

Số: 127...../2026/CBTT-VPI
No.: 127...../2026/CBTT-VPI

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2026
Hanoi, July 30, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

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

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

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

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

- Công bố thông tin Báo cáo tài chính Quý 2 năm 2026 của Công Ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Văn Phú.

Disclosure of the Q2 2026 Financial Statements of Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty: <https://vanphu.vn/quan-he-co-dong/> mục Báo cáo tài chính vào ngày 30/07/2026.

This information was published on the company's website <https://vanphu.vn/quan-he-co-dong/> under the Financial Report section on 30/07/2026.

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

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

Nơi nhận:

Recipients:

- Như trên;
- Lưu VT;

Tài liệu đính kèm/ Attached documents:

- Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý 2 năm 2026.
Separate and Consolidated Financial Statements for Q2 2026
- Văn bản giải trình Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý 2 năm 2026.
Explanatory Statement for Separate and Consolidated Financial Statements for Q2 2026

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

**Phó Tổng Giám Đốc
Deputy General Director**



Đỗ Thị Thanh Phương

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026



MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng giám đốc	2
Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ	3 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	9 - 53

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh lần đầu số 0102702590 ngày 12 tháng 3 năm 2008. Công ty cũng đã nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 29 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp ngày 24 tháng 04 năm 2026.

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch
Ông Tô Như Thắng	Phó chủ tịch
Bà Nguyễn Diệu Tú	Phó chủ tịch
Ông Triệu Hữu Đại	Phó chủ tịch
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên
Ông Phạm Hồng Châu	Thành viên
Ông Trịnh Thanh Hải	Thành viên độc lập
Ông Nguyễn Thái Sơn	Thành viên độc lập

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Trịnh Thanh Hải	Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	
Ông Triệu Hữu Đại	Phó chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	bổ nhiệm ngày 09 tháng 03 năm 2026
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Phó chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	miễn nhiệm ngày 09 tháng 03 năm 2026

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Phạm Hồng Châu	Tổng Giám đốc	
Ông Tô Như Thắng	Phó Tổng Giám đốc thường trực	
Ông Vũ Thanh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Hồng Long	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thị Hồng Hải	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 14 tháng 01 năm 2026
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 09 tháng 03 năm 2026
Ông Vũ Minh Hoàng	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 03 tháng 04 năm 2026
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 14 tháng 01 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

Bà Đỗ Thị Thanh Phương được Người đại diện pháp luật của Công ty ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 theo Giấy ủy quyền của Công ty số 19/GUQ-VPI ngày 03 tháng 04 năm 2026.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán do Bộ tài chính ban hành ngày 16 tháng 11 năm 2020. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") để ngày 30 tháng 07 năm 2026.

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



Đỗ Thị Thanh Phương
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 07 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		825.698.107.874	1.729.357.372.566
110	I. Tiền và tương đương tiền	4	147.048.809.648	604.244.431.314
111	1. Tiền		31.184.825.485	391.900.579.738
112	2. Các khoản tương đương tiền		115.863.984.163	212.343.851.576
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		216.321.193.334	250.102.290.034
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	5	216.321.193.334	250.102.290.034
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		288.676.623.804	422.123.685.897
131	1. Phải thu ngắn hạn khách hàng	6.1	170.209.302.516	262.552.701.087
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	13.099.094.413	16.173.456.328
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	133.274.036.608	171.303.338.215
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(27.905.809.733)	(27.905.809.733)
140	IV. Hàng tồn kho	9	159.307.183.799	432.879.787.784
141	1. Hàng tồn kho		166.709.889.192	440.282.493.177
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(7.402.705.393)	(7.402.705.393)
160	VI. Tài sản ngắn hạn khác		14.344.297.289	20.007.177.537
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	10	11.904.273.101	19.922.833.115
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	2.440.024.188	84.344.422

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		7.576.953.310.898	6.926.969.462.281
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		49.736.253.012	49.736.253.012
215	1. Phải thu dài hạn khác	7	49.736.253.012	49.736.253.012
220	II. Tài sản cố định		497.370.083.291	508.935.692.545
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	493.496.934.369	504.113.722.100
222	Nguyên giá		640.594.145.014	639.822.025.014
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(147.097.210.645)	(135.708.302.914)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	3.873.148.922	4.821.970.445
228	Nguyên giá		11.063.129.754	11.063.129.754
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(7.189.980.832)	(6.241.159.309)
240	IV. Bất động sản đầu tư	13	299.248.219.186	304.513.483.916
241	1. Nguyên giá		350.978.849.678	350.478.849.678
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(51.730.630.492)	(45.965.365.762)
250	V. Tài sản dở dang dài hạn	15	535.453.749.084	423.238.609.689
251	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	15.1	116.644.596.589	4.639.457.194
252	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15.2	418.809.152.495	418.599.152.495
260	VI. Đầu tư tài chính dài hạn	16	6.159.083.940.048	5.597.855.940.048
261	1. Đầu tư vào công ty con	16.1	4.179.901.250.000	3.909.901.250.000
262	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	16.2	1.135.378.260.272	1.135.378.260.272
263	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		371.560.810.533	304.560.810.533
264	4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	16.2	(3.278.597.621)	(3.278.597.621)
265	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	5	475.522.216.864	251.294.216.864
270	VII Tài sản dài hạn khác		36.061.066.277	42.689.483.071
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	10	21.290.305.964	23.194.044.226
272	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	29.3	14.770.760.313	19.495.438.845
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		8.402.651.418.772	8.656.326.834.847

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.040.521.977.130	3.301.298.269.662
310	I. Nợ ngắn hạn		1.314.958.601.198	1.363.218.262.303
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	67.041.500.342	81.902.497.249
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	8.636.667.364	332.461.987.466
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận		-	3.324.000.000
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	18	9.306.018.297	107.283.761.344
315	5. Phải trả người lao động		10.536.521.349	13.037.498.055
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	212.844.900.347	172.852.114.829
319	7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn		3.941.377.712	7.951.253.039
320	8. Phải trả ngắn hạn khác	20	114.253.970.653	124.386.961.561
321	9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	848.383.679.793	480.004.223.419
323	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		40.013.965.341	40.013.965.341
330	II. Nợ dài hạn		1.725.563.375.932	1.938.080.007.359
338	1. Phải trả dài hạn khác	20	165.222.067.848	165.516.257.048
339	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	1.557.129.767.656	1.768.099.976.782
342	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	29.3	2.529.445.976	3.423.629.077
343	4. Dự phòng phải trả dài hạn		682.094.452	1.040.144.452
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		5.362.129.441.642	5.355.028.565.185
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	5.362.129.441.642	5.355.028.565.185
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		574.656.557.853	574.656.557.853
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		15.177.859.740	15.177.859.740
419	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		30.658.498.290	18.388.929.869
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.541.140.755.759	1.546.309.447.723
420a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.534.039.879.302	1.137.323.833.677
420b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		7.100.876.457	408.985.614.046
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		8.402.651.418.772	8.656.326.834.847



Nguyễn Thế Quân
Người lập



Trần Mỹ Yên
Kế toán trưởng



Đỗ Thị Thanh Phương
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 07 năm 2026

