



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

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

----- oOo -----

Số: 44...../2026/CBTT-VPI  
No.: 44...../2026/CBTT-VPI

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2026  
Hanoi, March 31, 2026

## CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ The State Securities Commission  
- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh/ Hochiminh Stock Exchanges  
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội/Hanoi Stock Exchange  
- 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 năm 2025 các trái phiếu phát hành riêng lẻ của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú.

*Periodic information disclosure for 2025 regarding privately placed bonds issued by 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 31/03/2026.

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

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

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

Nơi nhận:

Recipients:

- Như trên;
- Lưu VT;

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

Phó Tổng Giám Đốc  
Deputy General Director



Đỗ Thị Thanh Phương

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: **63** /CV-VPI

Hà Nội, ngày **30** tháng **3** năm 2026

V/v: Công bố thông tin về tình hình thanh  
toán gốc, lãi

**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 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 Tài chính 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 (Báo cáo đối với các trái phiếu đang còn dư nợ tại thời điểm bắt đầu kỳ báo cáo, không bao gồm cả 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: năm 2025 (từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025).
  - Ngày thống kê: 31/12/2025.
  - 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: 31/12/2025.
- c) Thông tin về chậm thanh toán gốc, lãi trái phiếu: Không có.
- Ngày thống kê: 31/12/2025
- 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: 31/12/2025.

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 **63** /CV-VPI ngày **30** tháng **3** năm 2026)

STT	Mã trái phiếu	Giá trị phát hành theo mệnh giá (đồng)	Giá trị dư 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	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	-	-	-	-
2	VPIH2426001	150.000.000.000	150.000.000.000	Lãi	27/12/2025	27/12/2025	27/12/2025	9,5%	7.144.520.548	7.144.520.548	-	-	-	-
3	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	-	-	-	-
4	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	-	-	-	-
5	VPIH2427002	250.000.000.000	250.000.000.000	Lãi	30/9/2025	30/9/2025	30/9/2025	11%	6.931.506.850	6.931.506.850	-	-	-	-
6	VPIH2427002	250.000.000.000	250.000.000.000	Lãi	30/12/2025	30/12/2025	30/12/2025	11%	6.856.164.384	6.856.164.384	-	-	-	-
7	VPI12501	150.000.000.000	150.000.000.000	Lãi	9/11/2025	10/11/2025	10/11/2025	10,5%	7.939.726.028	7.939.726.028	-	-	-	-
8	VPI12502	250.000.000.000	250.000.000.000	Lãi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	VPI12503	135.000.000.000	135.000.000.000	Lãi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	VPI12504	150.000.000.000	150.000.000.000	Lãi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	VPIB2225001	243.300.000.000	240.800.000.000	Gốc	28/04/2025	28/04/2025	28/04/2025	-	240.800.000.000	240.800.000.000	-	-	-	-

\*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 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.

\*\* Do ngày 09/11/2025 không phải là ngày làm việc nên tổ chức phát hành sẽ thanh toán vào ngày làm việc liền sau.

Số: **62**/CV-VPIHà Nội, ngày **30** tháng **3** năm 2026

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 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 Tài chính 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: Năm 2025 (từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025)
- Các chỉ tiêu tài chính cơ bản của doanh nghiệp trong kỳ báo cáo:

Chỉ tiêu	Kỳ trước*	Kỳ báo cáo
<b>1, Vốn chủ sở hữu (đồng)</b>	<b>5,074,140,186,064</b>	<b>5,474,402,029,997</b>
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	3,200,495,770,000	3,200,495,770,000
- Thặng dư vốn cổ phần	574,656,557,853	574,656,557,853
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	1,060,809,082,247	1,440,817,560,281

Chỉ tiêu	Kỳ trước*	Kỳ báo cáo
- Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	-	-
- 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	215,411,986,355	224,865,352,254
<b>2, Tổng số nợ phải trả (đồng)</b>	<b>6,064,379,225,600</b>	<b>9,253,567,005,200</b>
- Nợ vay ngân hàng	3,093,511,102,235	3,355,652,369,859
- Nợ vay từ phát hành trái phiếu	1,290,800,000,000	1,735,000,000,000
+ Trái phiếu chào bán riêng lẻ tại thị trường trong nước	640,800,000,000	1,085,000,000,000
+ 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	1,680,068,123,365	4,162,914,635,341
<i>(Nêu cụ thể các khoản nợ phải trả)</i>		
<b>3, Cơ cấu vốn (lần):</b>		
- Hệ số nợ phải trả/Tổng tài sản	0.54	0.63
- Hệ số nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu	1.20	1.69
<b>4, Khả năng thanh toán (lần):</b>		
- Hệ số thanh toán ngắn hạn (tài sản ngắn hạn/nợ ngắn hạn)	2.50	2.69
- Hệ số thanh toán nhanh ((tài sản ngắn hạn – hàng tồn kho) / nợ ngắn hạn)	1.10	0.99
- Hệ số thanh toán lãi vay (lợi nhuận trước thuế và lãi vay/lãi vay)	2.83	10.91
<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	0.25	0.32
- Hệ số dư nợ trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ/vốn chủ sở hữu	0.13	0.20
<b>6, Lợi nhuận (đồng):</b>		
- Lợi nhuận/Lỗ trước thuế	340,418,587,445	520,209,829,165
- Lợi nhuận/Lỗ sau thuế trong năm tài chính	303,899,468,323	390,644,050,404
- Lỗ lũy kế (nếu có)		
<b>7, Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (%):</b>		
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	2.73%	2.67%
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	5.99%	7.14%
<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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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)

\* Kỳ trước: Năm 2024.

**3. Ý kiến của kiểm toán đối với báo cáo tài chính năm 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025: Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán

Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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 Lăng*

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT, D3.

**Tài liệu kèm theo:**

- Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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.



