



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

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

----- o0o -----

Số: 246../2025/CBTT-VPI  
No.: 246../2025/CBTT-VPI

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2025  
Hanoi, August 29, 2025

## 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  
- Người Sở Hữu Trái Phiếu/Bondholder  
- Các Đại Lý/Agents

### 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](mailto:info@vanphu.vn)

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

- Công bố thông tin định kỳ 6 tháng năm 2025 các trái phiếu phát hành riêng lẻ của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú.

*Semi-annual information disclosure for 2025 on privately placed bonds 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 Tài liệu công bố khác vào ngày 29/08/2025.

*This information was published on the company's website <https://vanphu.vn/quan-he-co-dong/> under the Other Disclosed Documents section on 29/08/2025*

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;

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

Kế toán trưởng  
Chief Accountant



Trần Mỹ Yến

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN  
BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**Số: **280**/CV-VPIV/v: Công bố thông tin về tình hình thanh  
toán gốc, lãiHà Nội, ngày **28** tháng **8** năm 2025**Kính gửi: Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.**

Căn cứ quy định tại Thông tư số 76/2024/TT-BTC ngày 06/11/2024 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế, Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú (tên cũ là Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest) gửi nội dung công bố thông tin về tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu như sau:

**1. Thông tin về doanh nghiệp:**

- Tên doanh nghiệp: Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0102702590 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư Thành Phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 12/03/2008 (đã được sửa đổi, bổ sung).
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 104 Thái Thịnh, Phường Đồng Đa, Thành phố Hà Nội
- Số điện thoại: +84 24 6258 3535 Số fax giao dịch: +84 24 6258 3636 địa chỉ thư điện tử:
- Loại hình doanh nghiệp: Doanh nghiệp cổ phần đại chúng.
- Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản.
- Mã số thuế: 0102702590

**2. Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu (Đối với các trái phiếu còn dư nợ trong 6 tháng đầu năm, không bao gồm các thanh toán về mua lại/hoán đổi/chuyển đổi trái phiếu). Cụ thể:**

- a) Thông tin tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu định kỳ:
  - Kỳ báo cáo: 6 tháng năm 2025 (từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025).
  - Ngày thống kê: 30/06/2025.
  - Nội dung báo cáo: Chi tiết tại phụ lục 1 đính kèm
- b) Thông tin về hoàn thành việc thanh toán gốc, lãi trái phiếu tại ngày đáo hạn: Chi tiết theo mã VPIB2225001 tại bảng phụ lục 1 đính kèm.
  - Ngày thống kê: 30/06/2025.
- c) Thông tin về chậm thanh toán gốc, lãi trái phiếu: Không có.
  - Ngày thống kê: 30/06/2025



d) Thông tin về cập nhật thanh toán bổ sung/hoàn thành thanh toán gốc, lãi trái phiếu sau khi chậm thanh toán: Không có.

– Ngày thống kê: 30/06/2025.

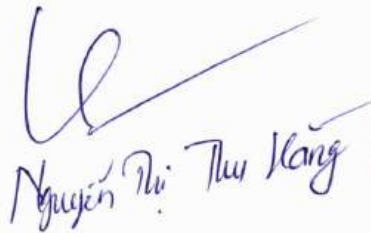
Chúng tôi cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về nội dung, tính chính xác của thông tin công bố nêu trên./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;  
- Lưu: VT, D3.

**NGƯỜI LẬP BIỂU**

(Ký, ghi rõ họ tên)

  
Nguyễn Thị Thu Hằng

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

**HOẶC NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN**

**HOẶC NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN**

**CÔNG BỐ THÔNG TIN**

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



  
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC  
Lâm Hoàng Lăng





**Phụ lục 1: Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú.**

(Đính kèm công văn số ~~280~~ 280/CV-VPI ngày ~~28~~ 28 tháng 8 năm 2025)

| STT | Mã trái phiếu | Giá trị phát hành theo mệnh giá (đồng) | Giá trị dự nợ gốc theo mệnh giá tại cuối Ngày thống kê (đồng) | Trả lãi/Trả gốc | Ngày thanh toán danh nghĩa | Ngày thanh toán kế hoạch | Ngày thanh toán thực tế | Lãi suất trả lãi trong kỳ (%/năm) | Số tiền phải thanh toán (đồng) (1)=(2)+(3)+(4) | Số tiền đã thanh toán đúng hạn (đồng) (2) | Trường hợp doanh nghiệp chậm thanh toán gốc hoặc lãi trái phiếu |                             |                               |                                                                                             |
|-----|---------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |               |                                        |                                                               |                 |                            |                          |                         |                                   |                                                |                                           | Số tiền đã thanh toán chậm (3)                                  | Số tiền chưa thanh toán (4) | Lý do chậm thanh toán gốc lãi | Tình hình đàm phán với nhà đầu tư về việc thanh toán gốc, lãi (nếu cụ thể kết quả đàm phán) |
| 1   | VPIB2225001   | 243,300,000,000                        | 240,800,000,000                                               | Lãi             | 28/04/2025                 | 28/04/2025               | 28/04/2025              | 10.5%                             | 12,607,364,385                                 | 12,607,364,385                            | -                                                               | -                           | -                             | -                                                                                           |
| 2   | VPIB2225001   | 243,300,000,000                        | 240,800,000,000                                               | Gốc             | 28/04/2025                 | 28/04/2025               | 28/04/2025              | 10.5%                             | 240,800,000,000                                | 240,800,000,000                           | -                                                               | -                           | -                             | -                                                                                           |
| 3   | VPIH2426001   | 150,000,000,000                        | 150,000,000,000                                               | Lãi             | 27/06/2025                 | 27/06/2025               | 27/06/2025              | 11%                               | 8,227,397,261                                  | 8,227,397,261                             | -                                                               | -                           | -                             | -                                                                                           |
| 4   | VPIH2427002   | 250,000,000,000                        | 250,000,000,000                                               | Lãi             | 30/3/2025                  | 31/3/2025**              | 31/3/2025**             | 11%                               | 6,780,821,918                                  | 6,780,821,918                             | -                                                               | -                           | -                             | -                                                                                           |
| 5   | VPIH2427002   | 250,000,000,000                        | 250,000,000,000                                               | Lãi             | 30/6/2025                  | 30/6/2025                | 30/6/2025               | 11%                               | 6,931,506,850                                  | 6,931,506,850                             | -                                                               | -                           | -                             | -                                                                                           |
| 6   | VPI12501      | 150,000,000,000                        | 150,000,000,000                                               | Lãi             | -                          | -                        | -                       | -                                 | -                                              | -                                         | -                                                               | -                           | -                             | -                                                                                           |

*\*Ngày thanh toán danh nghĩa là ngày dự kiến trả lãi/trả gốc theo điều kiện, điều khoản của trái phiếu;*

*Ngày thanh toán theo kế hoạch là ngày thanh toán danh nghĩa đã điều chỉnh theo lịch làm việc (theo nguyên tắc lấy ngày làm việc tiếp theo nếu ngày thanh toán danh nghĩa rơi vào ngày nghỉ);*

*Ngày thanh toán thực tế là ngày Tổ chức phát hành thực hiện thanh toán gốc/lãi cho người sở hữu trái phiếu.*

*\*\* Do ngày 30/03/2025 không phải là ngày làm việc nên tổ chức phát hành sẽ thanh toán vào ngày làm việc liền sau.*

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN  
BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**Số: **279**/CV-VPI*V/v: Công bố thông tin về tình hình thực hiện  
các cam kết với người sở hữu trái phiếu*Hà Nội, ngày **28** tháng **8** năm 2025**Kính gửi: Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (“HNX”)**

Căn cứ quy định tại Thông tư số 76/2024/TT-BTC ngày 06/11/2024 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ công bố thông tin và chế độ báo cáo về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú (tên cũ là Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest) gửi nội dung công bố thông tin định kỳ về tình hình thực hiện các cam kết của doanh nghiệp phát hành đối với người sở hữu trái phiếu như sau:

**1. Thông tin doanh nghiệp**

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0102702590 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư Thành Phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 12/03/2008 (đã được sửa đổi, bổ sung).
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 104 Thái Thịnh, Phường Đồng Đa, Thành phố Hà Nội
- Số điện thoại: +84 24 6258 3535. Số fax giao dịch: +84 24 6258 3636 Địa chỉ thư điện tử:
- Loại hình doanh nghiệp: Doanh nghiệp cổ phần đại chúng.
- Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản.
- Mã số thuế: 0102702590

**2. Kỳ báo cáo:** kỳ báo cáo 6 tháng năm 2025 (từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025)

**3. Tình hình thực hiện quy định về công bố thông tin theo từng mã trái phiếu đang còn dư nợ:**

| STT | Mã trái phiếu | Tình hình thực hiện công bố thông tin định kỳ (tuân thủ/ không tuân thủ) | Tình hình thực hiện công bố thông tin về việc mua lại, hoán đổi, chuyển đổi, thực hiện quyền (nếu có) (tuân thủ/ không tuân thủ) | Tình hình thực hiện công bố thông tin bất thường (tuân thủ/ không tuân thủ) | Tình hình thực hiện công bố thông tin khác (tuân thủ/ không tuân thủ) (nếu có) |
|-----|---------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | VPIB2225001   | Tuân thủ                                                                 | Tuân thủ                                                                                                                         | Tuân thủ                                                                    | Tuân thủ                                                                       |
| 2   | VPIH2426001   | Tuân thủ                                                                 | Tuân thủ                                                                                                                         | Tuân thủ                                                                    | Tuân thủ                                                                       |

|   |             |          |          |          |          |
|---|-------------|----------|----------|----------|----------|
| 3 | VPIH2427002 | Tuân thủ | Tuân thủ | Tuân thủ | Tuân thủ |
| 4 | VPI12501    | Tuân thủ | Tuân thủ | Tuân thủ | Tuân thủ |

– Thuyết minh cụ thể tình hình thực hiện quy định về công bố thông tin:

Tổ chức phát hành đã tuân thủ thực hiện quy định về Công bố thông tin theo các mã trái phiếu đang còn dư nợ 6 tháng cuối năm, bao gồm: Công bố thông tin định kỳ; công bố thông tin về việc mua lại, hoán đổi, chuyển đổi, thực hiện quyền (nếu có); Công bố thông tin bất thường; Công bố thông tin khác (nếu có).