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

B01-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐO
cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý II		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	361.269.307.369	165.560.260.811	644.579.076.835	408.849.187.510
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23	-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	361.269.307.369	165.560.260.811	644.579.076.835	408.849.187.510
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	25	248.658.737.389	119.768.952.422	448.772.025.160	303.747.391.437
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	112.610.569.980	45.791.308.389	195.807.051.675	105.101.796.073
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	18.575.679.379	24.240.065.412	35.980.396.284	199.684.177.927
22	7. Chi phí tài chính	26	49.712.353.630	(24.861.694.164)	100.449.498.442	77.058.317.941
23	Trong đó: Chi phí lãi vay	26	46.610.786.687	31.972.344.337	94.417.228.800	73.694.630.118
25	8. Chi phí bán hàng	27	3.524.600.664	950.472.319	13.196.055.118	1.889.565.666
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	66.295.604.912	46.935.808.164	101.145.624.923	81.092.796.612
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	28	11.653.690.153	47.006.787.482	16.996.269.476	144.745.293.781
31	11. Thu nhập khác	28	35.735.823	16.466.963	35.735.823	410.364.581
32	12. Chi phí khác	28	(313.520.654)	3.314.801.429	370.010.526	6.187.742.039
40	13. (Chi phí)/lợi nhuận khác		349.256.477	(3.298.334.466)	(334.274.703)	(5.777.377.458)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		12.002.946.630	43.708.453.016	16.661.994.773	138.967.916.323
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	29.1	6.190.117.482	9.322.117.008	5.730.622.885	19.727.851.451
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	29.1	2.264.726.721	139.840.090	3.830.495.431	342.252.280
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		3.548.102.427	34.246.495.918	7.100.876.457	118.897.812.592


Trần Mỹ Yên
Kế toán trưởng




Đỗ Thị Thanh Phương
Phó Tổng Giám đốc

Nguyễn Thế Quân
Người lập

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 07 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		16.661.994.773	138.967.916.323
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định		18.102.993.984	18.318.782.167
03	Các khoản dự phòng		(358.050.000)	1.766.523.211
05	(Lãi) từ hoạt động đầu tư		(35.980.396.284)	(199.684.177.927)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu phân bổ)		100.048.257.701	76.917.817.941
08	Lãi từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		98.474.800.174	36.286.861.715
09	(Tăng)/Giảm các khoản phải thu		101.091.382.327	(6.321.298.465)
10	(Tăng)/Giảm hàng tồn kho		161.567.464.590	(39.038.289.709)
11	(Giảm) các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay, thuế TNDN phải nộp)		(359.628.209.574)	(81.176.366.432)
12	(Tăng)/Giảm chi phí trả trước		9.922.298.276	(5.305.519.669)
14	Tiền lãi vay đã trả		(90.712.075.583)	(97.979.802.507)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(73.812.189.105)	(28.438.001.354)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(153.096.528.895)	(221.972.416.421)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(1.524.120.000)	(2.991.010.141)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(572.000.000.000)	(604.500.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		413.400.000.000	264.910.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(337.000.000.000)	(621.203.538.868)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		30.000.000.000	1.055.617.690.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		4.133.492.984	96.033.813.471
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(462.990.627.016)	187.866.954.462

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		772.007.960.442	429.331.265.311
34	Tiền trả nợ gốc vay		(609.792.426.197)	(751.994.369.539)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(3.324.000.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		158.891.534.245	(322.663.104.228)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(457.195.621.666)	(356.768.566.187)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		604.244.431.314	445.543.340.188
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	147.048.809.648	88.774.774.001



Nguyễn Thế Quân
Người lập



Trần Mỹ Yên
Kế toán trưởng



Đỗ Thị Thanh Phương
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 07 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh lần đầu số 0102702590 ngày 12 tháng 3 năm 2008. Công ty cũng đã nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 29 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp ngày 24 tháng 04 năm 2026.

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 335 người (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 305 người).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty có 8 công ty con được đầu tư trực tiếp (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 7 công ty con trực tiếp). Thông tin chi tiết về các công ty con được đầu tư trực tiếp và tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong các công ty con này như sau:

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

(*) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty còn cam kết góp vốn vào công ty con này với giá trị là 10 tỷ VND.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty có 3 công ty con được đầu tư gián tiếp (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 3 công ty con gián tiếp). Thông tin chi tiết về các công ty con được đầu tư gián tiếp và tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên Công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	94,49%	98,39%	Km0+541,95, Tỉnh lộ 359C, Tổ dân phố Xanh Sỏi, Phường Thủy Nguyên, TP. Hải Phòng	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Sơn Thắng	89%	99%	42 Quang Trung, phường Đồng Hới, Tỉnh Quảng Trị	Dịch vụ lưu trú
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn Văn Phú	90%	90%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Đồng Đa, Thành phố Hà Nội	Dịch vụ lưu trú

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 16.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán do Bộ tài chính ban hành ngày 16 tháng 11 năm 2020. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") để ngày 30 tháng 07 năm 2026.

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

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

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

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

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

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.4 *Kỳ kế toán năm*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.6 Quy định kế toán mới áp dụng

Vào ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"), thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan. Thông tư 99 có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho các doanh nghiệp có năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Công ty áp dụng Thông tư 99 kể từ kỳ báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuê 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 khấu cho 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 riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở phù hợp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty 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 trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty 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 riêng.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê: các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê: Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.9 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản 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.

3.10 *Chi phí chờ phân bổ*

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn hoặc chi phí chờ phân bổ dài hạn trên báo cáo tình hình tài chính riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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

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

3.11 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Đầu tư vào công ty liên doanh

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.14 *Phân chia lợi nhuận* (tiếp theo)

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

Quỹ khác

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

3.15 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.16 *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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hiện hành (tiếp theo)

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

3.17 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Tiền mặt	344.534.360	1.264.014.419
Tiền gửi ngân hàng	30.665.901.375	390.560.415.407
Tiền đang chuyển	174.389.750	76.149.912
Các khoản tương đương tiền (*)	115.863.984.163	212.343.851.576
TỔNG CỘNG	147.048.809.648	604.244.431.314

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,5%/năm đến 4,75%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 2,1%/năm đến 4,3%/năm). Trong đó 56,86 tỷ là các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Công ty. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển giao cho Ban Quản trị tòa nhà.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

5. ĐẦU TƯ NẴM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn		
Phải thu về cho vay các bên khác (i)	52.735.679.010	22.520.315.971
- Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng CGM	30.043.726.028	-
- Công ty CP Khu nghỉ dưỡng Vườn Cọ	16.909.642.708	16.443.005.697
- Khác	5.782.310.274	6.077.310.274
Công ty TNHH Đầu tư Hàn Tiên (ii)	31.693.150.682	5.512.054.793
Tiền gửi có kỳ hạn	109.539.302	492.631.918
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	131.782.824.340	221.577.287.352
TỔNG CỘNG	216.321.193.334	250.102.290.034
Dài hạn		
Công ty TNHH Đầu tư Hàn Tiên (ii)	463.000.000.000	236.000.000.000
Khác	12.522.216.864	15.294.216.864
TỔNG CỘNG	475.522.216.864	251.294.216.864

- (i) Các khoản cho vay tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 sẽ đáo hạn từ tháng 12 năm 2026 đến tháng 05 năm 2027, hưởng lãi suất từ 10% đến 12%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 12%/năm).
- (ii) Khoản đặt cọc góp vốn hợp tác đầu tư với giá trị 463 tỷ VND cùng với tiền lãi theo một hợp đồng nguyên tắc hợp tác đầu tư giữa Công ty và Công ty TNHH Đầu tư Hàn Tiên để hợp tác đầu tư một dự án tại thành phố Hồ Chí Minh.