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: **61** /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 **30** tháng **3** năm 2026

**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 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 Tài chính 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: năm 2025 (từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025)**

**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	VPIH2426001	Tuân thủ	Tuân thủ	Tuân thủ	Tuân thủ
2	VPIH2427002	Tuân thủ	Tuân thủ	Tuân thủ	Tuân thủ
3	VPI12501	Tuân thủ	Tuân thủ	Tuân thủ	Tuân thủ

4	VPI12502	Tuân thủ	Tuân thủ	Tuân thủ	Tuân thủ
5	VPI12503	Tuân thủ	Tuân thủ	Tuân thủ	Tuân thủ
6	VPI12504	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*



STT	Mã trái phiếu	Ngày phát hành	Nội dung	Chi tiết nội dung	Kết quả tuân thủ
2	VPIH2427002	30/12/2024	Mục đích phát hành (Nếu 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 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 Đầu tư Văn Phú - Invest 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 (Nếu cụ thể)	14.000.000 cổ phiếu VPI tại thời điểm phát hành	Tuân thủ
			Tình hình thanh toán lãi, gốc trái phiếu (Nếu 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 (Nếu cụ thể)	Tuân thủ các quy định pháp luật.	Tuân thủ

STT	Mã trái phiếu	Ngày phát hành	Nội dung	Chi tiết nội dung	Kết quả tuân thủ
3	VPI12501	09/05/2025	Mục đích phát hành (Nếu cụ thể)  Tài sản bảo đảm (Nếu cụ thể) Tình hình thanh toán lãi, gốc trái phiếu (Nếu cụ thể) Cam kết mua lại trước hạn Cam kết về chuyển đổi trái phiếu Các cam kết khác của doanh nghiệp phát hành (Nếu 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.  6.250.000 cổ phiếu VPI tại thời điểm phát hành  Căn cứ các báo cáo/công bố thông tin định kỳ về tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu  Cụ thể tại phương án phát hành đã công bố thông tin  Không có  Tuân thủ các quy định pháp luật.	Tuân thủ  Tuân thủ  Đủ; Đúng hạn  Tuân thủ  Tuân thủ
4	VPI12502	15/8/2025	Mục đích phát hành (Nếu cụ thể)	Đầu tư góp vốn vào Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ, một công ty được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam với mã số doanh nghiệp số 0106746133 (“Văn Phú Giảng Võ”). Sau khi nhận được vốn góp của Tổ Chức Phát Hành bằng tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu, Văn Phú Giảng Võ được sử dụng số tiền này để góp vốn vào Công ty TNHH Phát triển đô thị HNB, một công ty được thành lập và đang hoạt động theo pháp luật Việt Nam với mã số doanh nghiệp số 2400951719 (“Công Ty HNB”). Sau khi nhận được vốn góp của Văn Phú Giảng Võ, Công Ty HNB được sử dụng số tiền này để	Tuân thủ

STT	Mã trái phiếu	Ngày phát hành	Nội dung	Chi tiết nội dung	Kết quả tuân thủ
			Tài sản bảo đảm (Nếu cụ thể)	Thực hiện dự án Khu phía Bắc, Khu đô thị số 22 thuộc phân khu số 2 thành phố Bắc Giang, một dự án được UBND tỉnh Bắc Giang (nay là tỉnh Bắc Ninh) phê duyệt chủ trương đầu tư dự án theo Quyết định số 70/QĐ-UBND ngày 18/01/2022 (“Dự Án KĐT 22 Bắc Giang”). Trong trường hợp việc giải ngân vào Dự Án KĐT 22 Bắc Giang được thực hiện theo tiến độ thì Công Ty HNB được phép sử dụng phần vốn tạm thời nhàn rỗi để đầu tư tài chính phù hợp với quy định của pháp luật với thời gian đầu tư phù hợp với kế hoạch, tiến độ góp vốn để tối ưu hóa chi phí sử dụng vốn.	Tuân thủ
			Tình hình thanh toán lãi, gốc trái phiếu (Nếu cụ thể)	12.500.000 cổ phiếu VPI tại thời điểm phát hành	Đủ, Đúng hạn
			Cam kết mua lại trước hạn	Căn cứ các báo cáo/công bố thông tin định kỳ về tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu	Tuân thủ
			Cam kết về chuyển đổi trái phiếu	Cụ thể tại phương án phát hành đã công bố thông tin	
			Các cam kết khác của doanh nghiệp phát hành (Nếu cụ thể)	Không có	
			Mục đích phát hành (Nếu cụ thể)	Tuân thủ các quy định pháp luật.	Tuân thủ
5	VP112503	31/10/2025		Đầu tư góp vốn theo Hợp Đồng Hợp Tác Kinh Doanh. Sau khi nhận được vốn góp từ Tổ Chức Phát Hành theo Hợp Đồng Hợp Tác Kinh Doanh, Văn Phú Bắc Ai sẽ sử dụng số tiền này để thực hiện Dự Án BT theo đúng các quy định của Hợp Đồng BT và quy định của pháp luật có liên quan tại thời điểm sử dụng vốn. Trong trường hợp việc giải ngân tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu để góp vốn theo Hợp Đồng Hợp Tác Kinh Doanh được thực hiện theo tiến độ thì Tổ Chức Phát Hành được phép sử dụng phần vốn tạm thời nhàn rỗi để đầu tư tài	Tuân thủ