**4. Tình hình thực hiện các cam kết khác theo từng mã trái phiếu đang còn dư nợ:**

Doanh nghiệp phát hành công bố cụ thể về việc tuân thủ các cam kết của doanh nghiệp phát hành theo phương án phát hành và nội dung công bố thông tin trước đợt phát hành: Chi tiết theo phụ lục 01 đính kèm.

Chúng tôi cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về nội dung, tính chính xác của thông tin công bố nêu trên./.

**Nơi nhận:**

-Như kính gửi;  
-Lưu: VT, D3;

**NGƯỜI LẬP BÁO CÁO**

(Ký, ghi rõ họ tên, chức danh)

  
Nguyễn Thị Thu Hằng

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

**HOẶC NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN**

**HOẶC NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN**

**CÔNG BỐ THÔNG TIN**

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**

  
Lâm Hoàng Lăng



**Phụ lục 01: Tình hình thực hiện các cam kết khác theo từng mã trái phiếu đang còn dư nợ.**

(Đính kèm công văn số **279**/CV-VPI ngày **28** tháng **8** năm 2025)

| STT | Mã trái phiếu | Ngày phát hành | Nội dung                           | Chi tiết nội dung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Kết quả tuân thủ |
|-----|---------------|----------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 1   | VPIB2225001   | 28/04/2022     | Mục đích phát hành<br>(Nêu cụ thể) | Góp vốn hợp tác đầu tư theo hợp đồng hợp tác đầu tư ký ngày 22/04/2022 giữa Tổ chức phát hành với Công ty TNHH REQ (Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0108465226 đăng ký lần đầu ngày 10/10/2018 và thay đổi lần 3 ngày 15/01/2021; có trụ sở tại Tầng 8, số 36 phố Đại An, Phường Văn Quán, quận Hà Đông, Hà Nội (nay là thay đổi lần 5 ngày 01/02/2024; có trụ sở tại Tầng 5, tòa nhà văn phòng Fafim A, 19 Nguyễn Trãi, Phường Khương Đình, Thành phố Hà Nội) để thực hiện dự án Khu nhà ở thôn Đông Yên, xã Đông Phong, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh (theo Quyết định số 419/QĐ-UBND ngày 09/09/2020 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất dự án xây dựng Khu nhà ở thôn Đông Yên và Quyết định số 301/QĐ-UBND ngày 19/03/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thôn Đông Yên, xã Đông Phong, huyện Yên Phong).<br>Phần vốn góp hợp tác đầu tư của Tổ chức phát hành sẽ được sử dụng để thanh toán các chi phí cho việc đầu tư, thực hiện dự án, không ngoại trừ việc bù đắp các chi phí thực hiện Dự án (bao gồm cả giá trị tiền sử dụng đất phải nộp) mà công ty TNHH REQ đã sử dụng vốn chủ sở hữu của mình để thanh toán. Đồng thời cũng sử dụng nguồn tiền này để thanh toán các khoản chi phí, chi phí phát sinh của đợt phát hành Trái phiếu. | Tuân thủ         |
|     |               |                | Tài sản bảo đảm<br>(Nêu cụ thể)    | 11.000.000 cổ phiếu VPI tại thời điểm phát hành                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Tuân thủ         |

\*Các thông tin dự án liên quan đến địa chỉ được căn cứ theo hồ sơ pháp lý dự án tại thời điểm phát hành trái phiếu đối với từng trái phiếu tương ứng.

| STT | Mã trái phiếu | Ngày phát hành | Nội dung                                                 | Chi tiết nội dung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Kết quả tuân thủ |
|-----|---------------|----------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|     |               |                | Tình hình thanh toán lãi, gốc trái phiếu (Nêu cụ thể)    | Căn cứ các báo cáo/công bố thông tin định kỳ về tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Đủ; Đúng hạn     |
|     |               |                | Cam kết mua lại trước hạn                                | Cụ thể tại phương án phát hành đã công bố thông tin                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Tuân thủ         |
|     |               |                | Cam kết về chuyển đổi trái phiếu                         | Không có                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                  |
|     |               |                | Các cam kết khác của doanh nghiệp phát hành (Nêu cụ thể) | Tuân thủ các quy định pháp luật.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Tuân thủ         |
| 2   | VPIH2426001   | 27/06/2024     | Mục đích phát hành (Nêu cụ thể)                          | Góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2106/2024/HĐHT/VPI-VPBA ngày 21/06/2024 được ký kết giữa Tổ chức phát hành và Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Bắc Ái (mã số doanh nghiệp: 0314126148) nhằm thực hiện một phần công việc (ứng tiền bồi thường giải phóng mặt bằng) 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 Dự án đầu tư Xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa - Quốc lộ 1, thành phố Thủ Đức theo hình thức đối tác công tư (Hợp đồng BT số 6827/HĐ-UBND ngày 25/11/2016 được ký kết giữa Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư HNS Việt Nam – Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (nay là Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú) – Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư xây dựng Bắc Ái và các phụ lục kèm theo) | Tuân thủ         |
|     |               |                | Tài sản bảo đảm (Nêu cụ thể)                             | 8.000.000 cổ phiếu VPI tại thời điểm phát hành                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Tuân thủ         |
|     |               |                | Tình hình thanh toán lãi, gốc trái phiếu (Nêu cụ thể)    | Căn cứ các báo cáo/công bố thông tin định kỳ về tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Đủ; Đúng hạn     |



| STT | Mã trái phiếu | Ngày phát hành | Nội dung                                                 | Chi tiết nội dung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Kết quả tuân thủ |
|-----|---------------|----------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|     |               |                | Cam kết mua lại trước hạn                                | Cụ thể tại phương án phát hành đã công bố thông tin                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Tuân thủ         |
|     |               |                | Cam kết về chuyển đổi trái phiếu                         | Không có                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                  |
|     |               |                | Các cam kết khác của doanh nghiệp phát hành (Nêu cụ thể) | Tuân thủ các quy định pháp luật.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Tuân thủ         |
| 3   | VPIH2427002   | 30/12/2024     | Mục đích phát hành (Nêu cụ thể)                          | Thanh toán nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất và đầu tư xây dựng một phần dự án Khu đô thị mới Văn Phú, quận Hà Đông *cụ thể là ô đất quy hoạch ký hiệu TT39, TT40 để xây dựng nhà ở liền kề; tại ô đất P1, P2 để làm bãi đỗ xe; tại ô đất HT01 để xây dựng trạm xử lý nước thải ngầm, bố trí vườn hoa, cây xanh...; tại ô đất X13 để trồng cây xanh và 1.930 m2 đất làm đường giao thông (các lô đất nêu trên được gọi chung là “lô đất KĐT Văn Phú Hà Đông”) theo Quyết định của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (nay là Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú) số 374/QĐ-VPI ngày 28/10/2019 v/v phê duyệt lập dự án đầu tư công trình gara để xe tại ô đất P1, nhà ở thấp tầng tại ô đất quy hoạch TT39+40, trạm xử lý nước thải ngầm kết hợp cảnh quan tại ô đất quy hoạch HT01. | Tuân thủ         |
|     |               |                | Tài sản bảo đảm (Nêu cụ thể)                             | 14.000.000 cổ phiếu VPI tại thời điểm phát hành                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Tuân thủ         |
|     |               |                | Tình hình thanh toán lãi, gốc trái phiếu (Nêu cụ thể)    | Căn cứ các báo cáo/công bố thông tin định kỳ về tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Đủ; Đúng hạn     |
|     |               |                | Cam kết mua lại trước hạn                                | Cụ thể tại phương án phát hành đã công bố thông tin                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Tuân thủ         |

\* Các thông tin dự án liên quan đến địa chỉ được căn cứ theo hồ sơ pháp lý dự án tại thời điểm phát hành trái phiếu đối với từng trái phiếu tương ứng.

| STT | Mã trái phiếu | Ngày phát hành | Nội dung                                                 | Chi tiết nội dung                                                                                                                                                                                                           | Kết quả tuân thủ |
|-----|---------------|----------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|     |               |                | Cam kết về chuyển đổi trái phiếu                         | Không có                                                                                                                                                                                                                    |                  |
|     |               |                | Các cam kết khác của doanh nghiệp phát hành (Nêu cụ thể) | Tuân thủ các quy định pháp luật.                                                                                                                                                                                            | Tuân thủ         |
| 4   | VPI12501      | 09/05/2025     | Mục đích phát hành (Nêu cụ thể)                          | Cơ cấu lại khoản nợ của Tổ Chức Phát Hành đối với ông Tô Như Thắng theo Hợp đồng vay vốn số: 2703/HĐVV-VPI ký ngày 27/03/2025 giữa Tổ Chức Phát Hành với tư cách là bên vay và ông Tô Như Thắng với tư cách là bên cho vay. | Tuân thủ         |
|     |               |                | Tài sản bảo đảm (Nêu cụ thể)                             | 6.250.000 cổ phiếu VPI tại thời điểm phát hành                                                                                                                                                                              | Tuân thủ         |
|     |               |                | Tình hình thanh toán lãi, gốc trái phiếu (Nêu cụ thể)    | Chưa phát sinh kỳ thanh toán                                                                                                                                                                                                | Đủ; Đúng hạn     |
|     |               |                | Cam kết mua lại trước hạn                                | Cụ thể tại phương án phát hành đã công bố thông tin                                                                                                                                                                         | Tuân thủ         |
|     |               |                | Cam kết về chuyển đổi trái phiếu                         | Không có                                                                                                                                                                                                                    |                  |
|     |               |                | Các cam kết khác của doanh nghiệp phát hành (Nêu cụ thể) | Tuân thủ các quy định pháp luật.                                                                                                                                                                                            | Tuân thủ         |

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN  
BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**Số: **281** /CV-VPIHà Nội, ngày **29** tháng **8** năm 2025

V/v: Công bố thông tin về tình hình sử  
dụng số tiền thu được từ việc chào bán trái  
phiếu

**Kính gửi: Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội**

Căn cứ quy định tại Thông tư số 76/2024/TT-BTC ngày 06/11/2024 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ công bố thông tin và chế độ báo cáo về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế; Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú (tên cũ là: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest) gửi nội dung công bố thông tin định kỳ về việc sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đối với trái phiếu còn dư nợ tại báo cáo đính kèm công văn này.