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

6.1 Phải thu khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn		
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	62.963.592.063	184.484.670.780
- Các công trình tại ô đất TT39, TT40 thuộc Dự án Khu đô thị mới Văn Phú	31.817.340.783	-
- Dự án The Terra Bắc Giang	20.538.747.023	58.590.726.523
- Các Dự án khác	10.607.504.257	125.893.944.257
Phải thu từ hoạt động khác	107.245.710.453	78.068.030.307
- Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	68.336.807.093	38.588.556.268
- Phải thu khách hàng khác	38.908.903.360	39.479.474.039
TỔNG CỘNG	170.209.302.516	262.552.701.087
Trong đó:		
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 30)	89.051.173.611	67.594.613.794
Phải thu từ các bên khác	81.158.128.905	194.958.087.293
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(21.718.695.257)	(21.718.695.257)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ban Quản lý Dự án và Phát triển Quỹ đất Quận Bình Thủy	2.382.000.000	2.382.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Thương mại Long Nguyễn	1.644.800.000	1.644.800.000
Công ty Cổ phần Quản lý công trình Đô thị Bắc Giang	839.441.000	839.441.000
Các nhà cung cấp khác	8.232.853.413	11.307.215.328
TỔNG CỘNG	13.099.094.413	16.173.456.328
Trong đó:		
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 30)	148.304.680	-
Trả trước cho các bên khác	12.950.789.733	16.173.456.328
Dự phòng trả trước khó đòi	(2.644.512.600)	(2.644.512.600)

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: VND			
	Ngày 30 tháng 06 năm 2026		Ngày 31 tháng 12 năm 2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Ngắn hạn				
Tạm ứng để phục vụ phát triển dự án và các hoạt động kinh doanh (*)	107.760.796.430	-	110.824.392.850	-
Ký quỹ thực hiện dự án	8.446.166.000	-	8.436.166.000	-
Phải thu khác	16.767.074.178	(3.542.601.876)	12.942.779.365	(3.542.601.876)
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	300.000.000	-	39.100.000.000	-
TỔNG CỘNG	133.274.036.608	(3.542.601.876)	171.303.338.215	(3.542.601.876)
Dài hạn				
Ký quỹ thực hiện dự án (**)	41.344.091.900	-	41.344.091.900	-
Tạm ứng bồi thường giải phóng mặt bằng	8.392.161.112	-	8.392.161.112	-
TỔNG CỘNG	49.736.253.012	-	49.736.253.012	-

(*) Đây là các khoản tạm ứng cho các cá nhân để phục vụ mục đích thực hiện các dự án bất động sản của Công ty và các hoạt động kinh doanh khác. Một số khoản có tài sản đảm bảo.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

8. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026		Ngày 31 tháng 12 năm 2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Ban quản lý đầu tư xây dựng công trình giao thông Hà Nội	11.111.191.000	-	11.111.191.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh dịch vụ cao cấp dầu khí Việt Nam (PVR)	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Các đối tượng khác	6.794.618.733	-	6.794.618.733	-
TỔNG CỘNG	27.905.809.733	-	27.905.809.733	-

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026		Ngày 31 tháng 12 năm 2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	32.525.442.248	(7.402.705.393)	312.759.262.682	(7.402.705.393)
Thành phẩm (**)	121.532.089.250	-	114.880.553.174	-
Hàng hóa	11.409.955.857	-	11.098.777.457	-
Công cụ dụng cụ	1.029.960.855	-	1.233.063.456	-
Nguyên vật liệu	212.440.982	-	310.836.408	-
TỔNG CỘNG	166.709.889.192	(7.402.705.393)	440.282.493.177	(7.402.705.393)

(*) Chi tiết chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang bao gồm giá trị đầu tư cho các dự án:

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Dự án Khu đô thị mới Văn Phú	7.045.478.869	290.565.085.780
Các dự án khác	25.479.963.379	22.194.176.902
TỔNG CỘNG	32.525.442.248	312.759.262.682

(**) Chi tiết thành phẩm như sau:

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Dự án The Terra Bắc Giang	72.420.554.833	77.943.224.493
Dự án Vlasta Sầm Sơn	36.937.328.681	36.937.328.681
Các công trình tại ô đất TT39, TT40 thuộc Dự án Khu đô thị mới Văn Phú	12.174.205.736	-
TỔNG CỘNG	121.532.089.250	114.880.553.174

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

10. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn		
Chi phí truyền thông quảng cáo	6.720.294.101	2.985.039.795
Chi phí bảo hiểm, tư vấn	1.907.339.395	3.851.293.881
Chi phí hoa hồng môi giới	835.103.975	7.758.811.281
Chi phí hỗ trợ lãi suất	-	2.736.123.861
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	2.441.535.630	2.591.564.297
TỔNG CỘNG	11.904.273.101	19.922.833.115
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ phục vụ Dự án khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây (i)	12.906.143.525	17.414.115.371
Chi phí bảo hiểm, tư vấn	2.237.782.774	1.164.784.919
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.580.697.435	1.284.586.789
Chi phí hoa hồng môi giới	820.779.574	915.517.748
Chi phí cải tạo văn phòng	704.876.034	1.029.831.312
Chi phí trả trước dài hạn khác	3.040.026.622	1.385.208.087
TỔNG CỘNG	21.290.305.964	23.194.044.226

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

						Đơn vị tính: VND	
						Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá							
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	494.401.123.038	Máy móc, thiết bị	47.002.100.500	23.579.091.819	4.074.429.878	70.765.279.779	639.822.025.014
- Mua trong kỳ	-		107.520.000	-	664.600.000	-	772.120.000
Ngày 30 tháng 06 năm 2026	494.401.123.038		47.109.620.500	23.579.091.819	4.739.029.878	70.765.279.779	640.594.145.014
Trong đó:							
Đã khấu hao hết						5.087.196.045	17.536.922.391
Hao mòn lũy kế							
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	66.576.195.047		17.208.683.614	17.238.351.233	3.755.917.181	30.929.155.839	135.708.302.914
- Khấu hao trong kỳ	5.525.284.452		1.682.190.628	1.357.811.898	80.871.229	2.742.749.524	11.388.907.731
Ngày 30 tháng 06 năm 2026	72.101.479.499		18.890.874.242	18.596.163.131	3.836.788.410	33.671.905.363	147.097.210.645
Giá trị còn lại							
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	427.824.927.991		29.793.416.886	6.340.740.586	318.512.697	39.836.123.940	504.113.722.100
Ngày 30 tháng 06 năm 2026	422.299.643.539		28.218.746.258	4.982.928.688	902.241.468	37.093.374.416	493.496.934.369

Việc sử dụng tài sản cố định hữu hình với giá trị còn lại là 486,45 tỷ VND làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty được trình bày tại Thuyết minh số 21.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND
Phần mềm máy tính

Nguyên giá	
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	11.063.129.754
Ngày 30 tháng 06 năm 2026	11.063.129.754
Trong đó:	
Đã khấu hao hết	192.700.000
Hao mòn lũy kế	
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	6.241.159.309
- Khấu hao trong kỳ	948.821.523
Ngày 30 tháng 06 năm 2026	7.189.980.832
Giá trị còn lại	
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	4.821.970.445
Ngày 30 tháng 06 năm 2026	3.873.148.922

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND
Nhà cửa, vật kiến trúc
và máy móc thiết bị

Nguyên giá	
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	350.478.849.678
- Tăng khác	500.000.000
Ngày 30 tháng 06 năm 2026	350.978.849.678
Hao mòn lũy kế	
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	45.965.365.762
- Khấu hao trong kỳ	5.765.264.730
Ngày 30 tháng 06 năm 2026	51.730.630.492
Giá trị còn lại	
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	304.513.483.916
Ngày 30 tháng 06 năm 2026	299.248.219.186

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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty chưa có đủ thông tin để xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư một cách chắc chắn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

14. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị 10,8 tỷ VND cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 (cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025: 15,7 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng một số dự án bất động sản của Công ty.

15. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026		Ngày 31 tháng 12 năm 2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án Tòa nhà hỗn hợp Văn Phú Complex	103.434.447.223	103.434.447.223	-	-
Các dự án khác	13.210.149.366	13.210.149.366	4.639.457.194	4.639.457.194
TỔNG CỘNG	116.644.596.589	116.644.596.589	4.639.457.194	4.639.457.194

15.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương - thành phố Cần Thơ (*)	307.733.848.398	307.733.848.398
Dự án Lộc Bình - tỉnh Thừa Thiên Huế	53.671.011.821	53.671.011.821
Các dự án khác	57.404.292.276	57.194.292.276
TỔNG CỘNG	418.809.152.495	418.599.152.495

(*) Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương hiện đang nằm trong danh mục các dự án bất động sản 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 này, Công ty đang tiếp tục làm việc với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xử lý các khó khăn và tiếp tục triển khai dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐO (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026			Ngày 31 tháng 12 năm 2025			Đơn vị tính: VND
	Dự phòng		Giá trị còn lại	Dự phòng		Giá trị còn lại	
	Giá gốc			Giá gốc			
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh 16.1)	4.179.901.250.000	-	4.179.901.250.000	3.909.901.250.000	-	3.909.901.250.000	
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (Thuyết minh 16.2)	1.135.378.260.272	(3.278.597.621)	1.132.099.662.651	1.135.378.260.272	(3.278.597.621)	1.132.099.662.651	
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (*)	371.560.810.533	-	371.560.810.533	304.560.810.533	-	304.560.810.533	
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh 5)	475.522.216.864	-	475.522.216.864	251.294.216.864	-	251.294.216.864	
TỔNG CỘNG	6.162.362.537.669	(3.278.597.621)	6.159.083.940.048	5.601.134.537.669	(3.278.597.621)	5.597.855.940.048	

(*) Số dư tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 chủ yếu bao gồm khoản góp vốn hợp tác đầu tư với số tiền là 371,22 tỷ VND để hợp tác đầu tư theo một thỏa thuận liên danh với Công ty cổ phần Văn Phú Bắc Ái để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

16.1 Đầu tư vào các công ty con

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026				Ngày 31 tháng 12 năm 2025				Đơn vị tính: VND
	Giá trị		Tỷ lệ	Tỷ lệ	Giá trị		Tỷ lệ	Tỷ lệ	
	hợp lý	lợi ích	biểu quyết	hợp lý	lợi ích	biểu quyết			
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	1.328.000.000.000	(iv)	100%	100%	1.328.000.000.000	(iv)	100%	100%	
Công ty TNHH Văn Phú Resort - Lộc Bình	1.310.700.000.000	(iv)	100%	100%	1.310.700.000.000	(iv)	100%	100%	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech (i)	675.000.000.000	(iv)	99,28%	99,28%	495.000.000.000	(iv)	99%	99%	
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái (ii)	366.000.000.000	(iv)	60%	60%	288.000.000.000	(iv)	60%	60%	
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tấn Trí	208.031.250.000	(iv)	82,71%	82,71%	208.031.250.000	(iv)	82,71%	82,71%	
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	150.000.000.000	(iv)	12,71%	12,71%	150.000.000.000	(iv)	12,71%	12,71%	
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	95.170.000.000	(iv)	62%	62%	95.170.000.000	(iv)	62%	62%	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn Văn Phú (iii)	33.000.000.000	(iv)	30%	30%	21.000.000.000	(iv)	30%	30%	
Công ty Cổ phần Văn Phú Homes	14.000.000.000	(iv)	70%	70%	14.000.000.000	(iv)	70%	70%	
TỔNG CỘNG	4.179.901.250.000				3.909.901.250.000				

- (i) Trong tháng 5 năm 2026, Công ty đã góp thêm 180 tỷ VND tương đương với 18.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech;
- (ii) Trong tháng 3 năm 2026, Công ty đã góp thêm 78 tỷ VND tương đương với 7.800.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái;
- (iii) Trong tháng 6 năm 2026, Công ty đã góp thêm 12 tỷ VND tương đương với 1.200.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn Văn Phú;
- (iv) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý các khoản đầu tư này do chưa có đủ các thông tin cần thiết.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động chính	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
			Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty Cổ phần dịch vụ thương mại BĐS Tân Phú	Số nhà 35, đường 31A, phường Bình Trưng, thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	54,23	27,25	54,23	27,25
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển TM Văn Phú	Tầng 1-4, Tòa V1 The Van Phu Victoria, CT9, Khu Đô thị Văn Phú, Phường Kiên Hưng, TP Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	35,00	35,00	35,00	35,00
Công ty Cổ phần Logistics LSH	Lô B17 đường Ngọc Hân Công Chúa, Phường Võ Cường, Tỉnh Bắc Ninh	Kinh doanh bất động sản	30,00	30,00	30,00	30,00
Công ty TNHH BT Hà Đông	Tầng 4, số 104 Thái Thịnh, Phường Đồng 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, phố Hào Nam, Phường Ô Chợ Dừa, Thành phố Hà Nội	Xây dựng và in ấn	46,77	46,77	46,77	46,77
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Số 104 Thái Thịnh, Phường Đồng Đa, TP Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản	22,51	22,51	22,51	22,51

Đơn vị tính: VND

Ngày 30 tháng 06 năm 2026				Ngày 31 tháng 12 năm 2025				
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị hợp lý		Giá trị	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ phần dịch vụ thương mại BĐS Tân Phú		545.000.000.000	-	(i)		545.000.000.000	-	(i)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển TM Văn Phú		278.006.400.000	-	(i)		278.006.400.000	-	(i)
Công ty Cổ phần Logistics LSH		216.000.000.000	-	(i)		216.000.000.000	-	(i)
Công ty TNHH BT Hà Đông		58.394.357.097	-	(i)		58.394.357.097	-	(i)
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm		33.777.503.175	(3.278.597.621)	(i)		33.777.503.175	(3.278.597.621)	(i)
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C		4.200.000.000	-	(i)		4.200.000.000	-	(i)
TỔNG CỘNG		1.135.378.260.272	(3.278.597.621)		1.135.378.260.272		(3.278.597.621)	

(i) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được do chưa có đủ các thông tin cần thiết.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