STT	Mã trái phiếu	Ngày phát hành	Nội dung	Chi tiết nội dung	Kết quả tuân thủ
			Tài sản bảo đảm (Nếu cụ thể)	chính phù hợp với quy định của pháp luật về thời gian đầu tư phù hợp với kế hoạch, tiến độ góp vốn để tối ưu hóa chi phí sử dụng vốn.	
			Tình hình thanh toán lãi, gốc trái phiếu (Nếu cụ thể)	6.600.000 cổ phiếu VPI tại thời điểm phát hành	Tuân thủ
			Cam kết mua lại trước hạn	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 về chuyên đổi trái phiếu	Cụ thể tại phương án phát hành đã công bố thông tin	Tuân thủ
			Các cam kết khác của doanh nghiệp phát hành (Nếu cụ thể)	Không có	
				Tuân thủ các quy định pháp luật.	Tuân thủ
6	VPI12504	26/12/2025	Mục đích phát hành (Nếu cụ thể)	Đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam, một công ty được thành lập và đang hoạt động theo pháp luật Việt Nam với mã số doanh nghiệp số 0200829034 ("Công Ty Union Success"). Sau khi nhận được vốn góp của Tổ Chức Phát Hành bằng tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu, Công Ty Union Success được sử dụng số tiền này để thực hiện thanh toán chi phí đầu giá bao gồm nhưng không giới hạn chi phí quyền sử dụng đất, tài sản trên đất, các chi phí khác (nếu có) và các chi phí thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hóa, thành phố Huế ("Dự Án Nhà Ở Huế"). Trong trường hợp việc giải ngân góp vốn vào Công ty Union Success được giải ngân theo tiến độ phù hợp với kế hoạch sử dụng vốn thì Tổ Chức Phát Hành được phép sử dụng phần vốn tạm thời nhàn rỗi để gửi ngân hàng tại các ngân hàng (thông qua các hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng) và/hoặc đầu tư vào giấy tờ có giá do các tổ chức tín dụng phát hành	Tuân thủ
			Tài sản bảo đảm (Nếu cụ thể)	9.500.000 cổ phiếu VPI tại thời điểm phát hành	Tuân thủ

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 (Nếu 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 (Nếu 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: **60** /CV-VPI

Hà Nội, ngày **30** tháng **3** năm 2026

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 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.

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

## **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 do Sở Tài chính 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, Hà Nội
- Số điện thoại: 024 6258 3535 Số fax giao dịch: 024 6258 3636 Địa chỉ thư điện tử:
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty 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 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 Việt Nam – Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest – 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.

## **2.2 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 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 Đầu tư Văn Phú - Invest 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.

## **2.3 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: 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

## **2.4 Trái phiếu mã VPI12502**

- Căn cứ phương án phát hành trái phiếu đã được phê duyệt tại Nghị quyết Hội đồng quản trị số 1208/NQ-HĐQT ngày 12/8/2025. Mục đích sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu, cụ thể như sau: đầu tư góp vốn vào Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ, một công ty được thành lập và đang hoạt động theo pháp luật Việt Nam với mã số doanh nghiệp số 0106746133 (“**Văn Phú Giảng Võ**”). Sau khi nhận được vốn góp của Tổ Chức Phát Hành bằng tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu, Văn Phú Giảng Võ được sử dụng số tiền này để góp vốn vào Công ty TNHH Phát triển đô thị HNB, một công ty được thành lập và đang hoạt động theo pháp luật Việt Nam với mã số doanh nghiệp số 2400951719 (“**Công Ty HNB**”). Sau khi nhận được vốn góp của Văn Phú Giảng Võ, Công Ty HNB được sử dụng số

tiền này để thực hiện dự án Khu phía Bắc, Khu đô thị số 22 thuộc phân khu số 2 thành phố Bắc Giang, một dự án được UBND tỉnh Bắc Giang (nay là tỉnh Bắc Ninh) phê duyệt chủ trương đầu tư dự án theo Quyết định số 70/QĐ-UBND ngày 18/01/2022 (“**Dự Án KĐT 22 Bắc Giang**”). Trong trường hợp việc giải ngân vào Dự Án KĐT 22 Bắc Giang được thực hiện theo tiến độ thì Công Ty HNB được phép sử dụng phần vốn tạm thời nhàn rỗi để đầu tư tài chính phù hợp với quy định của pháp luật với thời gian đầu tư phù hợp với kế hoạch, tiến độ góp vốn để tối ưu hóa chi phí sử dụng vốn.

- 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 1208/NQ-HĐQT ngày 12/8/2025: Không có

## **2.5 Trái phiếu mã VPI12503**

- Căn cứ phương án phát hành trái phiếu đã được phê duyệt tại Nghị quyết Hội đồng quản trị số 2710-1/NQ-HĐQT ngày 27/10/2025. Mục đích sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu, cụ thể như sau: đầu tư góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2106/2024/HĐHT/VPI-VPBA ngày 21/06/2024 và Phụ lục hợp đồng số 2106/2024/HĐHT/VPI-VPBA/PL01 ngày 27/10/2025 được ký kết giữa VPI và Công ty Cổ phần Văn Phú - Bắc Ái (một công ty được thành lập và đang hoạt động theo pháp luật Việt Nam với mã số doanh nghiệp số 0314126148) (“**Văn Phú Bắc Ái**”) cùng các văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có) (“**Hợp Đồng Hợp Tác Kinh Doanh**”). Sau khi nhận được vốn góp từ Tổ Chức Phát Hành theo Hợp Đồng Hợp Tác Kinh Doanh, Văn Phú Bắc Ái sẽ sử dụng số tiền này để thực hiện 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) theo đúng quy định của Hợp Đồng BT(\*) và quy định của pháp luật có liên quan tại thời điểm sử dụng vốn. Trong trường hợp việc giải ngân tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu để góp vốn theo Hợp Đồng Hợp Tác Kinh Doanh được thực hiện theo tiến độ thì Tổ Chức Phát Hành được phép sử dụng phần vốn tạm thời nhàn rỗi để đầu tư tài chính phù hợp với quy định của pháp luật với thời gian đầu tư phù hợp với kế hoạch, tiến độ góp vốn để tối ưu hóa chi phí sử dụng vốn.