Chúng tôi cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về nội dung, tính chính xác của thông tin công bố nêu trên./.

**Nơi nhận:**

- Như Kính gửi;
- Lưu: VT, D3.

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP  
LUẬT HOẶC NGƯỜI ĐƯỢC ỦY  
QUYỀN HOẶC NGƯỜI ĐƯỢC ỦY  
QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN**  
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Lâm Hoàng Lăng*

**\* Tài liệu kèm theo:**

- Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đối với trái phiếu còn dư nợ.
- Báo cáo tình hình sử dụng vốn được kiểm toán theo quy định tại khoản 16 Điều 1 Nghị định số 65/2022/NĐ-CP bởi Công ty TNHH Kiểm toán và định giá quốc tế.



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

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Hà Nội, ngày      tháng      năm 2025

## **BÁO CÁO**

### **Tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu**

#### **1. Thông tin doanh nghiệp**

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0102702590 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp do Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp – Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp đăng ký thay đổi lần thứ 28 ngày 09/06/2025.
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 104 Thái Thịnh, Phường Đồng Đa, Hà Nội
- Số điện thoại: 024 6258 3535      Số fax giao dịch: 024 6258 3636      Địa chỉ thư điện tử:
- Loại hình doanh nghiệp: Doanh nghiệp cổ phần đại chúng.
- Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh Bất động sản.
- Mã số thuế: 0102702590

#### **2. Mục đích sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu**

##### **2.1 Trái phiếu mã VPIB2225001**

- Căn cứ phương án phát hành trái phiếu đã được phê duyệt tại Nghị quyết Hội đồng quản trị số 2704/NQ-HĐQT ngày 27/04/2022. Mục đích sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu, cụ thể như sau: Góp vốn hợp tác đầu tư theo hợp đồng hợp tác đầu tư ký ngày 22/04/2022 giữa Tổ chức phát hành với Công ty TNHH REQ (Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0108465226 đăng ký lần đầu ngày 10/10/2018 và thay đổi lần 3 ngày 15/01/2021; có trụ sở tại Tầng 8, số 36 phố Đại An, Phường Văn Quán, quận Hà Đông, Hà Nội (nay là thay đổi lần 5 ngày 01/02/2024; có trụ sở tại Tầng 5, tòa nhà văn phòng Fafim

A, 19 Nguyễn Trãi, Phường Khương Đình, Thành phố Hà Nội)) để thực hiện dự án Khu nhà ở thôn Đông Yên, xã Đông Phong, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh (theo Quyết định số 419/QĐ-UBND ngày 09/09/2020 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất dự án xây dựng Khu nhà ở thôn Đông Yên và Quyết định số 301/QĐ-UBND ngày 19/03/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thôn Đông Yên, xã Đông Phong, huyện Yên Phong)\*.

- Phần vốn góp hợp tác đầu tư của Tổ chức phát hành sẽ được sử dụng để thanh toán các chi phí cho việc đầu tư, thực hiện dự án, không ngoại trừ việc bù đắp các chi phí thực hiện Dự án (bao gồm cả giá trị tiền sử dụng đất phải nộp) mà công ty TNHH REQ đã sử dụng vốn chủ sở hữu của mình để thanh toán. Đồng thời cũng sử dụng nguồn tiền này để thanh toán các khoản chi phí, chi phí phát sinh của đợt phát hành Trái phiếu.
- Điều chỉnh phương án sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán trái phiếu theo phương án đã được phê duyệt tại Nghị quyết số 2704/NQ-HĐQT ngày 27/04/2022: Không có.

## **2.2 Trái phiếu mã VPIH2426001.**

- Căn cứ phương án phát hành trái phiếu đã được phê duyệt tại Nghị quyết Hội đồng quản trị số 2106-2/NQ-HĐQT ngày 21/06/2024. Mục đích sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu, cụ thể như sau: Góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2106/2024/HĐHT/VPI-VPBA ngày 21/06/2024 được ký kết giữa Tổ chức phát hành và Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Bắc Ái (mã số doanh nghiệp: 0314126148) nhằm thực hiện một phần công việc (ứng tiền bồi thường giải phóng mặt bằng) 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 Dự án đầu tư Xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa - Quốc lộ 1, thành phố Thủ Đức theo hình thức đối tác công tư (Hợp đồng BT số 6827/HĐ-UBND ngày 25/11/2016 được ký kết giữa Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư HNS

\* Các thông tin dự án liên quan đến địa chỉ được căn cứ theo hồ sơ pháp lý dự án tại thời điểm phát hành trái phiếu đối với từng trái phiếu tương ứng.



Việt Nam – Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (nay là Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú)– Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư xây dựng Bắc Ái và các phụ lục kèm theo).

- Điều chỉnh phương án sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán trái phiếu theo phương án đã được phê duyệt tại Nghị quyết số 2106-2/NQ-HĐQT ngày 21/06/2024: Không có.

### **2.3 Trái phiếu mã VPIH2427002.**

- Căn cứ phương án phát hành trái phiếu đã được phê duyệt tại Nghị quyết Hội đồng quản trị số 2412/NQ-HĐQT ngày 24/12/2024. Mục đích sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu, cụ thể như sau: Tổ chức phát hành sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán Trái phiếu để thực hiện thanh toán nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất và đầu tư xây dựng một phần dự án Khu đô thị mới Văn Phú, quận Hà Đông\* cụ thể là ô đất quy hoạch ký hiệu TT39, TT40 để xây dựng nhà ở liền kề; tại ô đất P1, P2 để làm bãi đỗ xe; tại ô đất HT01 để xây dựng trạm xử lý nước thải ngầm, bố trí vườn hoa, cây xanh...; tại ô đất X13 để trồng cây xanh và 1.930 m2 đất làm đường giao thông (các lô đất nêu trên được gọi chung là “lô đất KĐT Văn Phú Hà Đông”) theo Quyết định của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest (nay là Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú) số 374/QĐ-VPI ngày 28/10/2019 v/v phê duyệt lập dự án đầu tư công trình gara để xe tại ô đất P1, nhà ở thấp tầng tại ô đất quy hoạch TT39+40, trạm xử lý nước thải ngầm kết hợp cảnh quan tại ô đất quy hoạch HT01.
- Điều chỉnh phương án sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán trái phiếu theo phương án đã được phê duyệt tại Nghị quyết số 2412/NQ-HĐQT ngày 24/12/2024: Không có.

### **2.4 Trái phiếu mã VPI12501**

- Căn cứ phương án phát hành trái phiếu đã được phê duyệt tại Nghị quyết Hội đồng quản trị số 2804/NQ-HĐQT ngày 28/4/2025. Mục đích sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu, cụ thể như sau: Cơ cấu lại khoản nợ của Tổ chức Phát Hành đối với ông Tô Như Thắng theo Hợp đồng vay vốn số:

\* Các thông tin dự án liên quan đến địa chỉ được căn cứ theo hồ sơ pháp lý dự án tại thời điểm phát hành trái phiếu đối với từng trái phiếu tương ứng.



2703/HĐVV-VPI ký ngày 27/03/2025 giữa Tổ Chức Phát Hành với tư cách là bên vay và ông Tô Như Thắng với tư cách là bên cho vay.

- Điều chỉnh Phương án sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán trái phiếu theo Phương án đã được phê duyệt tại Nghị quyết số 2804/NQ-HĐQT ngày 28/4/2025: Không có

**3. Tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu và tiến độ giải ngân số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp còn dư nợ:**

- Kỳ báo cáo: năm 2025 (Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025).

**3.1 Đối với doanh nghiệp phát hành không phải tổ chức tín dụng**

| ST<br>T | Mục đích sử dụng số tiền thu được từ trái phiếu                                                                                                                                                                   | Mã trái phiếu       | Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2024 | Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 | Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 30/06/2025 |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         |                                                                                                                                                                                                                   |                     | VND                                                                                                | VND                                                                                                            | VND                                                                                                |
| I.      | Đối với các trái phiếu đã phát hành trước ngày Nghị định số 65/2022/NĐ-CP có hiệu lực                                                                                                                             |                     |                                                                                                    |                                                                                                                |                                                                                                    |
| 1       | Khoản tiền chuyển cho Công ty TNHH REQ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2022/HĐHTĐT/VPI-REQ ngày 22/04/2022 về việc thực hiện dự án Khu nhà ở thôn Đông Yên, xã Đông Phong, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh* | VPIB2<br>22500<br>1 | 238.434.000.000                                                                                    | -                                                                                                              | 238.434.000.000                                                                                    |
|         | Chi phí bảo lãnh phát hành trái phiếu                                                                                                                                                                             | VPIB2<br>22500<br>1 | 4.866.000.000                                                                                      | -                                                                                                              | 4.866.000.000                                                                                      |
| II.     | Đối với các trái phiếu phát hành từ ngày Nghị định số 65/2022/NĐ-CP có hiệu lực và còn dư nợ                                                                                                                      |                     |                                                                                                    |                                                                                                                |                                                                                                    |

\* Các thông tin dự án liên quan đến địa chỉ được căn cứ theo hồ sơ pháp lý dự án tại thời điểm phát hành trái phiếu đối với từng trái phiếu tương ứng.