17.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng CGM	31.012.224.945	28.671.429.407
Công ty Cổ phần Đầu tư CIC	6.241.935.411	6.241.935.411
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hưng Phú	-	8.844.465.600
Các nhà cung cấp khác	29.787.339.986	38.144.666.831
TỔNG CỘNG	67.041.500.342	81.902.497.249
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	6.177.955.470	6.067.518.994
<i>Phải trả các bên khác</i>	60.863.544.872	75.834.978.255

17.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Các công trình tại ô đất TT39, TT40 thuộc Dự án Khu đô thị mới Văn Phú	8.382.408.858	326.978.814.746
Dự án The Terra Bắc Giang	-	5.121.584.243
Khác	254.258.506	361.588.477
TỔNG CỘNG	8.636.667.364	332.461.987.466
<i>Trong đó:</i>		
<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	-	20.301.074.228
<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn bên khác</i>	8.636.667.364	312.160.913.238

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

Đơn vị tính: VND				
	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	33.468.911.544	10.132.147.581	(41.293.582.811)	2.307.476.314
Thuế thu nhập doanh nghiệp	72.279.020.474	5.730.622.885	(73.812.189.105)	4.197.454.254
Thuế thu nhập cá nhân	1.535.829.326	6.748.107.894	(5.482.849.491)	2.801.087.729
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	84.950.060	(84.950.060)	-
Các loại thuế khác	-	958.134.732	(958.134.732)	-
TỔNG CỘNG	107.283.761.344	23.653.963.152	(121.631.706.199)	9.306.018.297
	Số đầu kỳ	Số phải thu trong kỳ	Số đã bù trừ trong kỳ	Số cuối kỳ
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	84.344.422	16.106.062.524	(13.750.382.758)	2.440.024.188
TỔNG CỘNG	84.344.422	16.106.062.524	(13.750.382.758)	2.440.024.188

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: VND		
	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí phát triển các dự án bất động sản	113.658.381.366	78.805.641.327
Chi phí lãi vay phải trả	74.450.509.998	70.081.267.190
Trích trước chi phí cho hoạt động của khách sạn Oakwood Residence Hanoi	14.843.811.062	15.449.543.182
Chi phí phải trả khác	9.892.197.921	8.515.663.130
TỔNG CỘNG	212.844.900.347	172.852.114.829
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 30)	5.052.900.746	5.545.305.697
Chi phí phải trả ngắn hạn cho bên khác	207.791.999.601	167.306.809.132

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn		
Kinh phí bảo trì khối sản thương mại dịch vụ và căn hộ cao tầng các Dự án	64.812.985.859	81.730.592.852
Nhận ký quỹ, ký cược	16.196.083.321	12.410.866.716
Các khoản liên quan các hợp đồng hợp tác đầu tư (i)	7.000.000.000	17.000.000.000
Nhận đặt cọc hoàn thiện nhà tại các dự án	4.578.720.000	4.791.044.364
Các khoản phải trả, phải nộp khác	21.666.181.473	8.454.457.629
TỔNG CỘNG	114.253.970.653	124.386.961.561
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	<i>18.055.408.147</i>	<i>7.216.000.000</i>
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>96.198.562.506</i>	<i>117.170.961.561</i>
Dài hạn		
Nhận góp vốn hợp tác đầu tư (ii)	160.775.959.961	160.775.959.961
Nhận ký quỹ, ký cược	4.446.107.887	4.740.297.087
TỔNG CỘNG	165.222.067.848	165.516.257.048
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	<i>77.988.704.559</i>	<i>77.988.704.559</i>
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>87.233.363.289</i>	<i>87.527.552.489</i>

- (i) Số dư tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 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 TT39-40.
- (ii) Số dư tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 chủ yếu gồm các khoản nhận góp vốn hợp tác đầu tư cho Dự án Đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, tại phường Hiệp Bình và phường Tam Bình, thành phố Hồ Chí Minh theo hình thức Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao với tổng số tiền là 159,5 tỷ VND.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY

	Đơn vị tính: VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025		Ngày 30 tháng 06 năm 2026	
	Số có khả năng trả nợ		Số có khả năng trả nợ	
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
Vay ngắn hạn				
Vay ngân hàng				
(Thuyết minh số 21.1)	124.652.082.235	89.507.960.442	(52.743.765.312)	161.416.277.365
Vay đối tượng khác				
(Thuyết minh số 21.3)	126.606.390.497	-	(95.206.390.497)	31.400.000.000
Vay đối tượng khác				
dài hạn đến hạn trả				
(Thuyết minh số 21.3)	25.027.187.500	-	(21.127.187.500)	3.900.000.000
Trái phiếu phát hành				
dài hạn đến hạn trả				
(Thuyết minh số 21.4)	148.886.125.687	649.463.922.129	(150.000.000.000)	648.350.047.816
Vay bên liên quan				
(Thuyết minh số 30)	54.832.437.500	202.500.000.000	(254.015.082.888)	3.317.354.612
	480.004.223.419	941.471.882.571	(573.092.426.197)	848.383.679.793
Vay dài hạn				
Vay ngân hàng				
(Thuyết minh số 21.2)	204.657.847.864	-	(36.700.000.000)	167.957.847.864
Trái phiếu phát hành				
(Thuyết minh số 21.4)	1.563.442.128.918	473.378.223.509	(647.648.432.635)	1.389.171.919.792
	1.768.099.976.782	473.378.223.509	(684.348.432.635)	1.557.129.767.656
TỔNG CỘNG	2.248.104.200.201	1.414.850.106.080	(1.257.440.858.832)	2.405.513.447.449

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Vay ngắn hạn ngắn hạn

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

Vay ngắn hạn	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	161.416.277.365	Thời hạn trả nợ theo từng khế ước với khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 06 năm 2027. Lãi được thanh toán hàng tháng.	8,55% - 10,1%	(i)
TỔNG CỘNG	161.416.277.365			

(i) Tài sản đảm bảo bao gồm:

- Một số tài sản gắn liền với đất tại Khu dịch vụ thương mại tầng 5-CT9, Khu đô thị mới Văn Phú, phường Kiến Hưng, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của bên liên quan của Công ty;
- Tài sản gắn liền với đất tại Sân 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.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.2 Vay ngắn hạn dài hạn

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ	167.957.847.864	Gốc được thanh toán 6 tháng 1 lần kể từ tháng 4 năm 2022 đến tháng 10 năm 2036. Lãi thanh toán 3 tháng/lần.	11,81%	(ii)
TỔNG CỘNG	167.957.847.864			
Trong đó:				
- Vay dài hạn đến hạn trả	-			
- Vay dài hạn	167.957.847.864			

(ii) Tài sản đảm bảo bao gồm:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐO (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.3 Các khoản vay đối tượng khác

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

		Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Kỳ hạn trả gốc và lãi (VND)	Lãi suất/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%	Tin chấp.
	Các cá nhân	2.500.000.000	Kỳ hạn trả gốc và lãi là 12 tháng theo từng hợp đồng. Hợp đồng cuối cùng đáo hạn tháng 1 năm 2027.	12%	Tin chấp.
	TỔNG CỘNG	31.400.000.000			
Dài hạn	Các cá nhân	3.900.000.000	Kỳ hạn trả gốc và lãi trên 12 tháng theo từng hợp đồng. Hợp đồng cuối cùng đáo hạn tháng 1 năm 2027.	10,5%	Tin chấp.
	TỔNG CỘNG	3.900.000.000			