*(\*) Hợp Đồng BT có nghĩa là Hợp đồng xây dựng – chuyển giao Dự án Đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức theo hình thức đối tác công tư số 6827/HĐ-UBND ngày 25/11/2016 được ký kết giữa Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh với Liên danh các nhà đầu tư gồm: Công ty cổ phần Đầu tư HNS Việt Nam (một doanh nghiệp được thành lập và đang hoạt động tại Việt Nam với mã số doanh nghiệp 0106568748), Công ty cổ phần đầu tư Văn Phú - Invest (tên gọi cũ của Tổ Chức Phát Hành), Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư xây dựng Bắc Ái (một doanh nghiệp*

được thành lập và đang hoạt động tại Việt Nam với mã số doanh nghiệp 2500235772) và Doanh nghiệp dự án là Văn Phú Bắc Á cùng 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 2710-1/NQ-HĐQT ngày 27/10/2025: Không có

### 2.6 Trái phiếu mã VPI12504

- Căn cứ phương án phát hành trái phiếu đã được phê duyệt tại Nghị quyết Hội đồng quản trị số 2512-1/NQ-HĐQT ngày 25/12/2025. Mục đích sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu, cụ thể như sau: đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam, một công ty được thành lập và đang hoạt động theo pháp luật Việt Nam với mã số doanh nghiệp số 0200829034 (“Công Ty Union Success”). Sau khi nhận được vốn góp của Tổ Chức Phát Hành bằng tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu, Công Ty Union Success được sử dụng số tiền này để thực hiện thanh toán chi phí đấu giá bao gồm nhưng không giới hạn chi phí quyền sử dụng đất, tài sản trên đất, các chi phí khác (nếu có) và các chi phí thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hóa, thành phố Huế (“Dự Án Nhà Ở Huế”). Trong trường hợp việc giải ngân góp vốn vào Công ty Union Success được giải ngân theo tiến độ phù hợp với kế hoạch sử dụng vốn thì Tổ Chức Phát Hành được phép sử dụng phần vốn tạm thời nhàn rỗi để gửi ngắn hạn tại các ngân hàng (thông qua các hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng) và/hoặc đầu tư vào giấy tờ có giá do các tổ chức tín dụng phát hành.

- 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 2512-1/NQ-HĐQT ngày 25/12/2025: 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 31/12/2025).

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

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 31/12/2025	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2025
			VND	VND	VND
I.	Đối với các trái phiếu đã phát hành trước ngày Nghị định số 65/2022/NĐ-CP có hiệu lực				
II	Đối với các trái phiếu phát hành từ ngày Nghị định số 65/2022/NĐ-CP có hiệu lực và còn dư nợ				

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 31/12/2025	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2025
			VND	VND	VND
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 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.	VPIH2426001	150.000.000.000	-	150.000.000.000
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 13/01/2025/HĐTT/VPI-CGM ngày 13/01/2025	VPIH2427002	-	30.000.000.000	30.000.000.000
	Nộp tiền sử dụng đất theo thông báo	VPIH2427002	-	217.611.589.075	217.611.589.075

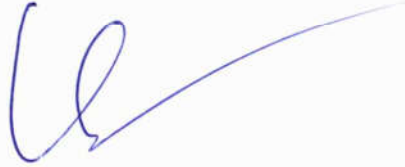
STT	Mục đích sử dụng số tiền thu được từ trái phiếu	Mã trái phiếu	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2024	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2025
			VND	VND	VND
	13406/TB-CCTKV01-QLĐ ngày 14/05/2025				
	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 thấp tầng tại ô đất quy hoạch TT39, TT40; đoạn tuyến cống hộp thoát nước động lực, cảnh quan tại ô đất quy hoạch HT01	VPIH2427002	-	291.621.268	291.621.268
	Thanh toán tiền cho Công ty Cổ phần Texo Tư vấn và Đầu tư theo Hợp đồng số 2401/2025/HĐTV/VPI-TEXO ký ngày 24/01/2025 và PLHĐ số 02 ký ngày 11/4/2025 về việc thực hiện gói thầu “ Cung cấp dịch vụ tư vấn giám sát 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 hộp thoát nước động lực; Cảnh quan tại ô đất quy hoạch HT01”	VPIH2427002	-	742.258.771	742.258.771
	Thanh toán tiền cho Công ty Cổ phần Phát triển Công trình và Hạ tầng kỹ thuật SBI theo hợp đồng số 24/2/2024/HĐTV/VP-SBI ngày 24 tháng 02 năm 2024 về việc “Cung cấp dịch vụ tư vấn thẩm tra Hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi và Hồ sơ thiết kế bản vẽ	VPIH2427002	-	49.400.000	49.400.000

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 31/12/2025	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2025
			VND	VND	VND
	thi công cho hạng mục bổ sung đoạn tuyến cống hộp thoát nước động lực phía Tây Nam quận Hà Đông nằm trong ranh giới đất của dự án thuộc dự án: Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Văn Phú, quận Hà Đông tại khu đô thị mới Văn Phú, Phường Phú La, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội".				
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 Thăng	VPI12501	Chưa phát hành	150.000.000.000	150.000.000.000
4	Góp vốn vào Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ, một công ty được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam với mã số doanh nghiệp số 0106746133	VPI12502	Chưa phát hành	250.000.000.000	250.000.000.000
5.	Đầu tư góp vốn theo Hợp Đồng Hợp Tác Kinh Doanh với Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	VPI12503	Chưa phát hành	-	-
6.	Góp vốn vào Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam, một công ty được thành lập và đang hoạt động theo pháp luật Việt Nam với mã số doanh nghiệp số 0200829034	VPI12504	Chưa phát hành	150.000.000.000	150.000.000.000
<b>Tổng (I +II)</b>			<b>150.000.000.000</b>	<b>798.694.869.114</b>	<b>948.694.869.114</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 VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503 và VPI12504 tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025  
(Đã được kiểm toán)



## MỤC LỤC

	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 4
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	5 - 6
BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỐI VỚI TRÁI PHIẾU VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503 VÀ VPI12504 TÍNH ĐẾN NGÀY 31/12/2025	7 - 19
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỐI VỚI TRÁI PHIẾU VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503 VÀ VPI12504 TÍNH ĐẾN NGÀY 31/12/2025	20 - 23

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 VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503 và VPI12504 tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 và thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ phát hành trái phiếu đối với trái phiếu VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503 và VPI12504 tính đến ngày 31 tháng 12 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	
Ông Tô Như Thắng	Phó Chủ tịch	
Bà Nguyễn Diệu Tú	Phó Chủ tịch	
Ông Triệu Hữu Đại	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 23/04/2025
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên	
Ông Phạm Hồng Châu	Thành viên	
Ông Trịnh Thanh Hải	Thành viên độc lập	
Ông Nguyễn Thái Sơn	Thành viên độc lập	