| ST<br>T | Mục đích sử dụng số<br>tiền thu được từ trái<br>phiếu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Mã<br>trái<br>phiếu | Tình hình thực<br>tế sử dụng số<br>tiền thu được từ<br>việc phát hành<br>trái phiếu lũy<br>kế đến ngày<br>31/12/2024 | Tình hình thực<br>tế sử dụng số<br>tiền thu được từ<br>việc phát hành<br>trái phiếu từ<br>ngày 01/01/2025<br>đến ngày<br>30/06/2025 | Tình hình thực<br>tế sử dụng số<br>tiền thu được từ<br>việc phát hành<br>trái phiếu lũy<br>kế đến ngày<br>30/06/2025 |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                     | VND                                                                                                                  | VND                                                                                                                                 | VND                                                                                                                  |
| 1       | Góp vốn theo hợp đồng<br>hợp tác kinh doanh số<br>2106/2024/HĐHT/VPI-<br>VPBA ngày 21/06/2024<br>được ký kết giữa Tổ<br>chức phát hành và Công<br>ty Cổ phần Đầu tư Văn<br>Phú - Bắc Ái nhằm thực<br>hiện một phần công việc<br>(ứng tiền bồi thường giải<br>phóng mặt bằng) theo<br>Hợp đồng xây dựng –<br>chuyển giao Dự án đầu<br>tư Xây dựng đoạn tuyến<br>kết nối từ đường Phạm<br>Văn Đồng đến nút giao<br>Dự án đầu tư Xây dựng<br>đoạn tuyến kết nối từ<br>đường Phạm Văn Đồng<br>đến nút giao thông Gò<br>Dưa - Quốc lộ 1, thành<br>phố Thủ Đức theo hình<br>thức đối tác công tư. | VPIH2<br>42600<br>1 | 150.000.000.000                                                                                                      | -                                                                                                                                   | 150.000.000.000                                                                                                      |
| 2       | Tạm ứng tiền cho Công<br>ty CP Đầu tư và Xây<br>dựng CGM theo hợp<br>đồng số<br>1301/2025/HĐTT/VPI-<br>CGM ngày 13/01/2025<br>về việc thi công công<br>trình Gara để xe tại ô đất<br>quy hoạch P1, nhà ở thấp<br>tầng tại ô đất quy hoạch<br>TT39, TT40; đoạn tuyến                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | VPIH2<br>42700<br>2 | -                                                                                                                    | 30.000.000.000                                                                                                                      | 30.000.000.000                                                                                                       |

| ST<br>T                    | Mục đích sử dụng số<br>tiền thu được từ trái<br>phiếu                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Mã<br>trái<br>phiếu | Tình hình thực<br>tế sử dụng số<br>tiền thu được từ<br>việc phát hành<br>trái phiếu lũy<br>kế đến ngày<br>31/12/2024 | Tình hình thực<br>tế sử dụng số<br>tiền thu được từ<br>việc phát hành<br>trái phiếu từ<br>ngày 01/01/2025<br>đến ngày<br>30/06/2025 | Tình hình thực<br>tế sử dụng số<br>tiền thu được từ<br>việc phát hành<br>trái phiếu lũy<br>kế đến ngày<br>30/06/2025 |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                     | VND                                                                                                                  | VND                                                                                                                                 | VND                                                                                                                  |
|                            | cống hộp thoát nước<br>động lực, cảnh quan tại ô<br>đất quy hoạch HT01 và<br>Phụ lục số 03 ngày<br>1301/2025/HĐTT/VPI-<br>CGM ngày 13/01/2025                                                                                                                                                                                                |                     |                                                                                                                      |                                                                                                                                     |                                                                                                                      |
|                            | Nộp tiền sử dụng đất<br>theo thông báo<br>13406/TB-CCTKV01-<br>QLĐ ngày 14/05/2025                                                                                                                                                                                                                                                           | VPIH2<br>42700<br>2 | -                                                                                                                    | 217.611.589.075                                                                                                                     | 217.611.589.075                                                                                                      |
|                            | Thanh toán tiền cho<br>Công ty TNHH T-Build<br>Việt Nam gói thầu thiết<br>kế bản vẽ thi công kết<br>cấu điều chỉnh và dự<br>toán phần kết cấu công<br>trình Gara để xe tại ô đất<br>quy hoạch P1, nhà ở thấp<br>tầng tại ô đất quy hoạch<br>TT39, TT40; đoạn tuyến<br>cống hộp thoát nước<br>động lực, cảnh quan tại ô<br>đất quy hoạch HT01 | VPIH2<br>42700<br>2 | -                                                                                                                    | 291.621.268                                                                                                                         | 291.621.268                                                                                                          |
| 3                          | Thanh toán hợp đồng<br>vay vốn số 2703/HĐVV-<br>VPI ngày 27/03/2025<br>giữa Công ty Cổ phần<br>Phát triển Bất động sản<br>Văn Phú và ông Tô Như<br>Thắng                                                                                                                                                                                     | VPI12<br>501        | Chưa phát hành                                                                                                       | 150.000.000.000                                                                                                                     | 150.000.000.000                                                                                                      |
| <b><u>Tổng (I +II)</u></b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                     | <b>393.300.000.000</b>                                                                                               | <b>397.903.210.343</b>                                                                                                              | <b>791.203.210.343</b>                                                                                               |



Chúng tôi cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về nội dung, tính chính xác của thông tin công bố nêu trên./.

**NGƯỜI LẬP BÁO CÁO**

(Ký, ghi rõ họ tên, chức danh)

  
Nguyễn Thị Thu Hằng

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT  
HOẶC NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN  
HOẶC NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN  
CÔNG BỐ THÔNG TIN**

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



  
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC  
Lâm Hoàng Lăng

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

Báo cáo tình hình sử dụng vốn từ các đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ đối với trái phiếu VPIB2225001, VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501 tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2025  
(Đã được kiểm toán)

CÔNG TY CỔ PHẦN

M.S.D.N.  
★

## MỤC LỤC

|                                                                                                                                                                                 | Trang   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC                                                                                                                                                   | 2 - 4   |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP                                                                                                                                                       | 5 - 6   |
| BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỐI VỚI TRÁI PHIẾU VPIB2225001, VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501 TÍNH ĐẾN NGÀY 30/06/2025                 | 7 - 16  |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỐI VỚI TRÁI PHIẾU VPIB2225001, VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501 TÍNH ĐẾN NGÀY 30/06/2025 | 17 - 19 |



Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ phát hành trái phiếu riêng lẻ đối với trái phiếu VPIB2225001, VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501 tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2025 và thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ phát hành trái phiếu đối với trái phiếu VPIB2225001, VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501 tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2025 (sau đây gọi chung là Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ phát hành trái phiếu).

## 1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú ("Công ty") là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam, Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0102702590 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 12 tháng 3 năm 2008 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 28 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp ngày 09 tháng 06 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty tại 104 Thái Thịnh, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Vốn điều lệ: 3.200.495.770.000 VND.  
Vốn thực góp: 3.200.495.770.000 VND.  
Số lượng cổ phiếu: 320.049.577 cổ phiếu.  
Mệnh giá: 10.000 VND/ Cổ phiếu.  
Mã chứng khoán: VPI

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

## 2. Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán và Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán và Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong kỳ lập báo cáo và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

### Hội đồng quản trị

| Họ và tên              | Chức vụ            | Ngày bổ nhiệm/Miễn nhiệm           |
|------------------------|--------------------|------------------------------------|
| Ông Tô Như Toàn        | Chủ tịch HĐQT      | Bổ nhiệm ngày 23 tháng 04 năm 2025 |
| 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

| Họ và tên              | Chức vụ                       |
|------------------------|-------------------------------|
| Ông Trịnh Thanh Hải    | Chủ tịch Ủy ban kiểm toán     |
| Bà Đỗ Thị Thanh Phương | Phó chủ tịch Ủy ban kiểm toán |

**Ban Tổng Giám đốc**

| Họ và tên             | Chức vụ                       | Ngày bổ nhiệm/Miễn nhiệm        |
|-----------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| Ông Phạm Hồng Châu    | Tổng Giám đốc                 | Bổ nhiệm ngày 06/06/2025        |
| Ông Triệu Hữu Đại     | Tổng Giám đốc                 | Miễn nhiệm ngày 06/06/2025      |
| Ông Tô Như Thắng      | Phó Tổng Giám đốc thường trực | Bổ nhiệm ngày 23/04/2025        |
| Ông Phạm Hồng Châu    | Phó Tổng Giám đốc             | Bổ nhiệm TGD từ ngày 06/06/2025 |
| Ông Vũ Thanh Tuấn     | Phó Tổng Giám đốc             |                                 |
| Ông Lâm Hoàng Đăng    | Phó Tổng Giám đốc             |                                 |
| Ông Phạm Hồng Long    | Phó Tổng Giám đốc             | Bổ nhiệm ngày 14/01/2025        |
| Ông Nguyễn Hùng Cường | Phó Tổng Giám đốc             | Bổ nhiệm ngày 14/01/2025        |
| Bà Phan Lê Mỹ Hạnh    | Phó Tổng Giám đốc             | Bổ nhiệm ngày 13/05/2025        |

**Đại diện pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 01/01/2025 đến thời điểm lập báo cáo này như sau:

| Họ và tên          | Chức vụ           | Ngày tháng          |
|--------------------|-------------------|---------------------|
| Ông Tô Như Toàn    | Chủ tịch HĐQT     |                     |
| Ông Tô Như Thắng   | Phó chủ tịch HĐQT |                     |
| Ông Phạm Hồng Châu | Tổng Giám đốc     | Từ ngày 06/06/2025  |
| Ông Triệu Hữu Đại  | Tổng Giám đốc     | Đến ngày 06/06/2025 |

Ông Lâm Hoàng Đăng – Phó Tổng Giám đốc được ông Tô Như Thắng ủy quyền ký báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ phát hành trái phiếu trái phiếu đối với trái phiếu VPIB2225001, VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501 tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2025 theo giấy ủy quyền số 37/GUQ-VPI ngày 03/06/2024.

**3. Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế được chỉ định kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ phát hành trái phiếu riêng lẻ đối với trái phiếu VPIB2225001, VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501 tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2025 của Công ty.

**4. Các sự kiện phát sinh sau ngày lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ phát hành trái phiếu**

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định, không có sự kiện nào phát sinh sau ngày lập báo cáo tình hình sử dụng vốn cần được thuyết minh trên báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ phát hành trái phiếu đối với trái phiếu VPIB2225001, VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501 tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2025.



**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

**5. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ phát hành trái phiếu**

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu của Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu Doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu Doanh nghiệp ra thị trường Quốc tế; nghị định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16 tháng 09 năm 2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu Doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu Doanh nghiệp ra thị trường Quốc tế; nghị định số 08/2023/NĐ-CP ngày 05 tháng 03 năm 2023 sửa đổi, bổ sung và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại cả Nghị định quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu Doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu Doanh nghiệp ra thị trường Quốc tế; Thông tư số 122/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 hướng dẫn nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020; Thông tư số 76/2024/TT-BTC ngày 06/11/2024 hướng dẫn công bố thông tin và chế độ báo cáo về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế và các quy định pháp lý liên quan khác.