Trong đó:
- Vay dài hạn đến hạn trả
- Vay dài hạn

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐO (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.4 Trái phiếu phát hành

Bên tư vấn phát hành	Ngày 30 tháng 06 năm 2026 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	648.350.047.816	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 1 năm 2027. Lãi suất áp dụng 2 kỳ đầu tiên: 11%/năm, Lãi suất áp dụng cho các kỳ còn lại: lãi suất tham chiếu + 4%/năm		(iii)
Cổng ty Cổ phần Chứng khoán SSI - Chi nhánh Hà Nội	247.484.799.085	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 12 năm 2027. Lãi suất áp dụng 2 kỳ đầu tiên: 11%/năm, Lãi suất áp dụng cho các kỳ còn lại: lãi suất tham chiếu + 4,5%/năm		(iv)
Cổng ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	245.705.168.121	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 8 năm 2028. Lãi suất áp dụng 2 kỳ đầu tiên: 11%/năm, Lãi suất áp dụng cho các kỳ còn lại: lãi suất tham chiếu + 4,5%/năm	10%	(v)
Cổng ty Cổ phần Chứng khoán SSI - Chi nhánh Hà Nội	176.580.821.918	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 05 năm 2029. Lãi suất áp dụng 2 kỳ đầu tiên: 11,5%/năm, Lãi suất áp dụng cho các kỳ còn lại: lãi suất tham chiếu + 4,5%/năm	11,5%	(vi)
Cổng ty Cổ phần Chứng khoán SSI - Chi nhánh Hà Nội	147.511.861.314	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 12 năm 2028. Lãi suất áp dụng 2 kỳ đầu tiên: 11,5%/năm, Lãi suất áp dụng cho các kỳ còn lại: lãi suất tham chiếu + 4,5%/năm	11%	(vii)
Cổng ty Cổ phần chứng khoán Vpbank	147.087.972.603	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 5 năm 2028. 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		(viii)
Cổng ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	146.289.960.150	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 4 năm 2029. Lãi suất áp dụng 2 kỳ đầu tiên: 11,5%/năm, Lãi suất áp dụng cho các kỳ còn lại: lãi suất tham chiếu + 4,5%/năm		(ix)
Cổng ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	146.145.319.220	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 6 năm 2029. Lãi suất áp dụng 2 kỳ đầu tiên: 11,5%/năm, Lãi suất áp dụng cho các kỳ còn lại: lãi suất tham chiếu + 4,5%/năm		(x)
Cổng ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	132.366.017.381	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 10 năm 2028. Lãi suất áp dụng 2 kỳ đầu tiên: 11,5%/năm, Lãi suất áp dụng cho các kỳ còn lại: lãi suất tham chiếu + 4,5%/năm	10%	(xi)
TỔNG CỘNG		2.037.521.967.608		

Trong đó:

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

648.350.047.816
1.389.171.919.792

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐO (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.4 *Trái phiếu phát hành (tiếp theo)*

Tài sản đảm bảo

- (iii) Đảm bảo bởi phần diện tích sở hữu riêng tầng 1 (sản thương mại – dịch vụ), tầng 2 (sản nhà trẻ, thương mại dịch vụ), tầng 3 và tầng 4 (sản văn phòng cho thuê), tầng 21 (sản thương mại dịch vụ, thể thao), tầng 22 (bể bơi, khu phụ trợ, tum thang và tầng kỹ thuật) của Dự án Khu hỗn hợp và nhà ở tại số 138B Giảng Võ, phường Giảng Võ, Hà Nội thuộc sở hữu của bên thứ ba và 19.800.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty.
- (iv) Đảm bảo bởi 14.000.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty.
- (v) Đảm bảo bởi 12.500.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty.
- (vi) Đảm bảo bởi 11.500.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty.
- (vii) Đảm bảo bởi 9.500.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty.
- (viii) Đảm bảo bởi 6.250.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty.
- (ix) Đảm bảo bởi 7.000.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty.
- (x) Đảm bảo bởi 7.600.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty.
- (xi) Đảm bảo bởi 6.600.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐO (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần cũ phát hành			Thặng dư vốn	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
								Tổng cộng
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025								
Ngày 31 tháng 12 năm 2024								
- Trích quỹ phát triển khoa học và công nghệ		-	-	-	-	10.800.000.000	(10.800.000.000)	-
- Lợi nhuận trong kỳ		-	-	-	-	-	118.897.812.592	118.897.812.592
Ngày 30 tháng 06 năm 2025	3.200.495.770.000	574.656.557.853	574.656.557.853	15.177.859.740	18.388.929.869	1.256.221.646.269	5.064.940.763.731	
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026								
Ngày 31 tháng 12 năm 2025								
- Trích quỹ phát triển khoa học và công nghệ		-	-	-	-	12.269.568.421	(12.269.568.421)	-
- Lợi nhuận trong kỳ		-	-	-	-	-	7.100.876.457	7.100.876.457
Ngày 30 tháng 06 năm 2026	3.200.495.770.000	574.656.557.853	574.656.557.853	15.177.859.740	30.658.498.290	1.541.140.755.759	5.362.129.441.642	

Theo Nghị quyết số 2304-01/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 4 năm 2026, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025 cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 10:1 (mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 10 cổ phần được nhận cổ tức bằng 1 cổ phần). Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty chưa hoàn thành các thủ tục cần thiết để phát hành cổ phần để chi trả cổ tức.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

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

Việc sử dụng vốn góp của cổ đông làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty được trình bày tại *Thuyết minh số 21*.

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

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	3.200.495.770.000	3.200.495.770.000
Phát hành thêm cổ phần	-	-
Số cuối kỳ	3.200.495.770.000	3.200.495.770.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố nhưng chưa hoàn thành thủ tục phát hành cổ phiếu để chi trả trong kỳ	320.049.577.000	-

22.4 Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành tại ngày 30 tháng 06 năm 2026: 10.000 VND/cổ phiếu (Ngày 31 tháng 12 năm 2025: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Đơn vị tính: VND	Đơn vị tính: VND
	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025
Tổng doanh thu	361.269.307.369	165.560.260.811
<i>Trong đó:</i>		
Kinh doanh bất động sản	277.632.249.430	103.496.892.916
Cung cấp dịch vụ lưu trú	46.944.813.653	44.784.943.671
Cung cấp dịch vụ khác	36.692.244.286	17.278.424.224
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	361.269.307.369	165.560.260.811
<i>Trong đó:</i>		
Kinh doanh bất động sản	277.632.249.430	103.496.892.916
Cung cấp dịch vụ lưu trú	46.944.813.653	44.784.943.671
Cung cấp dịch vụ khác	36.692.244.286	17.278.424.224
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	330.065.693.024	160.247.524.375
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	31.203.614.345	5.312.736.436

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	Đơn vị tính: VND
	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 VND	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 VND
Lãi tiền gửi, cho vay	18.575.679.379	24.240.065.412
TỔNG CỘNG	18.575.679.379	24.240.065.412

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Đơn vị tính: VND	Đơn vị tính: VND
	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	213.173.309.379	83.056.847.340
Giá vốn của dịch vụ lưu trú	22.310.629.813	22.884.558.617
Giá vốn của dịch vụ khác	13.174.798.197	13.827.546.465
TỔNG CỘNG	248.658.737.389	119.768.952.422