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ  
104 Thái Thịnh, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội  
**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

**Ủy ban kiểm toán**

<b>Họ và tên</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>Ngày bổ nhiệm, miễn nhiệm</b>
Ông Trịnh Thanh Hải	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	
Ông Triệu Hữu Đại	Phó Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	Bổ nhiệm ngày 09/03/2026
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Phó chủ tịch Ủy ban kiểm toán	Miễn nhiệm ngày 09/03/2026

**Ban Tổng Giám đốc**

<b>Họ và tên</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>Ngày bổ nhiệm/Miễn nhiệm</b>
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
Bà Nguyễn Thị Hồng Hải	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 14/01/2026
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 09/03/2026
Bà Phan Lê Mỹ Hạnh	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 30/11/2025
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 14/01/2026

**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:

<b>Họ và tên</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>Ngày tháng</b>
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 VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503 và VPI12504 tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 theo giấy ủy quyền số 83/GUQ-VPI ngày 25/08/2025.

**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 VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503 và VPI12504 tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

**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 VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503 và VPI12504 tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025.

**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 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 các 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 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; 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 VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503 và VPI12504 tính đến ngày 31 tháng 12 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 23 tháng 03 năm 2026

Số: 09033/2026/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 VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503 và VPI12504 tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú (gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 23 tháng 03 năm 2026 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 23 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 VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503 và VPI12504 tính đến ngày 31 tháng 12 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.

### Cơ sở lập và giới hạn đối tượng sử dụng báo cáo

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 VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503 và VPI12504 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 VPIH2426001 là 27/06/2026, trái phiếu VPIH2427002 là ngày 30/12/2027, trái phiếu VPI12501 ngày 09/05/2028, trái phiếu VPI12502 ngày 15/08/2028, trái phiếu VPI12503 ngày 31/10/2028 và trái phiếu VPI12504 ngày 26/12/2028 do đó chúng tôi không đưa ra ý kiến về khả năng thanh toán gốc trái phiếu.



**NGUYỄN PHƯƠNG THỤY**

Phó Giám đốc

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

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

Hà Nội, ngày 23 tháng 03 năm 2026

**NGUYỄN ĐỨC THÀNH**

Kiểm toán viên

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 6210-2023-283-1

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

### 1.1 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: Lãi suất cố định được áp dụng cho 02 (hai) kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/năm; 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 ("VCBS")
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. 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.

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

Đối với trái phiếu VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503 và VPI12504 tính đến ngày 31/12/2025

Tài sản bảo đảm tại ngày 31/12/2025 : Bên Bảo Đảm thế 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.

**1.2 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:  
Lãi suất cố định được áp dụng cho 04 (bốn) kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/năm;  
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 Cổ phần Chứng khoán SSI – Chi nhánh Hà Nội ("SSI")

Tài sản bảo đảm tại thời điểm phát hành : Tài sản bảo đảm ban đầu là 14.000.000 cổ phần phổ thông (Bảng 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 Cổ phần Đầu tư Văn 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.

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

Đối với trái phiếu VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503 và VPI12504 tính đến ngày 31/12/2025

Tài sản bảo đảm tại ngày 31/12/2025 : 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 SSI.

**1.3 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:  
Lãi suất áp dụng cho 02 (hai) kỳ tính lãi đầu tiên là: 10,5%/năm;  
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 ("VPBS")

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 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.

Tài sản bảo đảm tại ngày 31/12/2025 : 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

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

Đối với trái phiếu VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503 và VPI12504 tính đến ngày 31/12/2025

lưu ký tại VPBS.

**1.4 Trái phiếu VPI12502**

Kết quả đợt phát hành trái phiếu VPI12502 ngày 15/08/2025 như sau:

Mã trái phiếu	:	VPI12502
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	:	15/08/2025
Ngày đáo hạn	:	15/08/2028
Hình thức trái phiếu	:	Hình thức bút toán ghi sổ và/hoặc dữ liệu điện tử
Lãi suất danh nghĩa	:	Lãi suất cố định 10%(mười phần trăm)/năm
Tổ chức tư vấn hồ sơ chào bán, đại lý quản lý TSBD 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 ("VCBS")
Tài sản bảo đảm tại thời điểm phát hành	:	Tài sản bảo đảm là 12.500.000 cổ phần (Bằng chữ: Mười hai triệu năm trăm nghìn) đã được phát hành, thanh toán đầy đủ, đang lưu hành, niêm yết và tự do chuyển 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 và bà Đào Thị Hồng Hạnh
Tài sản bảo đảm tại ngày 31/12/2025	:	Bên Bảo Đảm thế chấp cho Đại lý nhận tài sản bảo đảm các tài sản là 12.500.000 (Mười hai triệu năm trăm nghìn) 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 VCBS.

**1.5 Trái phiếu VPI12503**

Kết quả đợt phát hành trái phiếu VPI12503 ngày 31/10/2025 như sau:

Mã trái phiếu	:	VPI12503
Loại trái phiếu	:	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có 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 VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503 và VPI12504 tính đến ngày 31/12/2025

Mệnh giá	:	100.000.000 VND/trái phiếu
Hình thức phát hành	:	Chào bán riêng lẻ
Số lượng trái phiếu phát hành	:	1.350 trái phiếu
Giá trị phát hành	:	135.000.000.000 VND
Số tiền thu được	:	135.000.000.000 VND
Số tiền thuần từ đợt chào bán	:	135.000.000.000 VND
Ngày phát hành	:	31/10/2025
Ngày đáo hạn	:	31/10/2028
Hình thức trái phiếu	:	Hình thức bút toán ghi sổ và/hoặc dữ liệu điện tử
Lãi suất danh nghĩa	:	Lãi suất cố định 10% (mười phần trăm)/năm
Tổ chức tư vấn hồ sơ chào bán, đại lý quản lý TSBD 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 ("VCBS")
Tài sản bảo đảm tại thời điểm phát hành	:	Tài sản bảo đảm là 6.600.000 cổ phần (Bằng chữ: Sáu triệu sáu trăm nghìn) đã được phát hành, thanh toán đầy đủ, đang lưu hành, niêm yết và tự do chuyển 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 và Công ty Cổ phần Đầu tư THG Holdings
Tài sản bảo đảm tại ngày 31/12/2025	:	Bên Bảo Đảm thế chấp cho Đại lý nhận tài sản bảo đảm các tài sản là 6.600.000 (Sáu triệu sáu trăm nghìn) 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 VCBS