**6. Phê duyệt báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ phát hành trái phiếu**

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ phát hành trái phiếu trái phiếu riêng lẻ đối với trái phiếu VPIB2225001, VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501 tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2025 đính kèm, và cam kết rằng báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình sử dụng vốn thu được từ phát hành trái phiếu của Công ty.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



**LÂM HOÀNG ĐĂNG**  
**Phó Tổng Giám đốc**

Hà Nội, ngày 20 tháng 08 năm 2025



Số: 2307/2025/BCV/IAV

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Quý trái chủ,  
Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ các đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ đối với trái phiếu còn VPIB2225001, VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501 tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2025 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú (gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 20 tháng 08 năm 2025 và các thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ phát hành trái phiếu (sau đây được gọi chung là "Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ phát hành trái phiếu") được trình bày từ trang 07 đến trang 19 kèm theo.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu phù hợp với thuyết minh số 3 – Cơ sở lập và mục đích sử dụng báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ phát hành trái phiếu và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ phát hành trái phiếu của Công ty dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ phát hành trái phiếu của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ các đợt phát hành phiếu riêng lẻ đối với trái phiếu VPIB2225001, VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501 tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2025 kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình sử dụng vốn trái phiếu, phù hợp với Thuyết minh số 3 – “Cơ sở lập và mục đích sử dụng báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu” phần Thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ phát hành trái phiếu và các quy định pháp lý liên quan khác.

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 3 – Cơ sở lập và mục đích sử dụng báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ phát hành trái phiếu, phần thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn mô tả cơ sở lập báo cáo mà Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn: Báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu này được lập để sử dụng cho mục đích công bố thông tin, báo cáo cơ quan quản lý Nhà nước, các trái chủ sở hữu trái phiếu VPIB2225001, VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501 và bổ sung trong các hồ sơ phát hành trái phiếu mới của Công ty theo quy định của Pháp luật hiện hành. Vì thế, Báo cáo tình hình sử dụng vốn này có thể không phù hợp để sử dụng cho bất kỳ mục đích khác.

Chúng tôi cũng xin lưu ý người đọc đến Mục 1 - Thông tin chung về đợt phát hành, trên Báo cáo tình hình sử dụng vốn, ngày đáo hạn của các trái phiếu VPIB2225001 là 28/04/2025, trái phiếu VPIH2426001 là 27/06/2026, trái phiếu VPIH2427002 là ngày 30/12/2027 và trái phiếu VPI12501 ngày 09/05/2028 do đó chúng tôi không đưa ra ý kiến về khả năng thanh toán gốc trái phiếu.

Vấn đề nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



**DƯƠNG VĂN THIỆU**

**Phó Giám đốc**

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 5353-2025-283-1

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ**

Hà Nội, ngày 20 tháng 08 năm 2025

**NGUYỄN PHƯƠNG THÚY**

**Kiểm toán viên**

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 4567-2022-283-1



## 1. Thông tin chung về các đợt phát hành

### 1.1 Trái phiếu VPIB2225001

Kết quả đợt phát hành trái phiếu VPIB2225001 ngày 28/04/2022 như sau:

|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mã trái phiếu                                             | : VPIB2225001                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Loại trái phiếu                                           | : Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có tài sản bảo đảm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Mệnh giá                                                  | : 100.000.000 VND/trái phiếu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Hình thức phát hành                                       | : Chào bán riêng lẻ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Số lượng trái phiếu phát hành                             | : 2.500 trái phiếu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Giá trị phát hành                                         | : 250.000.000.000 VND                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Số tiền thu được                                          | : 243.300.000.000 VND                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Chi phí bảo lãnh phát hành trái phiếu                     | : 4.866.000.000 VND                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Số tiền thuần từ đợt chào bán                             | : 238.434.000.000 VND                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ngày phát hành                                            | : 28/04/2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Ngày đáo hạn                                              | : 28/04/2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Hình thức trái phiếu                                      | : Hình thức bút toán ghi sổ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Lãi suất danh nghĩa                                       | : Lãi suất cố định 10,5%/năm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Tổ chức tư vấn hồ sơ chào bán và bảo lãnh phát hành       | : Công ty TNHH Chứng khoán ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ("VCBS")                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Đại lý đăng ký lưu ký thanh toán và quản lý chuyển nhượng | : Công ty TNHH Chứng khoán ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Đại lý quản lý TSBĐ                                       | : Ngân hàng TMCP Ngoại thương – chi nhánh Hà Nội                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Tài sản bảo đảm tại thời điểm phát hành                   | : Bên Bảo Đảm thế chấp cho Đại lý nhận tài sản bảo đảm các tài sản là 11.000.000 (mười một triệu) cổ phần cổ đông do Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (Nay là Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú) phát hành thuộc sở hữu của ông Tô Như Toàn đang được lưu ký tại VCBS ("Cổ Phần Thế Chấp Ban Đầu") và các tài sản, quyền tài sản phát sinh từ và/hoặc liên quan đến cổ phần thế chấp ban đầu như được quy định cụ thể trong các điều kiện trái phiếu và hợp đồng thế chấp các cổ phần thế chấp ban đầu đó.<br>Tỷ lệ Bảo Đảm luôn được duy trì không thấp hơn 200% (Hai trăm phần trăm) tại các thời điểm xác định giá trị Tài Sản Bảo Đảm. |



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

104 Thái Thịnh, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ**

Đối với trái phiếu VPIB2225001, VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501 tính đến ngày 30/06/2025

**1.2 Trái phiếu VPIH2426001**

Kết quả đợt phát hành trái phiếu VPIH2426001 ngày 27/06/2024 như sau:

|                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mã trái phiếu                                                                                  | : VPIH2426001                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Loại trái phiếu                                                                                | : Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có tài sản bảo đảm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Mệnh giá                                                                                       | : 100.000.000 VND/trái phiếu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Hình thức phát hành                                                                            | : Chào bán riêng lẻ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Số lượng trái phiếu phát hành                                                                  | : 1.500 trái phiếu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Giá trị phát hành                                                                              | : 150.000.000.000 VND                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Số tiền thu được                                                                               | : 150.000.000.000 VND                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Số tiền thuần từ đợt chào bán                                                                  | : 150.000.000.000 VND                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Ngày phát hành                                                                                 | : 27/06/2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Ngày đáo hạn                                                                                   | : 27/06/2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Hình thức trái phiếu                                                                           | : Hình thức bút toán ghi sổ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Lãi suất danh nghĩa                                                                            | : Lãi suất kết hợp lãi suất cố định và lãi suất thả nổi, được xác định như sau:<br>Lãi suất cố định được áp dụng cho 02 (hai) kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/năm;<br>Lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo sau 02 (hai) kỳ tính lãi đầu tiên là lãi suất thả nổi và được xác định theo công thức: Lãi suất = Lãi suất tham chiếu + 4%/năm.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Tổ chức tư vấn hồ sơ chào bán, đồng thời là Đại lý phát hành và đại diện chủ sở hữu trái phiếu | : Công ty TNHH Chứng khoán ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Đại lý quản lý TSBĐ                                                                            | : Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thiên Long                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Tài sản bảo đảm tại thời điểm phát hành                                                        | : Vào hoặc vào trước ngày phát hành, để đảm bảo Nghĩa Vụ Trái Phiếu của Tổ chức phát hành, Bên Bảo Đảm thế chấp cho Đại lý quản lý tài sản bảo đảm là 8.000.000 (tám triệu) cổ phần cổ đông do Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (Nay là Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú) phát hành thuộc sở hữu của Bên bảo đảm đang được lưu ký tại VCBS (“Cổ Phần Thế Chấp Ban Đầu”); bất kỳ lợi tức, quyền, lợi ích phát sinh từ và liên quan tới toàn bộ Cổ phần bảo đảm ban đầu; và bất kỳ lợi tức, quyền, lợi ích phát sinh từ và liên quan tới tài sản hình thành theo quy định của văn kiện bảo đảm.<br>Tỷ lệ Bảo Đảm luôn được duy trì không thấp hơn 100% Một trăm phần trăm) tại các thời điểm xác định giá trị Tài |

**Sản Bảo Đảm.**

Tài sản bảo đảm tại ngày 30/06/2025 : Bên Bảo Đảm thể chấp cho Đại lý nhận tài sản bảo đảm các tài sản là 9.600.000 (Chín triệu sáu trăm) cổ phần cổ đông do Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (Nay là Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú) phát hành thuộc sở hữu của Bên Bảo Đảm đang được lưu ký tại VCBS.

**1.3 Trái phiếu VPIH2427002**

Kết quả đợt phát hành trái phiếu VPIH2427002 ngày 30/12/2024 như sau:

|                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mã trái phiếu                                                                                                      | : VPIH2427002                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Loại trái phiếu                                                                                                    | : Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có tài sản bảo đảm                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Mệnh giá                                                                                                           | : 100.000.000 VND/trái phiếu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Hình thức phát hành                                                                                                | : Chào bán riêng lẻ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Số lượng trái phiếu phát hành                                                                                      | : 2.500 trái phiếu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Giá trị phát hành                                                                                                  | : 250.000.000.000 VND                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Số tiền thu được                                                                                                   | : 250.000.000.000 VND                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Số tiền thuần từ đợt chào bán                                                                                      | : 250.000.000.000 VND                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ngày phát hành                                                                                                     | : 30/12/2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Ngày đáo hạn                                                                                                       | : 30/12/2027                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Hình thức trái phiếu                                                                                               | : Hình thức bút toán ghi sổ và/hoặc dữ liệu điện tử                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Lãi suất danh nghĩa                                                                                                | : Lãi suất kết hợp lãi suất cố định và lãi suất thả nổi, được xác định như sau:<br>Lãi suất cố định được áp dụng cho 04 (bốn) kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/năm;<br>Lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo sau 04 (bốn) kỳ) tính lãi đầu tiên là lãi suất thả nổi và được xác định theo công thức: Lãi suất = Lãi suất tham chiếu + 4,5%/năm. |
| Tổ chức tư vấn hồ sơ chào bán, đại lý quản lý TSBĐ đồng thời là Đại lý phát hành và đại diện chủ sở hữu trái phiếu | : Công ty CP Chứng khoán SSI – Chi nhánh Hà Nội                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Tài sản bảo đảm tại thời điểm phát hành                                                                            | : Tài sản bảo đảm ban đầu là 14.000.000 cổ phần phổ thông (Bằng chữ: Mười bốn triệu cổ phần phổ thông) đã được phát hành, thanh toán đầy đủ, đang lưu hành, niêm yết và tự do chuyển nhượng của Công ty CP Đầu tư Văn                                                                                                                               |



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

104 Thái Thịnh, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ**

Đối với trái phiếu VPIB2225001, VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501 tính đến ngày 30/06/2025

Phú Invest (Nay là Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú) và các quyền và lợi ích liên quan thuộc sở hữu hợp pháp của Công ty Cổ phần Đầu tư THG Holdings và Bà Lê Châu Giang.