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	Đơn vị tính: VND
	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025
Chi phí lãi vay	46.610.786.687	31.972.344.337
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	2.963.789.165	1.499.040.381
Chi phí tài chính khác	137.777.778	(58.333.078.882)
TỔNG CỘNG	49.712.353.630	(24.861.694.164)

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

	Đơn vị tính: VND	Đơn vị tính: VND
	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025
Chi phí bán hàng		
Chi phí hỗ trợ lãi suất	(5.598.034.619)	-
Chi phí hoa hồng môi giới	7.449.837.439	38.569.386
Chi phí lương nhân viên bán hàng	973.280.771	706.921.893
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	72.423.726	46.383.532
Chi phí khác	627.093.347	158.597.508
TỔNG CỘNG	3.524.600.664	950.472.319

Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	22.628.851.420	16.908.419.323
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.225.065.789	1.688.365.033
Chi phí khấu hao tài sản cố định	382.594.502	773.893.847
Chi phí quản lý khách sạn	7.739.848.338	7.247.092.042
Chi phí dịch vụ mua ngoài	28.251.658.467	17.730.865.852
Chi phí bằng tiền khác	5.067.586.396	2.587.172.067
TỔNG CỘNG	66.295.604.912	46.935.808.164

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

28. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026</i>	<i>Đơn vị tính: VND Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025</i>
Thu nhập khác		
Thu phạt vi phạm hợp đồng	26.072.823	6.316.963
Thu nhượng bán, thanh lý vật tư, TSCĐ	9.663.000	-
Thu nhập khác	-	10.150.000
TỔNG CỘNG	35.735.823	16.466.963
Chi phí khác		
Chi phí tài trợ, ủng hộ	(500.000.000)	1.000.000.000
Chi phí phạt, bồi thường	53.476.161	1.980.000.000
Chi phí khác	133.003.185	334.801.429
TỔNG CỘNG	(313.520.654)	3.314.801.429

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

29.1 Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN

	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026</i>	<i>Đơn vị tính: VND Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	6.190.117.482	9.322.117.008
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	2.264.726.721	139.840.090
TỔNG CỘNG	8.454.844.203	9.461.957.098

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.1 Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN (tiếp theo)

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:

	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026	Đơn vị tính: VND Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	12.002.946.630	43.708.453.016
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	2.400.589.326	8.741.690.603
Các khoản điều chỉnh		
Các khoản điều chỉnh khác	6.054.254.877	720.266.495
Chi phí thuế TNDN năm	<u>8.454.844.203</u>	<u>9.461.957.098</u>

29.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ		Đơn vị tính: VND Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	
	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Thuế TNDN tạm nộp	86.239.301	3.512.937.322	(2.062.828.050)	(218.392.300)
Chi phí tư vấn	860.771.400	2.158.751.911	(648.990.256)	(648.990.255)
Chi phí lãi vay được vốn hoá theo biên bản thanh tra thuế	13.823.749.612	13.823.749.612	-	-
	14.770.760.313	19.495.438.845		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ	(2.529.445.976)	(3.423.629.077)	447.091.585	727.542.465
	(2.529.445.976)	(3.423.629.077)		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	12.241.314.337	16.071.809.768		
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ			(2.264.726.721)	(139.840.090)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

30. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các công ty con mà Công ty nắm quyền kiểm soát trong kỳ và tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	Công ty con
Công ty Cổ phần Văn Phú - Bắc Ái	Công ty con
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	Công ty con
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	Công ty con
Công ty CP Đầu tư và quản lý khách sạn Văn Phú	Công ty con
Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Sơn Thắng	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech	Công ty con
Công ty Cổ phần Văn Phú Homes	Công ty con
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Văn Phú	Công ty con

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i> <i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025</i>
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	181.443.554	406.688.082
		Thu tiền cung cấp dịch vụ	-	4.318.387.533
		Trả nợ gốc đi vay	20.060.000.000	-
		Lãi đi vay	305.181.698	-
		Trả lãi đi vay	2.209.194.574	161.232.877
		Lãi cho vay	-	669.099.316
		Trả tiền Mua dịch vụ	1.782.000.000	1.322.348.387
		Mua dịch vụ	660.000.000	330.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	272.395.854	263.036.781
		Thu tiền cung cấp dịch vụ	-	289.069.421
		Thu hồi gốc vay	-	3.900.000.000
		Lãi cho vay	1.865.873.974	2.032.904.110

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	209.873.854	756.781.950
		Thu tiền cung cấp dịch vụ	20.000.000.000	-
		Mua dịch vụ	758.129.000	-
		Thanh toán mua dịch vụ	843.000.000	-
		Nhận chuyển giao chi phí dự án	100.450.209.318	-
		Thanh toán nhận chuyển giao chi phí dự án	89.610.801.171	-
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Công ty liên kết	Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.708.200.000	148.236.000
		Mua dịch vụ	798.972.261	3.842.198.620
		Thanh toán mua dịch vụ	334.084.000	3.226.728.698
Công ty Cổ phần Đầu tư và quản lý khách sạn Văn Phú	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	158.360.000	109.632.000
		Mua dịch vụ	656.180.000	630.984.000
		Thanh toán mua dịch vụ	950.000.000	-
		Góp vốn	12.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	Công ty con	Thu hồi gốc vay	78.500.000.000	-
		Cho vay	600.000.000	38.850.000.000
		Lãi cho vay	1.329.534.794	4.300.445.753
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	24.712.874.266	3.628.361.623
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	740.706.817	-
		Trả nợ gốc đi vay	49.552.225.252	-
		Đi vay	52.500.000.000	54.500.000.000
		Lãi đi vay	615.348.410	807.493.151
		Góp vốn	180.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư	23.460.931.739	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025
Công ty Cổ phần Văn Phú Homes	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	182.160.000	-
Công ty TNHH Đầu tư phát triển Đô thị Cần Thơ	Công ty liên kết	Góp vốn hợp tác đầu tư	-	110.000.000.000
Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT/Phó Tổng giám đốc	Lãi đi vay	-	221.706.705
Tô Như Thăng	Phó chủ tịch HĐQT/Phó TGĐ thường trực	Trả nợ gốc đi vay	-	150.000.000.000
		Lãi đi vay	-	1.643.835.617
Vũ Thanh Tuấn	Phó Tổng giám đốc	Đi vay	150.000.000.000	-
		Trả nợ gốc đi vay	150.000.000.000	-
		Lãi đi vay	2.595.529	-
Công ty Cổ phần Văn Phú Red River	Bên liên quan khác	Doanh thu cung cấp dịch vụ	39.600.000	-

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

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

Ngoại trừ các khoản đi vay và cho vay, số dư các khoản phải thu và phải trả tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2026 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty đánh giá và xác định không có bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 0 VND). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (Thuyết minh số 5)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con	Phải thu về cho vay và lãi vay (*)	91.075.102.064	87.363.858.226
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	Công ty con	Phải thu về cho vay và lãi vay (*)	40.707.360.496	134.213.067.346
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	Công ty con	Lãi cho vay	361.780	361.780
TỔNG CỘNG			131.782.824.340	221.577.287.352
Phải thu khách hàng ngắn hạn (Thuyết minh số 6.1)				
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	68.336.807.093	38.588.556.268
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	5.507.035.526	244.317.976
Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT/Phó Tổng giám đốc	Cung cấp hàng hoá	4.884.325.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	3.652.225.264	1.260.516.528
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	3.074.913.819	2.475.142.814
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	1.532.752.861	369.381.352
Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng giám đốc	Cung cấp hàng hoá	939.487.500	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	436.063.411	9.134.370.056
Công ty CP Đầu tư và QL khách sạn Văn Phú	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	341.584.479	-
Công ty Cổ phần Văn Phú Homes	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	268.226.400	235.888.800
Công ty Cổ phần Văn Phú Red River	Bên liên quan khác	Cung cấp dịch vụ	77.752.258	-
Triệu Hữu Đại	Phó chủ tịch HĐQT/ Phó chủ tịch UBKT	Cung cấp hàng hoá	-	15.286.440.000
TỔNG CỘNG			89.051.173.611	67.594.613.794
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	24.220.680	-
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	124.084.000	-
TỔNG CỘNG			148.304.680	-

(*) Các khoản cho vay tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là các khoản cho vay tín chấp, hưởng lãi suất từ 10%/năm - 13,5%/năm và sẽ đáo hạn từ tháng 08 năm 2026 đến tháng 01 năm 2027 (ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 10%/năm - 13,5%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐO (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	Công ty con	Thu khác	300.000.000	300.000.000
Công ty TNHH Đầu tư phát triển Đô thị Cần Thơ	Công ty liên kết	Thu khác	-	38.800.000.000
TỔNG CỘNG			300.000.000	39.100.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17.1)				
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Công ty liên kết	Phải trả chi phí cung cấp dịch vụ	5.359.518.470	3.900.879.494
Công ty CP Đầu tư và QL khách sạn Văn Phú	Công ty con	Phải trả chi phí cung cấp dịch vụ	818.437.000	825.819.500
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Phải trả chi phí cung cấp dịch vụ	-	1.069.200.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	Công ty con	Phải trả chi phí cung cấp dịch vụ	-	271.620.000
TỔNG CỘNG			6.177.955.470	6.067.518.994
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 17.2)				
Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng giám đốc	Cung cấp hàng hoá	-	11.895.322.543
Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT/Phó Tổng giám đốc	Cung cấp hàng hoá	-	8.405.751.685
TỔNG CỘNG			-	20.301.074.228
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 19)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech	Công ty con	Lãi vay phải trả	3.232.077.136	2.176.382.465
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	Công ty con	Lãi vay phải trả	695.516.438	695.516.438
Công ty TNHH Văn Phú Resort - Lộc Bình	Công ty con	Lãi vay phải trả	618.711.643	618.711.643
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Công ty liên kết	Chi phí phải trả phí dịch vụ	504.000.000	504.000.000
Vũ Thanh Tuấn	Phó Tổng giám đốc	Lãi vay phải trả	2.595.529	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	1.379.367.123
Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng giám đốc	Lãi vay phải trả	-	171.328.028
TỔNG CỘNG			5.052.900.746	5.545.305.697
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	Công ty con	Nhận chuyển giao dự án	10.839.408.147	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển TM Văn Phú	Công ty liên kết	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	7.000.000.000	7.000.000.000
Hội đồng Quản trị		Phải trả thù lao	216.000.000	216.000.000
TỔNG CỘNG			18.055.408.147	7.216.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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

			Đơn vị tính: VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 20)				
Đặng Tuấn Anh	Thành viên HĐQT của Công ty con	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	77.988.704.559	77.988.704.559
TỔNG CỘNG			77.988.704.559	77.988.704.559
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 21)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech	Công ty con	Vay ngắn hạn (*)	3.317.354.612	19.840.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Vay ngắn hạn	-	30.500.000.000
Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng giám đốc	Vay ngắn hạn	-	4.492.437.500
TỔNG CỘNG			3.317.354.612	54.832.437.500

(*) Khoản cho vay tín chấp, hưởng lãi suất 10,5%/năm, gốc và lãi đáo hạn tháng 04 năm 2027 (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 7,6%/năm – 10,5%/năm).

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

Tên	Chức vụ	Đơn vị tính: VND	
		Thu nhập	
		Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025
Ông Tô Như Toán	Chủ tịch HĐQT	813.000.000	603.000.000
Ông Tô Như Thắng	Phó chủ tịch HĐQT/Phó Tổng Giám đốc thường trực	630.300.000	483.000.000
Bà Nguyễn Diệu Tú	Phó chủ tịch HĐQT	30.000.000	30.000.000
Ông Triệu Hữu Đại	Phó chủ tịch HĐQT/Phó Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán từ ngày 09 tháng 03 năm 2026	543.000.000	440.478.780
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc từ ngày 09 tháng 03 năm 2026	423.000.000	363.000.000
Ông Trịnh Thanh Hải	Thành viên độc lập HĐQT/Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	100.000.000	100.000.000
Ông Phạm Hồng Châu	Thành viên HĐQT/Tổng Giám đốc	77.565.000	77.565.000
Ông Vũ Thanh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	453.000.000	408.000.000
Ông Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám đốc	453.000.000	414.000.000
Ông Phạm Hồng Long	Phó Tổng Giám đốc	393.000.000	393.000.000
Bà Nguyễn Thị Hồng Hải	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 14 tháng 01 năm 2026	451.000.000	-
Ông Vũ Minh Hoàng	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 03 tháng 04 năm 2026	437.363.636	-
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 14 tháng 01 năm 2026	-	421.000.000
Bà Phan Lê Mỹ Hạnh	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 30 tháng 11 năm 2025	-	212.727.273
TỔNG CỘNG		4.804.228.636	3.945.771.053

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

31. CÁC CAM KẾT

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến triển khai các dự án bất động sản của Công ty. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 88 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 giữa Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và liên danh Công ty, Công ty Cổ phần Đầu tư HNS Việt Nam và Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Bắc Ái, tổng giá trị đầu tư ước tính còn phải thực hiện tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 300 tỷ VND.

Cam kết thuê đất và thuê hoạt động

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

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Dưới 1 năm	8.535.766.492	8.657.167.132
Từ 1 - 5 năm	45.294.931.568	42.434.974.448
Trên 5 năm	505.025.047.425	516.725.645.231
TỔNG CỘNG	558.855.745.485	567.817.786.811

Cam kết về đảm bảo nghĩa vụ thanh toán khoản vay

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

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

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

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Dưới 1 năm	3.454.533.120	59.845.413.451
Từ 1 - 5 năm	10.489.862.960	29.239.619.520
Trên 5 năm	787.320.000	1.424.790.000
TỔNG CỘNG	14.731.716.080	90.509.822.971

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

31. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

Cam kết đầu tư góp vốn

Công ty có cam kết góp vốn như được trình bày tại Thuyết minh số 1. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, tổng giá trị khoản cam kết góp vốn còn lại của Công ty là 10 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 0 VND).

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

Ngày 09/07/2026, Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 0907/NQ-HĐQT thông qua chủ trương chuyển nhượng 965.300 cổ phần phổ thông, tương ứng 35% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thương mại Văn Phú, sau khi hoàn thành chuyển nhượng, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thương mại Văn Phú không còn là công ty liên kết của Công ty.

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



Nguyễn Thế Quân
Người lập



Trần Mỹ Yên
Kế toán trưởng



Đỗ Thị Thanh Phương
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 07 năm 2026