**1.6 Trái phiếu VPI12504**

Kết quả đợt phát hành trái phiếu VPI12504 ngày 26/12/2025 như sau:

Mã trái phiếu	:	VPI12504
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

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

Đối với trái phiếu VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503 và VPI12504 tính đến ngày 31/12/2025

Ngày phát hành	:	26/12/2025
Ngày đáo hạn	:	26/12/2028
Hình thức trái phiếu	:	Hình thức bút toán ghi sổ và/hoặc dữ liệu điện tử
Lãi suất danh nghĩa	:	Lãi suất cố định là 11%(mười một phần trăm)/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 SSI – Chi nhánh Hà Nội ("SSI")
Tài sản bảo đảm tại thời điểm phát hành	:	Tài sản bảo đảm là 9.500.000 cổ phần (Bằng chữ: Chín triệu năm trăm nghìn) đã được phát hành, thanh toán đầy đủ, đang lưu hành, niêm yết và tự do chuyển nhượng của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú thuộc sở hữu hợp pháp của Công ty Cổ phần Đầu tư THG Holdings và Ông Tô Như Thắng cùng bà Trần Ngọc Mai
Tài sản bảo đảm tại ngày 31/12/2025	:	Bên Bảo Đảm thế chấp cho Đại lý nhận tài sản bảo đảm các tài sản là 9.500.000 (Chín triệu năm trăm nghìn) 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 SSI

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

**2.1 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 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).

**2.2 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.

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

Đối với trái phiếu VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503 và VPI12504 tính đến ngày 31/12/2025

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 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.

**2.3 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 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.

**2.4 Trái phiếu VPI12502 ngày 15/08/2025**

Theo nghị quyết số 1208/NQ-HĐQT ngày 12/08/2025, 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 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 đầu tư góp vốn vào Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ, một công ty được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam với mã số doanh nghiệp số 0106746133 ("Văn Phú Giảng Võ"). Sau khi nhận được vốn góp của Tổ Chức Phát Hành bằng tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu, Văn Phú Giảng Võ được sử dụng số tiền này để góp vốn vào Công ty TNHH Phát triển đô thị HNB, một công ty được thành lập và đang hoạt động theo pháp luật Việt Nam với mã số doanh nghiệp số 2400951719 ("Công Ty HNB"). Sau khi nhận được vốn góp của Văn Phú Giảng Võ, Công Ty HNB được sử dụng số tiền này để thực hiện dự án Khu phía Bắc, Khu đô thị số 22 thuộc phân khu số 2 thành phố Bắc Giang, một dự án được UBND tỉnh Bắc Giang (nay là tỉnh Bắc Ninh) phê duyệt chủ trương đầu tư dự án theo Quyết định số 70/QĐ-UBND ngày 18/01/2022 ("Dự Án KĐT 22 Bắc Giang"). Trong trường hợp việc giải ngân vào Dự Án KĐT 22 Bắc Giang được thực hiện theo tiến độ thì Công Ty HNB được phép sử dụng phần vốn tạm thời nhàn rỗi để đầu tư tài chính phù hợp với quy định của pháp luật với thời gian đầu tư phù hợp với kế hoạch, tiến độ góp vốn để tối ưu hóa chi phí sử dụng vốn.

**2.5 Trái phiếu VPI12503 ngày 31/10/2025**

Theo nghị quyết số 2710/NQ-HĐQT ngày 27/10/2025, 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 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 số tiền thu được từ đợt chào bán trái phiếu để thực hiện đầu tư góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2106/2024/HĐHT/VPI-VPBA ngày 21/06/2024 và Phụ lục hợp đồng số 2106/2024/HĐHT/VPI-VPBA/PL01 ngày 27/10/2025 được ký kết giữa VPI và Công ty Cổ phần Văn Phú -

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

Đối với trái phiếu VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503 và VPI12504 tính đến ngày 31/12/2025

Bắc Ái (một công ty được thành lập và đang hoạt động theo pháp luật Việt Nam với mã số doanh nghiệp số 0314126148) ("Văn Phú Bắc Ái") cùng các văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có) ("Hợp Đồng Hợp Tác Kinh Doanh"). Sau khi nhận được vốn góp từ Tổ Chức Phát Hành theo Hợp Đồng Hợp Tác Kinh Doanh, Văn Phú Bắc Ái sẽ sử dụng số tiền này để thực hiện 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) theo đúng quy định của Hợp đồng BT(\*) và quy định của pháp luật có liên quan tại thời điểm sử dụng vốn. Trong trường hợp việc giải ngân tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu để góp vốn theo Hợp Đồng Hợp Tác Kinh Doanh được thực hiện theo tiến độ thì Tổ Chức Phát Hành được phép sử dụng phần vốn tạm thời nhàn rỗi để đầu tư tài chính phù hợp với quy định của pháp luật với thời gian đầu tư phù hợp với kế hoạch, tiến độ góp vốn để tối ưu hóa chi phí sử dụng vốn.