Tài sản bảo đảm tại ngày 30/06/2025 : Bên Bảo Đảm thế chấp cho Đại lý nhận tài sản bảo đảm các tài sản là 14.000.000 (Mười bốn triệu) cổ phần cổ đông do Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (Nay là Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú) phát hành thuộc sở hữu của Bên Bảo Đảm đang được lưu ký tại VCBS.

**1.4 Trái phiếu VPI12501**

Kết quả đợt phát hành trái phiếu VPI12501 ngày 09/05/2025 như sau:

|                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mã trái phiếu                                                                                                      | : VPI12501                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Loại trái phiếu                                                                                                    | : Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có tài sản bảo đảm                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Mệnh giá                                                                                                           | : 100.000.000 VND/trái phiếu                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Hình thức phát hành                                                                                                | : Chào bán riêng lẻ                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Số lượng trái phiếu phát hành                                                                                      | : 1.500 trái phiếu                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Giá trị phát hành                                                                                                  | : 150.000.000.000 VND                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Số tiền thu được                                                                                                   | : 150.000.000.000 VND                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Số tiền thuần từ đợt chào bán                                                                                      | : 150.000.000.000 VND                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Ngày phát hành                                                                                                     | : 09/05/2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ngày đáo hạn                                                                                                       | : 09/05/2028                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Hình thức trái phiếu                                                                                               | : Hình thức bút toán ghi sổ và/hoặc dữ liệu điện tử                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Lãi suất danh nghĩa                                                                                                | : Lãi suất kết hợp lãi suất cố định và lãi suất thả nổi, được xác định như sau:<br>Lãi suất áp dụng cho 02 (hai) kỳ tính lãi đầu tiên là: 10,5%/năm;<br>Lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo: Tổng của 4,5%/năm và lãi suất tham chiếu tại ngày xác định lãi suất của kỳ tính lãi đó nhưng không thấp hơn 10,5%/năm. |
| Tổ chức tư vấn hồ sơ chào bán, đại lý quản lý TSBĐ đồng thời là Đại lý phát hành và đại diện chủ sở hữu trái phiếu | : Công ty Cổ phần Chứng khoán VPBank                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Tài sản bảo đảm tại thời điểm phát hành                                                                            | : Tài sản bảo đảm là 6.250.000 cổ phần (Bằng chữ: Sáu triệu hai trăm năm mươi nghìn) đã được phát hành, thanh toán đầy đủ, đang lưu hành, niêm yết và tự do chuyển                                                                                                                                                             |



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

104 Thái Thịnh, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ**

Đối với trái phiếu VPIB2225001, VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501 tính đến ngày 30/06/2025

Tài sản bảo đảm tại ngày 30/06/2025 : nhượng của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú thuộc sở hữu hợp pháp của ông Tô Như Toàn – Chủ tịch HĐQT.  
Bên Bảo Đảm thế chấp cho Đại lý nhận tài sản bảo đảm các tài sản là 6.250.000 (Sáu triệu hai trăm năm mươi) cổ phần Công ty Cổ phần Phát triển bất động sản Văn Phú phát hành thuộc sở hữu của Bên Bảo Đảm đang được lưu ký tại VPBS.

**2. Phương án sử dụng số tiền thu được từ các đợt phát hành trái phiếu**

**2.1 Trái phiếu VPIB2225001 phát hành ngày 28/04/2022**

Theo Nghị quyết số 2704/NQ-HĐQT ngày 27/04/2022, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (Nay là Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú) thông qua mục đích và phương án sử dụng vốn huy động từ đợt phát hành trái phiếu với nội dung như sau: Sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành Trái phiếu để thực hiện chương trình đầu tư của Tổ chức phát hành.

Cụ thể: Góp vốn hợp tác đầu tư theo hợp đồng hợp tác đầu tư ký ngày 22/04/2022 giữa Tổ chức phát hành với Công ty TNHH REQ (Giấy chứng nhận) đăng ký doanh nghiệp số 0108465226 đăng ký lần đầu ngày 10/10/2018 và thay đổi lần 3 ngày 15/01/2021; có trụ sở tại Tầng 8, số 36 phố Đại An, Phường Văn Quán, quận Hà Đông, Hà Nội (nay là thay đổi lần 5 ngày 01/02/2024; có trụ sở tại Tầng 5, tòa nhà văn phòng Fafim A, 19 Nguyễn Trãi, Phường Khương Đình, Thành phố Hà Nội) để thực hiện dự án Khu nhà ở thôn Đông Yên, xã Đông Phong, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh (theo Quyết định số 419/QĐ-UBND ngày 09/09/2020 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất dự án xây dựng Khu nhà ở thôn Đông Yên và Quyết định số 301/QĐ-UBND ngày 19/03/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thôn Đông Yên, xã Đông Phong, huyện Yên Phong).

Phần vốn góp hợp tác đầu tư của Tổ chức phát hành sẽ được sử dụng để thanh toán các chi phí cho việc đầu tư, thực hiện dự án, không ngoại trừ việc bù đắp các chi phí thực hiện Dự án (bao gồm cả giá trị tiền sử dụng đất phải nộp) mà công ty TNHH REQ đã sử dụng vốn chủ sở hữu của mình để thanh toán. Đồng thời cũng sử dụng nguồn tiền này để thanh toán các khoản chi phí, chi phí phát sinh của đợt phát hành Trái phiếu.

**2.2 Trái phiếu VPIH2426001 ngày 27/06/2024**

Theo nghị quyết số 2106-2/NQ-HĐQT ngày 21/06/2024, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (Nay là Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú) thông qua mục đích và phương án sử dụng vốn huy động từ đợt phát hành trái phiếu với các nội dung như sau: sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu để thực hiện chương trình, dự án đầu tư của tổ chức phát hành.

Cụ thể: Góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2106/2024/HĐHT/VPI-VPBA ngày 21/06/2024 được ký kết giữa Tổ chức phát hành và Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Bắc Ái (mã số doanh nghiệp: 0314126148) nhằm thực hiện một phần công việc (ứng tiền bồi thường giải phóng mặt bằng) 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 xây dựng – chuyển giao Dự án đầu tư Xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa - Quốc lộ 1, thành phố Thủ Đức theo hình thức đối tác công tư (Hợp đồng BT số 6827/HĐ-UBND ngày 25/11/2016 được ký kết giữa Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư HNS Việt Nam – Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (Nay là Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú) – Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư xây dựng Bắc Ái và các phụ lục kèm theo).



### 2.3 Trái phiếu VPIH2427002 ngày 30/12/2024

Theo nghị quyết số 2412/NQ-HĐQT ngày 24/12/2024, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (Nay là Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú) thông qua mục đích và phương án sử dụng vốn huy động từ đợt phát hành trái phiếu với các nội dung như sau: Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành Trái phiếu sẽ được sử dụng để thực hiện chương trình, dự án đầu tư của Tổ Chức phát hành phù hợp với quy định của pháp luật.

Cụ thể: Tổ chức phát hành sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán Trái phiếu để thực hiện thanh toán nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất và đầu tư xây dựng một phần dự án Khu đô thị mới Văn Phú, quận Hà Đông cụ thể là ô đất quy hoạch ký hiệu TT39, TT40 để xây dựng nhà ở liền kề; tại ô đất P1, P2 để làm bãi đỗ xe; tại ô đất HT01 để xây dựng trạm xử lý nước thải ngầm, bố trí vườn hoa, cây xanh...; tại ô đất X13 để trồng cây xanh và 1.930 m<sup>2</sup> đất làm đường giao thông (các lô đất nêu trên được gọi chung là "lô đất KĐT Văn Phú Hà Đông") theo Quyết định của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú số 374/QĐ-VPI ngày 28/10/2019 v/v phê duyệt lập dự án đầu tư công trình gara để xe tại ô đất P1, nhà ở thấp tầng tại ô đất quy hoạch TT39+40, trạm xử lý nước thải ngầm kết hợp cảnh quan tại ô đất quy hoạch HT01.

### 2.4 Trái phiếu VPI12501 ngày 09/05/2025

Theo nghị quyết số 2804/NQ-HĐQT ngày 28/04/2025, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú thông qua mục đích và phương án sử dụng vốn huy động từ đợt phát hành trái phiếu với các nội dung như sau: Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành Trái phiếu sẽ được sử dụng để cơ cấu lại nợ của Tổ chức phát hành. Cụ thể là thanh toán khoản vay ngắn hạn của Tổ chức phát hành.

Cụ thể: Tổ chức phát hành sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán trái phiếu cơ cấu lại khoản nợ của Tổ chức phát hành đối với ông Tô Như Thắng theo hợp đồng vay vốn số 2703/HĐVV-VPI ký ngày 27/03/2025 giữa Tổ chức phát hành với tư cách là bên vay và ông Tô Như Thắng với tư cách là bên cho vay.

