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

33.3. Thuế TNDN hoãn lại

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (TIẾP THEO)

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

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
- Thuế TNDN tạm nộp	11.815.058.594	903.092.469	10.911.966.125	(1.909.809.022)
- Dự phòng hàng tồn kho	68.131.565.136	68.131.565.136	-	13.963.302.453
- Chi phí lãi vay vốn hóa theo biên bản thanh tra thuế	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)
- Chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ	237.028.010	280.907.490	(43.879.480)	(43.879.480)
- Lợi nhuận chưa thực hiện	7.366.945.070	26.492.551.378	(19.125.606.308)	(157.318.070)
	103.533.098.333	**114.985.721.909**		
Thuế thu nhập 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
- Chi phí lãi vay vốn hóa	(34.595.811.027)	(15.328.109.753)	(19.267.701.274)	(11.652.599.464)
	(38.019.440.104)	**(21.503.172.012)**		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	**65.513.658.229**	**93.482.549.897**		
(Chi phí)/thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất			**(27.968.891.668)**	**21.993.134.234**

Đơn vị tính: VND

33.4. Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 81.430.528.263 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 42.312.556.510 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong trong tương lai. Đây là lỗ tính thuế ước tính của Công ty và các công ty con chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (TIẾP THEO)

33.4 Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước (tiếp theo)

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2025	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2025
2020	2025	2.629.683.321	(1.847.010.828)	(782.672.493)	-
2021	2026	9.570.217.227	(3.120.213.671)	-	6.450.003.556
2022	2027	28.107.246.110	(1.903.664.078)	-	26.203.582.032
2023	2028	23.674.680.795	-	-	23.674.680.795
2024	2029	20.825.480.215	(1.403.195.515)	-	19.422.284.700
2025	2030	5.679.977.180	-	-	5.679.977.180
TỔNG CỘNG		**90.487.284.848**	**(8.274.084.092)**	**(782.672.493)**	**81.430.528.263**

Đơn vị tính: VND

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

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

34. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	Công ty con
Công ty Cổ phần Văn Phú - Bắc Ái	Công ty con
Công ty 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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

34. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)

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

Những người quản lý chủ chốt của Công ty và các công ty con gồm: các cá nhân là thành viên của Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán và Ban Tổng Giám đốc của Công ty được trình bày tại mục Thông tin chung và một số cá nhân là thành viên Hội đồng quản trị, Ban giám đốc của các công ty con như được trình bày chi tiết trong thuyết minh này.

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
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 cung cấp dịch vụ	10.326.323.640	-
		Doanh thu cho thuê mặt bằng	1.718.788.000	-
		Mua dịch vụ	831.664.348	-
		Cổ tức được chia	140.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty liên kết	Cổ tức được chia	4.200.000.000	700.000.000
		Cấn trừ công nợ	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	44.550.000.000	-
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 hợp tác đầu tư	30.000.000.000	-
		Thu nhập khác từ hợp đồng hợp tác đầu tư	8.800.000.000	-
Công ty TNHH Phát triển đô thị HNB	Công ty liên kết	Góp vốn vào công ty liên kết	255.555.550.285	-
		Thu nhập lãi cho vay	173.500.000	-
Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc	Đi vay	-	7.040.000.000
		Bù trừ công nợ	7.040.000.000	-
		Thu tiền bán hàng	15.796.253.200	-
		Trả trước tiền mua bất động sản	10.964.079.719	-
		Doanh thu bán hàng	14.378.304.595	-
Phạm Việt Anh	Lãnh đạo chủ chốt của công ty con	Mua cổ phần và thanh toán tiền mua cổ phần	487.500.000.000	-
		Công ty con chi tạm ứng	256.000.000	-
Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng giám đốc	Thu tiền bán thành phẩm	12.233.300.516	-
		Trả trước tiền mua bất động sản	12.850.924.600	-
		Doanh thu bán hàng	12.084.326.217	-
		Đi vay	4.492.437.500	-
		Lãi vay phải trả	171.328.028	-
		Cho thuê tài sản	69.300.000	-

Đơn vị tính: VND

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

34. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
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	-
		Chi phí lãi vay phải trả	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	-
Vũ Thanh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	Thu tiền bán hàng	47.580.893.250	-
		Doanh thu bán hàng	47.513.825.274	-
Nguyễn Thái Sơn	Thành viên độc lập HĐQT	Thu tiền bán hàng	23.187.413.207	-
		Doanh thu bán hàng	22.932.995.166	-
Nguyễn Thế Vinh	Thành viên HĐQT/Tổng Giám đốc của công ty con	Công ty con chi tạm ứng	13.696.500.000	200.000.000
Trần Thu Thủy	Thành viên HĐQT của Công ty con	Doanh thu bán hàng	7.387.671.139	-
		Thu tiền bán hàng	7.488.295.200	
Vũ Đức Hoàng	Thành viên HĐQT của Công ty con	Doanh thu bán hàng	6.047.089.225	
		Thu tiền bán hàng	6.156.209.000	-
Tô Thị Huyền Nga	Chị gái của ông Tô Như Thắng	Doanh thu bán hàng	5.765.515.546	
		Thu tiền bán hàng	5.861.661.500	-
Tô Thị Mai Phương	Chị gái của ông Tô Như Thắng	Doanh thu bán hàng	5.771.306.143	
		Thu tiền bán hàng	5.867.646.500	-
Công ty Cổ phần Abey Holdings	Bên liên quan khác đến tháng 12 năm 2024	Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	158.400.000

Đơn vị tính: VND

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

34. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)

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.

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

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

34. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)

Ngoại trừ các khoản đi vay và cho vay, số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Dự phòng nợ phải thu khó đòi liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty và các công ty con 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:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Phải thu ngắn hạn khách hàng (Thuyết minh số 7.1)				
Triệu Hữu Đại	Phó Chủ tịch HĐQT/Phó Chủ tịch UBKT	Bán hàng	15.286.440.000	-
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	Cung cấp dịch vụ	6.026.828.456	878.218.802
Vũ Thanh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	Bán hàng	3.125.154.250	-
Nguyễn Thái Sơn	Thành viên độc lập HĐQT	Bán hàng	1.220.390.168	-
Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám đốc	Bán hàng	643.857.922	-
Trần Thu Thủy	Thành viên HĐQT của Công ty con	Bán hàng	394.120.800	-
Vũ Đức Hoàng	Thành viên HĐQT của Công ty con	Bán hàng	324.011.000	-
Tô Thị Huyền Nga	Chị gái của ông Tô Như Thắng	Bán hàng	308.508.500	-
Tô Thị Mai Phương	Chị gái của ông Tô Như Thắng	Bán hàng	308.823.500	-
TỔNG CỘNG			**27.638.134.596**	**878.218.802**
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 8)				
Công ty TNHH Phát triển đô thị HNB	Công ty liên kết	Cho vay	1.735.000.000	1.735.000.000
TỔNG CỘNG			**1.735.000.000**	**1.735.000.000**
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Cần Thơ	Công ty liên kết	Đặt cọc hợp tác đầu tư	30.000.000.000	-
		Phải thu khác từ hợp đồng hợp tác đầu tư	8.800.000.000	-
Ông Nguyễn Thế Vinh	Thành viên HĐQT/ Tổng giám đốc của công ty con	Công ty con tạm ứng	15.026.500.000	1.370.000.000
Ông Trần Đức Thắng	Thành viên HĐQT của công ty con	Công ty con tạm ứng	11.984.316.380	11.984.316.380
Công ty TNHH Phát triển đô thị HNB	Công ty liên kết	Lãi dự thu	472.882.191	299.382.191
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 thu cung cấp dịch vụ	453.469.650	-
Ông Phạm Việt Anh	Lãnh đạo chủ chốt của công ty con	Công ty con tạm ứng	256.000.000	-
TỔNG CỘNG			**66.993.168.221**	**13.653.698.571**

Đơn vị tính: VND

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

34. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	Công ty liên kết đến ngày 15 tháng 1 năm 2025	Đặt cọc hợp tác đầu tư	-	452.617.690.000
TỔNG CỘNG			**-**	**452.617.690.000**
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 19)				
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	3.997.203.281	-
TỔNG CỘNG			**3.997.203.281**	**-**
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 19.2)				
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc	Trả trước tiền mua hàng	16.964.432.203	-
Ông Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng giám đốc	Trả trước tiền mua hàng	12.167.422.143	-
TỔNG CỘNG			**29.131.854.346**	**-**
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 23)				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty liên kết	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư (i)	7.000.000.000	7.762.300.021
Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát		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 23)				
Đặng Tuấn Anh	Thành viên HĐQT của công ty con	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	77.988.704.559	77.988.704.559
TỔNG CỘNG			**77.988.704.559**	**77.988.704.559**
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 21)				
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
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 phải trả phí cung cấp dịch vụ	504.000.000	-
TỔNG CỘNG			**675.328.028**	**90.144.484**
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 24)				
Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng giám đốc	Vay ngắn hạn (*)	4.492.437.500	-
Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc	Vay ngắn hạn	-	7.040.000.000
TỔNG CỘNG			**4.492.437.500**	**7.040.000.000**

Đơn vị tính: VND

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

(*) Khoản cho vay tín chấp, hưởng lãi suất 7,6%/năm, gốc và lãi đáo hạn trong tháng 7 năm 2026.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

34. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

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 Uỷ 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 từ ngày 14 tháng 01 năm 2025 đến ngày 14 tháng 1 năm 2026	1.629.217.391	-
Bà Phan Lê Mỹ Hạnh	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 13 tháng 5 năm 2025 đến ngày 30 tháng 11 năm 2025	754.052.273	-
TỔNG CỘNG		**17.436.618.697**	**13.106.448.073**

Đơn vị tính: VND

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

35. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	390.644.050.404	328.474.750.222
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ	**390.644.050.404**	**328.474.750.222**
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	320.049.577	295.273.389
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) được điều chỉnh để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	**320.049.577**	**295.273.389**
Lãi trên cổ phiếu		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.221	1.112
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.221	1.112

Đơn vị tính: VND

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

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm 2025 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2025 do chưa có Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông để trích lập quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế cho năm hiện tại.

36. THÔNG TIN BỘ PHẬN

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

- Bộ phận phát triển và kinh doanh các sản phẩm bất động sản.
- Bộ phận kinh doanh dịch vụ lưu trú và các dịch vụ liên quan khác.
- Bộ phận kinh doanh các hoạt động khác (dịch vụ 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 hợp nhất.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

36. THÔNG TIN BỘ PHẬN (TIẾP THEO)

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

	Kinh doanh bất động sản	Dịch vụ lưu trú	Các hoạt động khác	Loại trừ	Tổng cộng
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày					
Doanh thu					
- Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	1.671.185.248.646	185.584.501.557	119.309.036.154	272.954.781	1.976.351.741.138
- Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận	-	-	70.764.706.755	(70.764.706.755)	-
- Tổng doanh thu thuần	1.671.185.248.646	185.584.501.557	190.073.742.909	(70.491.751.974)	1.976.351.741.138
Kết quả					
- Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	410.848.232.261	64.540.719.294	(2.328.337.232)	272.954.781	473.333.569.104
- Thu nhập không phân bổ (*)					46.876.260.061
- Lợi nhuận thuần trước thuế					520.209.829.165
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					(127.349.541.531)
- Lợi nhuận thuần sau thuế					392.860.287.634
Các thông tin bộ phận khác					
- Chi phí hình thành tài sản cố định	48.306.934.975	167.792.135	-	-	48.474.727.110
- Khấu hao và hao mòn tài sản cố định	14.590.717.237	20.888.051.107	4.196.973.458	-	39.675.741.802
Tài sản và công nợ					
- Tài sản bộ phận	10.347.117.217.001	517.377.163.050	335.300.059.330		11.199.794.439.381
- Tài sản không phân bổ (**)					3.528.174.595.816
- Tổng tài sản					14.727.969.035.197
- Công nợ bộ phận	2.112.965.533.491	34.544.664.369	14.108.510.065		2.161.618.707.925
- Công nợ không phân bổ (***)					7.091.948.297.275
- Tổng công nợ					9.253.567.005.200

Đơn vị tính: VND

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

(**) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, đầu tư tài chính ngắn hạn, tài sản cố định vô hình, các khoản phải thu về cho vay, một số khoản phải thu khác, đầu tư tài chính dài hạn, thuế GTGT được khấu trừ, thuế và các khoản phải thu nhà nước 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, một số chi phí phải trả, một số khoản phải trả khác, các khoản nợ vay và trái phiếu và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

36. THÔNG TIN BỘ PHẬN (TIẾP THEO)

	Kinh doanh bất động sản	Dịch vụ lưu trú	Các hoạt động khác	Loại trừ	Tổng cộng
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày					
Doanh thu					
- Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	1.594.275.727.618	179.530.200.796	123.525.007.346	-	1.897.330.935.760
- Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận	144.012.077.276	-	112.998.396.643	(257.010.473.919)	-
- Tổng doanh thu thuần	1.746.722.857.487	173.707.023.247	201.422.154.940	(257.010.473.919)	1.864.841.561.755
Kết quả					
- Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	108.333.646.037	34.157.704.473	32.626.436.756		175.117.787.266
- Thu nhập không phân bổ (*)					165.300.800.179
- Lợi nhuận thuần trước thuế					340.418.587.445
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					(36.519.119.122)
- Lợi nhuận thuần sau thuế					303.899.468.323
Các thông tin bộ phận khác					
- Chi phí hình thành tài sản cố định	6.977.091.596	221.542.173	4.364.775.312		7.198.633.769
- Khấu hao và hao mòn tài sản cố định	12.569.974.397	21.321.127.184			38.255.876.893
Tài sản và công nợ					
- Tài sản bộ phận	7.376.993.206.411	554.477.557.918	450.526.014.443		8.381.996.778.772
- Tài sản không phân bổ (**)					2.756.522.632.892
- Tổng tài sản					11.138.519.411.664
- Công nợ bộ phận	873.805.440.672	32.227.762.912	11.727.613.967		917.760.817.551
- Công nợ không phân bổ (***)					5.146.618.408.051
- Tổng công nợ					6.064.379.225.600

Đơn vị tính: VND

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

(**) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, đầu tư tài chính ngắn hạn, tài sản cố định vô hình, các khoản phải thu về cho vay, một số khoản phải thu khác, đầu tư tài chính dài hạn, thuế GTGT được khấu trừ, thuế và các khoản phải thu nhà nước 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, một số chi phí phải trả, một số khoản phải trả khác, các khoản nợ vay và trái phiếu và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

37. CÁC CAM KẾT VÀ NỢ TIỀM TÀNG

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

Công ty và các công ty con đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai dự án bất động sản. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 ước tính là 3.101,3 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 394 tỷ VND).

Các cam kết về xây dựng khác

Theo Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức theo hình thức đối tác công tư số 6827/HĐ-UBND ký ngày 25 tháng 11 năm 2016 giữa Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và liên danh Công ty. Công ty cổ phần đầu tư HNS Việt Nam và Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Bắc Ái, tổng giá trị đầu tư ước tính còn phải thực hiện tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 113,84 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 257,37 tỷ VND).

Cam kết thuê đất và thuê hoạt động

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	11.381.837.116	10.984.250.020
Trên 1 đến 5 năm	43.253.990.384	31.612.186.640
Trên 5 năm	525.451.665.550	516.300.594.698
TỔNG CỘNG	**580.087.493.050**	**558.897.031.358**

Đơn vị tính: VND

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

Công ty, là bên cho thuê, đã ký kết một số hợp đồng cho thuê văn phòng, 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 các hợp đồng cho thuê được trình bày như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
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**

Đơn vị tính: VND

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

38. 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 Văn Phú Bắc Ái.

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 hợp nhất của Công ty và các công ty con.

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 27 tháng 3 năm 2026

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