(\*) Hợp đồng BT có nghĩa là Hợp đồng xây dựng – chuyển giao Dự án Đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức theo hình thức đối tác công tư số 6827/HĐ-UBND ngày 25/11/2016 được ký kết giữa Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh với Liên danh các nhà đầu tư gồm: Công ty cổ phần Đầu tư HNS Việt Nam (một doanh nghiệp được thành lập và đang hoạt động tại Việt Nam với mã số doanh nghiệp 0106568748), Công ty cổ phần đầu tư Văn Phú - Invest (tên gọi cũ của Tổ Chức Phát Hành), Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư xây dựng Bắc Ái (một doanh nghiệp được thành lập và đang hoạt động tại Việt Nam với mã số doanh nghiệp 2500235772) và Doanh nghiệp dự án là Văn Phú Bắc Ái cùng các Phụ lục kèm theo.

**2.6 Trái phiếu VPI12504 ngày 26/12/2025**

Theo nghị quyết số 2512-1/NQ-HĐQT ngày 25/12/2025, 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 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 số tiền thu được từ đợt chào bán trái phiếu sẽ được Tổ Chức Phát Hành dùng để đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam, một công ty được thành lập và đang hoạt động theo pháp luật Việt Nam với mã số doanh nghiệp số 0200829034 ("Công Ty Union Success"). Sau khi nhận được vốn góp của Tổ Chức Phát Hành bằng tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu, Công Ty Union Success được sử dụng số tiền này để thực hiện thanh toán chi phí đấu giá bao gồm nhưng không giới hạn chi phí quyền sử dụng đất, tài sản trên đất, các chi phí khác (nếu có) và các chi phí thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hóa, thành phố Huế ("Dự Án Nhà Ở Huế"). Trong trường hợp việc giải ngân góp vốn vào Công ty Union Success được giải ngân theo tiến độ phù hợp với kế hoạch sử dụng vốn thì Tổ Chức Phát Hành được phép sử dụng phần vốn tạm thời nhàn rỗi để gửi ngân hạn tại các ngân hàng (thông qua các hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng) và/hoặc đầu tư vào giấy tờ có giá do các tổ chức tín dụng phát hành.

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

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

**3.1.1 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
<b>Tổng cộng:</b>		<b>150.000.000.000</b>

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

Đối với trái phiếu VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503 và VPI12504 tính đến ngày 31/12/2025

**3.1.2 Tình hình mua lại trái phiếu**

Tính đến ngày 31/12/2025, công ty chưa thực hiện mua lại trái phiếu.

**3.2 Trái phiếu VPIH2427002 ngày 30/12/2024**

**3.2.1 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
<b>Tổng cộng</b>		<b>250.000.000.000</b>

**3.2.2 Tình hình mua lại trái phiếu**

Tính đến ngày 31/12/2025, công ty chưa thực hiện mua lại trái phiếu.

**3.3 Trái phiếu VPI12501 ngày 09/05/2025**

**3.3.1 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

**3.3.2 Tình hình mua lại trái phiếu**

Tính đến ngày 31/12/2025, công ty chưa thực hiện mua lại trái phiếu.

**3.4 Trái phiếu VPI12502 ngày 15/08/2025**

**3.4.1 Tình hình thu tiền**

Tình hình thu tiền từ trái phiếu riêng lẻ VPI12502 như sau:

STT	Ngày nhận tiền	Số tiền thu được (VND)
1	14/08/2025	13.000.000.000
2	15/08/2025	237.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>		<b>250.000.000.000</b>

**3.4.2 Tình hình mua lại trái phiếu**

Tính đến ngày 31/12/2025, công ty chưa thực hiện mua lại trái phiếu.

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

Đối với trái phiếu VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503 và VPI12504 tính đến ngày 31/12/2025

**3.5 Trái phiếu VPI12503 ngày 31/10/2025**

**3.5.1 Tình hình thu tiền**

Tình hình thu tiền từ trái phiếu riêng lẻ VPI12503 như sau:

STT	Ngày nhận tiền	Số tiền thu được (VND)
1	31/10/2025	135.000.000.000

**3.5.2 Tình hình mua lại trái phiếu**

Tính đến ngày 31/12/2025, công ty chưa thực hiện mua lại trái phiếu.

**3.6 Trái phiếu VPI12504 ngày 26/12/2025**

**3.6.1 Tình hình thu tiền**

Tình hình thu tiền từ trái phiếu riêng lẻ VPI12504 như sau:

STT	Ngày nhận tiền	Số tiền thu được (VND)
1	26/12/2025	150.000.000.000

**3.6.2 Tình hình mua lại trái phiếu**

Tính đến ngày 31/12/2025, 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 31/12/2025	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2025
			VND	VND	VND
<b>I. Đối với các trái phiếu đã phát hành trước ngày Nghị định số 65/2022/NĐ-CP có hiệu lực</b>					
<b>II. Đối với các trái phiếu phát hành từ ngày Nghị định số 65/2022/NĐ-CP có hiệu lực và còn dư nợ</b>					
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 việc (ứng tiền bồi	VPIH2426001	150.000.000.000	-	150.000.000.000

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

Đối với trái phiếu VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503 và VPI12504 tính đến ngày 31/12/2025

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 31/12/2025	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2025
			VND	VND	VND
	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	VPIH2427002	-	30.000.000.000	30.000.000.000
	Nộp tiền sử dụng đất theo thông báo 13406/TB-CCTKV01-QLĐ ngày 14/05/2025	VPIH2427002	-	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 thấp tầng tại ô đất quy hoạch TT39, TT40; đoạn tuyến cống hợp	VPIH2427002	-	291.621.268	291.621.268

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

Đối với trái phiếu VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503 và VPI12504 tính đến ngày 31/12/2025

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 31/12/2025	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2025
			VND	VND	VND
	thoát nước động lực, cảnh quan tại ô đất quy hoạch HT01				
	Thanh toán tiền cho Công ty Cổ phần Texo Tư vấn và Đầu tư theo Hợp đồng số 2401/2025/HĐTV/VPI-TEXO ký ngày 24/01/2025 và PLHĐ số 02 ký ngày 11/4/2025 về việc thực hiện gói thầu "Cung cấp dịch vụ tư vấn giám sát 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"	VPIH2427002	-	742.258.771	742.258.771
	Thanh toán tiền cho Công ty Cổ phần Phát triển Công trình và Hạ tầng kỹ thuật SBI theo hợp đồng số 24/2/2024/HĐTV/VP-SBI ngày 24 tháng 02 năm 2024 về việc "Cung cấp dịch vụ tư vấn thẩm tra Hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi và Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công cho hạng mục bổ sung đoạn tuyến cống hợp thoát nước động lực phía Tây Nam quận Hà Đông nằm trong ranh giới đất của dự án thuộc dự án: Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Văn Phú, quận Hà Đông tại khu đô thị mới Văn Phú, Phường Phú La, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội".	VPIH2427002	-	49.400.000	49.400.000

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

Đối với trái phiếu VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503 và VPI12504 tính đến ngày 31/12/2025

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 31/12/2025	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2025
			VND	VND	VND
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
4.	Góp vốn vào Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ, một công ty được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam với mã số doanh nghiệp số 0106746133	VPI12502	Chưa phát hành	250.000.000.000	250.000.000.000
5.	Đầu tư góp vốn theo Hợp Đồng Hợp Tác Kinh Doanh với Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	VPI12503	Chưa phát hành	-	-
6.	Góp vốn vào Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam, một công ty được thành lập và đang hoạt động theo pháp luật Việt Nam với mã số doanh nghiệp số 0200829034	VPI12504	Chưa phát hành	150.000.000.000	150.000.000.000
<b>Tổng (I +II)</b>			<b>150.000.000.000</b>	<b>798.694.869.114</b>	<b>948.694.869.114</b>



**LÂM HOÀNG ĐĂNG**

Phó Tổng Giám đốc/ Người lập

Hà Nội, ngày 23 tháng 03 năm 2026

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI

### PHIẾU RIÊNG LẺ

Đối với trái phiếu VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503 và VPI12504 tính đến ngày 31/12/2025

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 Đình Tiên Hoàng, phường Gia Định, thành phố hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	60%
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 Union Success Việt Nam (*)	Số 119 Phố Mới, phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng	Kinh doanh bất động sản	98,39%
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%

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

Đối với trái phiếu VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503 và VPI12504 tính đến ngày 31/12/2025

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết
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 VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503 và VPI12504 tính đến ngày 31 tháng 12 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 VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503 và VPI12504 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.

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

Đối với trái phiếu VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503 và VPI12504 tính đến ngày 31/12/2025

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

Tính đến thời điểm ngày 31/12/2025:

- 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 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 248.694.869.114 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.
  - + Phát hành 2.500 trái phiếu riêng lẻ (mã trái phiếu VPI12502) theo Nghị quyết HĐQT số 1208/NQ-HĐQT ngày 12/08/2025, công ty đã thực hiện giải ngân 250.000.000.000 đồng.
  - + Phát hành 1.350 trái phiếu riêng lẻ (mã trái phiếu VPI12503) theo Nghị quyết HĐQT số 2710/NQ-HĐQT ngày 27/10/2025, công ty chưa thực hiện giải ngân.
  - + Phát hành 1.500 trái phiếu riêng lẻ (mã trái phiếu VPI12504) theo Nghị quyết HĐQT số 2512-1/NQ-HĐQT ngày 25/12/2025, 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**

Tại ngày 22/01/2026 và 11/02/2026, Công ty đã giải ngân số tiền lần lượt là 30.870.540.426 đồng và 90.668.527.835 đồng theo Nghị quyết HĐQT số 2710/NQ-HĐQT ngày 27/10/2025 (mã trái phiếu VPI12503) cho Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái.

Tại ngày 14/01/2026 và 13/02/2026, theo Nghị quyết số 2412/NQ-HĐQT ngày 24/12/2024 (mã trái phiếu VPIH2427002) Công ty đã giải ngân số tiền sau:

- Ngày 14/01/2026, Công ty thanh toán 270.996.100 đồng cho Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và Phát triển kiến trúc I.D.E.A theo phụ lục hợp đồng số 02/PLHĐ ngày 02/12/2025 kèm theo HĐ số 08/2017/HĐ-TVTK ngày 20/02/2017 về việc kiểm tra, tính toán điều chỉnh phần móng phù hợp với thực tế thi công tại hiện trường và lập hồ sơ thiết kế BVTC cho 09 mẫu (M1, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M12)
- Ngày 14/01/2026, Công ty thanh toán 125.353.000 đồng cho Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng thủy lợi Hà Tây theo Hợp Đồng Tư Vấn số 10/HĐTV/VPI-TLHT ngày 6/12/2024 về việc Tư vấn khảo sát địa chất; Lập báo cáo nghiên cứu khả thi; lập hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công hạng mục Đoạn tuyến cống hợp thoát nước động lực phía Tây Nam quận Hà Đông nằm trong ranh giới đất của dự án: Công trình Gara để xe tại ô đất quy hoạch P1; Nhà ở thấp tầng tại ô đất quy hoạch TT39, TT40; Trạm xử lý nước thải ngầm kết hợp cảnh quan tại ô đất quy hoạch HT01; Đoạn tuyến cống hợp thoát nước động lực phía Tây Nam quận Hà Đông nằm trong ranh giới đất của dự án. Thuộc dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới Văn Phú, quận Hà Đông (nay là phường Kiến Hưng, Hà Nội)
- Ngày 13/02/2026, Công ty thanh toán 187.882.980 đồng cho Công ty Cổ phần Texo Tư vấn và Đầu tư theo Hợp đồng số 2401/2025/HĐTV/VPI-TEXO ký ngày 24/01/2025 và PLHĐ số 02 ký ngày 11/4/2025 về việc thực hiện gói thầu " Cung cấp dịch vụ tư vấn giám sát 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"

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ  
104 Thái Thịnh, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội

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

Đối với trái phiếu VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503 và VPI12504 tính đến ngày 31/12/2025

Ngoài các sự kiện nêu trên, 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 31/12/2025.



**LÂM HOÀNG ĐĂNG**

Phó Tổng Giám đốc/ Người lập

Hà Nội, ngày 23 tháng 03 năm 2026