## 3. Tình hình thu tiền, mua lại trái phiếu

### 3.1 Trái phiếu VPIB2225001 ngày 28/04/2022

#### 3.1.1 Tình hình thu tiền

Tình hình thu tiền từ trái phiếu riêng lẻ VPIB2225001 như sau:

| STT              | Ngày nhận tiền | Số tiền thu được (VND) | Chi phí bảo lãnh phát hành trái phiếu (VND) | Số tiền thuần thu được (VND) |
|------------------|----------------|------------------------|---------------------------------------------|------------------------------|
| 1                | 28/04/2022     | 190.500.000.000        | 3.810.000.000                               | 186.690.000.000              |
| 2                | 29/04/2022     | 17.600.000.000         | 352.000.000                                 | 17.248.000.000               |
| 3                | 09/05/2022     | 24.700.000.000         | 494.000.000                                 | 24.206.000.000               |
| 4                | 19/05/2022     | 5.500.000.000          | 110.000.000                                 | 5.390.000.000                |
| 5                | 19/05/2022     | 5.000.000.000          | 100.000.000                                 | 4.900.000.000                |
| <b>Tổng cộng</b> |                | <b>243.300.000.000</b> | <b>4.866.000.000</b>                        | <b>238.434.000.000</b>       |

#### 3.1.2 Tình hình mua lại trái phiếu

Tính đến ngày 30/06/2025, tình hình mua lại, thanh toán trái phiếu VPIB2225001 như sau:

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

104 Thái Thịnh, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ**

Đối với trái phiếu VPIB2225001, VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501 tính đến ngày 30/06/2025

| STT | Nội dung                                                | Số tiền (VND)   | Ngày mua lại    |
|-----|---------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| 1   | Dư nợ đầu kỳ thu được từ đợt phát hành trái phiếu       | 243.300.000.000 |                 |
| 2   | Số tiền mua lại trái phiếu trước hạn (*)                | 2.500.000.000   | 02/05/2024      |
| 3   | Số tiền thanh toán trái phiếu tại ngày đáo hạn          | 240.800.000.000 | Ngày 28/04/2025 |
| 4   | Dư nợ trái phiếu tại ngày 30/06/2025<br>[3] = [1] – [2] | 0               |                 |

(\*) Theo Giấy đề nghị phong tỏa và đăng ký bán lại trái phiếu cho tổ chức phát hành của trái chủ ngày 15/03/2024, số lượng đăng ký bán lại: 25 trái phiếu và theo Công văn số 99/CV-VPI ngày 24/04/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (Nay là Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú) về việc thanh toán tiền mua lại trái phiếu trước hạn.

**3.2 Trái phiếu VPIH2426001 ngày 27/06/2024****3.2.1 Tình hình thu tiền**

Tình hình thu tiền từ trái phiếu riêng lẻ VPIH2426001 như sau:

| STT        | Ngày nhận tiền | Số tiền thu được (VND) |
|------------|----------------|------------------------|
| 1          | 26/06/2024     | 38.000.000.000         |
| 2          | 27/06/2024     | 112.000.000.000        |
| Tổng cộng: |                | 150.000.000.000        |

**3.2.2 Tình hình mua lại trái phiếu**

Tính đến ngày 30/06/2025, công ty chưa thực hiện mua lại trái phiếu.

**3.3 Trái phiếu VPIH2427002 ngày 30/12/2024****3.3.1 Tình hình thu tiền**

Tình hình thu tiền từ trái phiếu riêng lẻ VPIH2427002 như sau:

| STT       | Ngày nhận tiền | Số tiền thu được (VND) |
|-----------|----------------|------------------------|
| 1         | 27/12/2024     | 5.000.000.000          |
| 2         | 30/12/2024     | 245.000.000.000        |
| Tổng cộng |                | 250.000.000.000        |

**3.3.2 Tình hình mua lại trái phiếu**

Tính đến ngày 30/06/2025, công ty chưa thực hiện mua lại trái phiếu.



3.4 Trái phiếu VPI12501 ngày 09/05/2025

3.4.1 Tình hình thu tiền

Tình hình thu tiền từ trái phiếu riêng lẻ VPI12501 như sau:

| STT | Ngày nhận tiền | Số tiền thu được (VND) |
|-----|----------------|------------------------|
| 1   | 09/05/2025     | 150.000.000.000        |

3.4.2 Tình hình mua lại trái phiếu

Tính đến ngày 30/06/2025, công ty chưa thực hiện mua lại trái phiếu.

4. Tình hình sử dụng vốn thu được từ phát hành trái phiếu

| STT | Mục đích sử dụng số tiền thu được từ trái phiếu                                                                                                                                                                  | Mã trái phiếu | Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2024 | Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 | Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 30/06/2025 |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                                                                                                                                                  |               | VND                                                                                                | VND                                                                                                            | VND                                                                                                |
| I.  | Đối với các trái phiếu đã phát hành trước ngày Nghị định số 65/2022/NĐ-CP có hiệu lực                                                                                                                            |               |                                                                                                    |                                                                                                                |                                                                                                    |
| 1.  | Khoản tiền chuyển cho Công ty TNHH REQ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2022/HĐHTĐT/VPI-REQ ngày 22/04/2022 về việc thực hiện dự án Khu nhà ở thôn Đông Yên, xã Đông Phong, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh | VPIB2225 001  | 238.434.000.000                                                                                    | -                                                                                                              | 238.434.000.000                                                                                    |
|     | Chi phí bảo lãnh phát hành trái phiếu                                                                                                                                                                            | VPIB2225 001  | 4.866.000.000                                                                                      | -                                                                                                              | 4.866.000.000                                                                                      |
| II. | Đối với các trái phiếu phát hành từ ngày Nghị định số 65/2022/NĐ-CP có hiệu lực và còn dư nợ                                                                                                                     |               |                                                                                                    |                                                                                                                |                                                                                                    |
| 1.  | Góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2106/2024/HĐHT/VPI-VPBA ngày 21/06/2024 được ký kết giữa Tổ chức phát hành và Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Bắc Ái nhằm thực hiện một phần công                   | VPIH2426 001  | 150.000.000.000                                                                                    | -                                                                                                              | 150.000.000.000                                                                                    |

## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ

104 Thái Thịnh, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ**

Đối với trái phiếu VPIB2225001, VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501 tính đến ngày 30/06/2025

| STT | Mục đích sử dụng số tiền thu được từ trái phiếu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Mã trái phiếu | Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2024 | Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 | Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 30/06/2025 |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |               | VND                                                                                                | VND                                                                                                            | VND                                                                                                |
|     | việc (ứng tiền bồi thường giải phóng mặt bằng) 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 Dự án đầu tư Xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa - Quốc lộ 1, thành phố Thủ Đức theo hình thức đối tác công tư.                                          |               |                                                                                                    |                                                                                                                |                                                                                                    |
| 2.  | Tạm ứng tiền cho Công ty CP Đầu tư và Xây dựng CGM theo hợp đồng số 1301/2025/HĐTT/VPI-CGM ngày 13/01/2025 về việc thi công công trình Gara để xe tại ô đất quy hoạch P1, nhà ở thấp tầng tại ô đất quy hoạch TT39, TT40; đoạn tuyến cống hợp thoát nước động lực, cảnh quan tại ô đất quy hoạch HT01 và Phụ lục số 03 ngày 1301/2025/HĐTT/VPI-CGM ngày 13/01/2025 | VPIH2427 002  | -                                                                                                  | 30.000.000.000                                                                                                 | 30.000.000.000                                                                                     |
|     | Nộp tiền sử dụng đất theo thông báo 13406/TB-CCTKV01-QLĐ ngày 14/05/2025                                                                                                                                                                                                                                                                                           | VPIH2427 002  | -                                                                                                  | 217.611.589.075                                                                                                | 217.611.589.075                                                                                    |
|     | Thanh toán tiền cho Công ty TNHH T-Build Việt Nam gói thầu thiết kế bản vẽ thi công kết cấu điều chỉnh và dự toán phần kết cấu công trình Gara để xe tại ô đất quy hoạch P1, nhà ở                                                                                                                                                                                 | VPIH2427 002  | -                                                                                                  | 291.621.268                                                                                                    | 291.621.268                                                                                        |



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ

104 Thái Thịnh, phường Đồng Đa, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ**

Đối với trái phiếu VPIB2225001, VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501 tính đến ngày 30/06/2025

| STT                  | Mục đích sử dụng số tiền thu được từ trái phiếu                                                                                       | Mã trái phiếu | Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2024 | Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 | Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 30/06/2025 |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      |                                                                                                                                       |               | VND                                                                                                | VND                                                                                                            | VND                                                                                                |
|                      | tháp tầng tại ô đất quy hoạch TT39, TT40; đoạn tuyến cống hợp thoát nước động lực, cảnh quan tại ô đất quy hoạch HT01                 |               |                                                                                                    |                                                                                                                |                                                                                                    |
| 3.                   | Thanh toán hợp đồng vay vốn số 2703/HĐVV-VPI ngày 27/03/2025 giữa Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú và ông Tô Như Thắng | VPI12501      | Chưa phát hành                                                                                     | 150.000.000.000                                                                                                | 150.000.000.000                                                                                    |
| <b>Tổng (I + II)</b> |                                                                                                                                       |               | <b>393.300.000.000</b>                                                                             | <b>397.903.210.343</b>                                                                                         | <b>791.203.210.343</b>                                                                             |



**LÂM HOÀNG ĐĂNG**

Phó Tổng Giám đốc/ Người lập

Hà Nội, ngày 20 tháng 08 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ

104 Thái Thịnh, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ**

Đối với trái phiếu VPIB2225001, VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501 tính đến ngày 30/06/2025

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với Báo cáo tình hình sử dụng vốn đính kèm

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG**

**1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú ("Công ty") là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam, Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0102702590 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 12 tháng 3 năm 2008 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 28 do sở tài chính thành phố Hà Nội cấp ngày 09 tháng 06 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty tại 104 Thái Thịnh, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội.

**1.2. Lĩnh vực kinh doanh**

Công ty kinh doanh trong tư vấn đầu tư, xây dựng, phát triển, kinh doanh bất động sản và cung cấp dịch vụ lưu trú.

**1.3. Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động chính của cung cấp, kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê và đầu tư tài chính.

**1.4 Cấu trúc công ty**

| Công ty con                                    |                                                                 |                                        |                  |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------|
| Tên công ty                                    | Địa chỉ trụ sở chính                                            | Hoạt động kinh doanh chính             | Tỷ lệ biểu quyết |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ     | 104 Thái Thịnh, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội                | Kinh doanh bất động sản                | 100%             |
| Công ty CP Đầu tư Grand Home                   | 104 Thái Thịnh, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội                | Kinh doanh bất động sản, xây lắp       | 62%              |
| Công ty CP Đầu tư Bất động sản Tân Trí         | 104 Thái Thịnh, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội                | Kinh doanh bất động sản                | 82,71%           |
| Công ty CP Văn Phú Bắc Ái                      | Số 129 Đinh Tiên Hoàng, phường Gia Định, thành phố hồ Chí Minh  | Kinh doanh bất động sản                | 60%              |
| Công ty CP Văn Phú B&C                         | 104 Thái Thịnh, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội                | Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản | 70%              |
| Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình         | Đường số 7, Khu đô thị mới An Cựu, phường An Cựu, Thành phố Huế | Kinh doanh bất động sản                | 100%             |
| Công ty CP Đầu tư và Quản lý Khách sạn Văn Phú | 104 Thái Thịnh, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội                | Dịch vụ lưu trú                        | 90%              |



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

104 Thái Thịnh, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ**

Đối với trái phiếu VPIB2225001, VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501 tính đến ngày 30/06/2025

| Tên công ty                                      | Địa chỉ trụ sở chính                                       | Hoạt động kinh doanh chính             | Tỷ lệ biểu quyết |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------|
| Công ty CP Union Success Việt Nam (*)            | Số 119 Phố Mới, phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng    | Kinh doanh bất động sản                | 98,16%           |
| Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Sơn Thắng (*) | 42 Quang Trung, phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình           | Dịch vụ lưu trú                        | 99%              |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng New Tech              | 49 Phạm Ngọc Thạch, phường Xuân Hòa, thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản                | 99%              |
| Công ty CP Văn Phú Homes                         | Số 104 Thái Thịnh, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội        | Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản | 70%              |

(\*) Công ty Kiểm soát các công ty con này gián tiếp thông qua một công ty con khác.

**2. KỲ BÁO CÁO, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****2.1 Kỳ báo cáo**

Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ phát hành trái phiếu riêng lẻ được lập để trình bày cho việc sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu đối với trái phiếu VPIB2225001, VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501 tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2025.

**2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kỳ kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi toàn bộ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

**3. CƠ SỞ LẬP VÀ MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU****3.1 Cơ sở lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ phát hành trái phiếu**

Báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu được lập và trình bày theo nguyên tắc giá gốc, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu.

Báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu được lập trên cơ sở thực thu – thực chi và là một bộ phận trong tổng dòng tiền của Công ty.

**3.2 Mục đích sử dụng Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ phát hành trái phiếu**

Công ty lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn này để sử dụng cho mục đích công bố thông tin, báo cáo cơ quan quản lý Nhà nước, các trái chủ sở hữu trái phiếu VPIB2225001, VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501 và bổ sung trong các hồ sơ phát hành trái phiếu mới của Công ty theo quy định của Pháp luật hiện hành. Vì thế, Báo cáo tình hình sử dụng vốn này có thể không phù hợp để sử dụng cho bất kỳ mục đích khác.

**4. VỐN GIẢI NGÂN TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU**

Tính đến thời điểm ngày 30/06/2025:

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

104 Thái Thịnh, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ**

Đối với trái phiếu VPIB2225001, VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501 tính đến ngày 30/06/2025

- Vốn từ các đợt phát hành trái phiếu sau được Công ty sử dụng theo các phương án phát hành đã được phê duyệt tại các Nghị quyết Hội đồng quản trị, cụ thể:
- + Phát hành 2.500 trái phiếu riêng lẻ (mã trái phiếu VPIB2225001) theo Nghị quyết HĐQT số 2704/NQ-HĐQT ngày 27/04/2022, công ty đã thực hiện giải ngân 243.300.000.000 đồng.
- + Phát hành 1.500 trái phiếu riêng lẻ (mã trái phiếu VPIH2426001) theo Nghị quyết HĐQT số 2106-2/NQ-HĐQT ngày 27/06/2024, công ty đã thực hiện giải ngân 150.000.000.000 đồng.
- + Phát hành 2.500 trái phiếu riêng lẻ (mã trái phiếu VPIH2427002) theo Nghị quyết HĐQT số 2412/NQ-HĐQT ngày 24/12/2024, công ty đã thực hiện giải ngân 247.903.210.343 đồng.
- + Phát hành 1.500 trái phiếu riêng lẻ (mã trái phiếu VPI12501) theo Nghị quyết HĐQT số 2804/NQ-HĐQT ngày 28/04/2025, công ty đã thực hiện giải ngân 150.000.000.000 đồng.

**5. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY LẬP BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU**

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định, không có sự kiện nào phát sinh sau ngày lập báo cáo tình hình sử dụng vốn cần được thuyết minh trên báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu của Công ty đến ngày 30/06/2025.



**LÂM HOÀNG ĐĂNG**

Phó Tổng Giám đốc/ Người lập

Hà Nội, ngày 20 tháng 08 năm 2025





CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN  
BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 282 CV-VPI

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2025

V/v: Công bố thông tin về tình hình tài chính

Kính gửi: Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội

Căn cứ quy định tại Thông tư số 76/2024/TT-BTC ngày 06/11/2024 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú (tên cũ là Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest) gửi nội dung công bố thông tin định kỳ về tình hình tài chính như sau:

1. Thông tin doanh nghiệp

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0102702590 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư Thành Phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 12/03/2008 (đã được sửa đổi, bổ sung).
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 104 Thái Thịnh, Phường Đồng Đa, Thành phố Hà Nội
- Số điện thoại: +84 24 6258 3535 số fax giao dịch: +84 24 6258 3636 địa chỉ thư điện tử:
- Loại hình doanh nghiệp: Doanh nghiệp cổ phần đại chúng
- Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản
- Mã số thuế: 0102702590

2. Tình hình tài chính

- Kỳ báo cáo: kỳ báo cáo 6 tháng đầu năm (từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025)
- Các chỉ tiêu tài chính cơ bản của doanh nghiệp trong kỳ báo cáo:

| Chỉ tiêu                            | Kỳ trước*         | Kỳ báo cáo        |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 1. Vốn chủ sở hữu (đồng)            | 4.062.317.983.119 | 5.225.838.778.778 |
| - Vốn đầu tư của chủ sở hữu         | 2.419.996.170.000 | 3.200.495.770.000 |
| - Thặng dư vốn cổ phần              | -                 | 574.656.557.853   |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 1.332.923.547.428 | 1.194.700.211.612 |

| Chỉ tiêu                                                                    | Kỳ trước*                | Kỳ báo cáo               |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| - Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu                                          | 72.397.227.865           |                          |
| - Quỹ đầu tư phát triển                                                     | 15.177.859.740           | 15.177.859.740           |
| - Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu                                             | 7.588.929.869            | 18.388.929.869           |
| - Lợi ích cổ đông không kiểm soát                                           | 214.234.248.217          | 222.419.449.704          |
| <b>2. Tổng số nợ phải trả (đồng)</b>                                        | <b>7.737.157.615.954</b> | <b>7.934.790.640.550</b> |
| - Nợ vay ngân hàng                                                          | 3.799.914.968.399        | 4.617.518.492.950        |
| - Nợ vay từ phát hành trái phiếu                                            | 1.730.800.000.000        | 1.440.800.000.000        |
| + Trái phiếu chào bán riêng lẻ tại thị trường trong nước                    | 1.080.800.000.000        | 790.800.000.000          |
| + Trái phiếu chào bán ra công chúng tại thị trường trong nước               | 650.000.000.000          | 650.000.000.000          |
| + Trái phiếu chào bán ra thị trường quốc tế                                 |                          |                          |
| - Nợ phải trả khác                                                          | 2.206.442.647.555        | 1.876.472.147.600        |
| (Nêu cụ thể các khoản nợ phải trả)                                          |                          |                          |
| <b>3. Cơ cấu vốn (lần):</b>                                                 |                          |                          |
| - Hệ số nợ phải trả/Tổng tài sản                                            | 0,66                     | 0,60                     |
| - Hệ số nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu                                          | 1,90                     | 1,52                     |
| <b>4. Khả năng thanh toán (lần):</b>                                        |                          |                          |
| - Hệ số thanh toán ngắn hạn (tài sản ngắn hạn/nợ ngắn hạn)                  | 1,98                     | 2,28                     |
| - Hệ số thanh toán nhanh ((tài sản ngắn hạn – hàng tồn kho) / nợ ngắn hạn)) | 0,70                     | 0,78                     |
| - Hệ số thanh toán lãi vay (lợi nhuận trước thuế và lãi vay/lãi vay)        | 1,64                     | 14,50                    |
| <b>5. Dư nợ trái phiếu đã phát hành/vốn chủ sở hữu (lần):</b>               |                          |                          |



| Chỉ tiêu                                                                                                                                                                                               | Kỳ trước*       | Kỳ báo cáo      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| - Hệ số tổng dư nợ trái phiếu doanh nghiệp/vốn chủ sở hữu                                                                                                                                              | 0,43            | 0,28            |
| - Hệ số dư nợ trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ/vốn chủ sở hữu                                                                                                                                          | 0,27            | 0,15            |
| <b>6. Lợi nhuận (đồng):</b>                                                                                                                                                                            |                 |                 |
| - Lợi nhuận/Lỗ trước thuế                                                                                                                                                                              | 96.527.411.258  | 175.549.827.214 |
| - Lợi nhuận/Lỗ sau thuế trong năm tài chính                                                                                                                                                            | 116.591.535.403 | 144.691.129.365 |
| - Lỗ lũy kế (nếu có)                                                                                                                                                                                   |                 |                 |
| <b>7. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (%):</b>                                                                                                                                                           |                 |                 |
| - Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản                                                                                                                                                                | 0,99%           | 1,10%           |
| - Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu                                                                                                                                                              | 2,87%           | 2,77%           |
| <b>8. Các chỉ tiêu an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn vốn theo quy định của pháp luật chuyên ngành (doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, tổ chức tín dụng, công ty chứng khoán...) (nếu có)</b> |                 |                 |

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Công ty Phát triển Bất động sản Văn Phú đã được kiểm toán bởi Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam)

\* Kỳ trước: cùng kỳ 06 tháng của năm 2024.

**3. Ý kiến của kiểm toán đối với báo cáo tài chính 06 tháng đã được soát xét bởi tổ chức kiểm toán đủ điều kiện:**

- Tổ chức kiểm toán: Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam.
- Ý kiến kiểm toán về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025: Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp

nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Chúng tôi cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về nội dung, tính chính xác của thông tin công bố nêu trên./.

**NGƯỜI LẬP BIỂU**  
(Ký, ghi rõ họ tên, chức danh)

  
Nguyễn Thị Thu Hằng

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT  
HOẶC NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN**  
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

  
  
**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Lâm Hoàng Đăng*

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT, D3.

**Tài liệu kèm theo:**

- Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú đã được kiểm toán bởi Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam.