Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 69

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch
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

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

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Phạm Hồng Châu	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 6 tháng 6 năm 2025
Ông Triệu Hữu Đại	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 6 tháng 6 năm 2025
Ông Tô Như Thắng	Phó Tổng Giám đốc thường trực	bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2025
Ông Vũ Thanh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Hồng Long	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 14 tháng 1 năm 2025
Bà Nguyễn Thị Hồng Hải	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 14 tháng 1 năm 2026
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 14 tháng 1 năm 2026
Bà Phan Lê Mỹ Hạnh	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 30 tháng 11 năm 2025
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 9 tháng 3 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú ("Công ty") (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

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

Lâm Hoàng Đăng
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2026

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

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

Shape the future
with confidence

Số tham chiếu: 12301309/68688808-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Công ty và các công ty con") được lập ngày 27 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 6 đến trang 69, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

Nguyễn Hoàng Linh	Ngô Thị Phương Nhung
Phó Tổng Giám đốc	Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3835-2026-004-1	Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3069-2024-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2026

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

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

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

Đơn vị tính: VND

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

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

Đơn vị tính: VND

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

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

Đơn vị tính: VND

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

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 27 tháng 3 năm 2026

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

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

Đơn vị tính: VND

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

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 27 tháng 3 năm 2026

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

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận kế toán trước thuế**		**520.209.829.165**	**340.418.587.445**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		39.675.741.802	38.255.876.893
03	Hoàn nhập các khoản dự phòng		(4.538.752.135)	(3.778.301.475)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(104.614.689.398)	(353.271.239.327)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong năm)	29	60.044.158.415	193.395.030.353
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**510.776.287.849**	**215.019.953.889**
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		288.504.834.894	(226.367.544.472)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(1.854.280.772.727)	681.498.605.803
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		1.350.991.607.924	(209.769.974.651)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(55.567.074.916)	21.521.358.696
14	Tiền lãi vay đã trả		(43.590.288.894)	(316.665.718.231)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20	(40.005.602.946)	(26.870.296.926)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**156.828.991.184**	**138.366.384.108**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(59.963.617.458)	(25.346.324.479)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		1.363.636.364	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.101.028.871.493)	(493.548.548.556)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		1.489.622.320.746	646.466.720.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(3.031.155.247.850)	(36.545.718.944)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.621.888.650.000	12.282.244.215
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		272.899.370.604	145.063.098.843
30	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng)/từ hoạt động đầu tư**		**(806.373.759.087)**	**248.371.471.079**

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

Đơn vị tính: VND

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

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 27 tháng 3 năm 2026

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 7 công ty con được đầu tư trực tiếp (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 6 công ty con trực tiếp). Thông tin chi tiết về các công ty con được đầu tư trực tiếp và tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong các công ty con này như sau:

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 3 công ty con được đầu tư gián tiếp (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 3 công ty con gián tiếp). Thông tin chi tiết về các công ty con được đầu tư gián tiếp và tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	*Tên Công ty*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
1	Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	94,49%	98,16%	Km0+541,95, Tỉnh lộ 359C, Tổ dân phố Xanh Soi, Phường Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Sơn Thắng	89%	99%	42 Quang Trung, Phường Đồng Hới, Tỉnh Quảng Trị	Dịch vụ lưu trú
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn Văn Phú	90%	90%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Dịch vụ lưu trú

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

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

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 *Cơ sở hợp nhất* (tiếp theo)

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

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

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

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"), thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan. Thông tư 99 có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho các doanh nghiệp có năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026. Công ty đang trong quá trình đánh giá tác động của Thông tư 99 đối với việc lập và trình bày báo cáo tài chính và sẽ áp dụng Thông tư 99 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2 *Hàng tồn kho*

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến (bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên và kiểm kê định kỳ để hạch toán nguyên vật liệu và công cụ, dụng cụ cuối kỳ với giá trị được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng hóa bất động sản

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

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp tính theo giá đích danh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

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

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

3.4 *Tài sản cố định hữu hình* (tiếp theo)

Dự phòng chi phí hoàn trả mặt bằng

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

3.5 *Thuê tài sản*

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

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

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

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

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

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

3.6 *Tài sản cố định vô hình*

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

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

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

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

3.7 *Khấu hao và hao mòn*

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

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

3.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ được chuyển sang tài khoản tài sản cố định thích hợp khi các tài sản này được lắp đặt xong hoặc dự án xây dựng được hoàn thành và khấu hao của các tài sản này sẽ được bắt đầu trích khi các tài sản này đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang ghi nhận vào chi phí trong năm trong trường hợp chi phí xây dựng cơ bản dở dang không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định.

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

3.10 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty và các công ty con. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

3.11 Chi phí trả trước

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

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

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

3.12 Hợp nhất kinh doanh

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

3.13 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

3.14 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

3.14 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

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

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

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

Đầu tư vào công ty liên doanh

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

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

3.14 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.15 Chi phí đi vay

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

3.16 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.17 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

Dự phòng chi phí bảo hành

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

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

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

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

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

3.18 Trái phiếu

Trái phiếu thường

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

3.19 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá.

Thặng dư vốn cổ phần

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

3.20 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

Quỹ khác

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

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

3.21 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

Thu nhập từ chuyển nhượng khoản đầu tư

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

3.22 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

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

3.22 *Thuế* (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.22 *Thuế* (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

3.23 *Lãi trên cổ phiếu*

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

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

3.24 *Thông tin theo bộ phận*

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

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

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

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

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

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

3.25 Các bên liên quan

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG KỲ

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

Vào ngày 15 tháng 1 năm 2025, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp nắm giữ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú và Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland, các công ty liên kết, với giá phí lần lượt là 225 tỷ VND và 108 tỷ VND. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú và Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland không còn là công ty liên kết của Công ty kể từ ngày này.

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

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

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

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

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

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

Vào ngày 19 tháng 12 năm 2025, Công ty và Công ty New Tech, công ty con của Công ty, đã hoàn tất việc mua 100.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Bất động sản Tân Phú ("Công ty Tân Phú"), tương ứng với tỷ lệ sở hữu 99,05%, với tổng giá phí là 1.000 tỷ VND.

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG KỲ (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

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

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

(**) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,1%/năm đến 4,3%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 3,3%/năm đến 4,2%/năm). Trong đó, 56,85 tỷ VND tiền gửi là các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của dự án bất động sản của Công ty. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển giao cho Ban quản trị tòa nhà.

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

Đơn vị tính: VND

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

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

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

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

7.1 *Phải thu khách hàng*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	220.264.537.701	47.927.984.648
Phải thu từ hoạt động khác	32.353.208.081	131.505.955.759
- *Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn*	*6.340.402.732*	*76.250.937.921*
- *Phải thu khách hàng khác*	*26.012.805.349*	*55.255.017.838*
TỔNG CỘNG	**252.617.745.782**	**179.433.940.407**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 34)	*27.638.134.596*	*878.218.802*
Phải thu ngắn hạn từ các bên khác	*224.979.611.186*	*178.555.721.605*
Dài hạn		
Phải thu hoạt động khác từ Công ty TNHH Hồ Tây Một Thành Viên	-	3.378.885.790
TỔNG CỘNG	**-**	**3.378.885.790**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(21.718.695.257)	(29.952.027.757)

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

Đơn vị tính: VND

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

7.2 *Trả trước cho người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

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

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

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

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

9. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

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

9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(i) Đây là khoản đặt cọc cho đối tác để nhận chuyển nhượng 25% vốn điều lệ của Công ty TNHH Đầu tư Red River.

(ii) Các khoản tạm ứng cho các cá nhân để phục vụ mục đích thực hiện các dự án bất động sản và các hoạt động kinh doanh khác của Công ty.

(iii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chủ yếu bao gồm khoản đặt cọc góp vốn hợp tác đầu tư với giá trị 236 tỷ VND theo hợp đồng nguyên tắc hợp tác đầu tư giữa Công ty và Công ty TNHH Hàn Tiên để hợp tác đầu tư một dự án tiềm năng ở Thành phố Vũng Tàu;

(iv) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chủ yếu bao gồm khoản kí quỹ tại Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Cần Thơ bảo đảm thực hiện dự án Khu đô thị mới Cồn Khương.

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

Đơn vị tính: VND

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

10. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

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

11. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

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

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dự án Thủy Nguyên - Hải Phòng	3.669.167.927.211	1.992.310.908.679
Dự án Khu chung cư thương mại và dịch vụ hỗn hợp Newtech	862.690.390.413	-
Dự án Yên Phong, Bắc Ninh	298.397.737.311	194.888.433.624
Dự án Khu đô thị mới Văn Phú	290.565.085.780	9.378.315.545
Dự án The Terra Bắc Giang	-	429.355.926.628
Dự án Song Khê – Nội Hoàng	-	222.964.401.474
Các dự án khác	19.546.658.462	20.045.595.401
TỔNG CỘNG	**5.140.367.799.177**	**2.868.943.581.351**

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

Đơn vị tính: VND

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

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

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: VND

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

(i) Toàn bộ công cụ, dụng cụ tại Khách sạn Oakwood Residence Hà Nội với giá trị còn lại là 17,4 tỷ VND được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty được trình bày tại Thuyết minh số 24.

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

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

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

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

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

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

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

Các bất động sản đầu tư bao gồm phần hầm thương mại dịch vụ, khu để xe, sàn thương mại dịch vụ, bể bơi và khu nhà trẻ của dự án The Terra An Hưng thuộc sở hữu của Công ty. Trong các bất động sản đầu tư, giá trị còn lại phần hầm của Dự án The Terra An Hưng là 118,4 tỷ VND (nguyên giá là 135,9 tỷ VND, hao mòn lũy kế là 17,5 tỷ VND) tương ứng với phần diện tích hầm là 10.236,60 m^2 thuộc sở hữu của Công ty tại Dự án. Công ty không tính chi phí đầu tư xây dựng phần hầm này vào giá thành các căn hộ tại Dự án.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty và các công ty con chưa thu thập được đầy đủ thông tin để xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư một cách chắc chắn.

16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

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

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa là 9,9% (2024: 12%) trên chi phí lũy kế bình quân phát sinh cho việc đầu tư xây dựng các dự án bất động sản. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm của Công ty và các công ty con.

17. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

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

Đơn vị tính: VND

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

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

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

17. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN (tiếp theo)

17.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

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

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

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

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

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

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

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

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

18. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

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

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

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

19.1 *Phải trả người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM	34.822.499.006	60.818.760.158
Các nhà cung cấp khác	112.152.218.387	22.348.492.094
TỔNG CỘNG	**146.974.717.393**	**83.167.252.252**
Trong đó:		
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	*3.997.203.281*	*-*
Phải trả các bên khác	*142.977.514.112*	*83.167.252.252*

19.2 *Người mua trả tiền trước ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

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

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

Đơn vị tính: VND

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	*Số phải nộp trong năm*	*Số đã nộp trong năm*	*Tăng/(giảm) do thoái vốn/mua công ty con*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Phải nộp					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	28.479.362.822	99.536.649.863	(40.005.602.946)	(741.585.901)	87.268.823.838
Thuế thu nhập cá nhân	2.155.992.100	15.682.826.966	(15.600.170.346)	4.297.441.817	6.536.090.537
Thuế giá trị gia tăng	29.790.208.493	118.358.996.652	(96.234.511.463)	(3.135.154.978)	48.779.538.704
Tiền sử dụng đất	-	936.120.014.111	(936.120.014.111)	-	-
Các loại thuế khác	-	4.911.385.670	(4.920.825.671)	80.940.001	71.500.000
TỔNG CỘNG	**60.425.563.415**	**1.174.609.873.262**	**(1.092.881.124.537)**	**501.640.939**	**142.655.953.079**

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

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: VND

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

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

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

23. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

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

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

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

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

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

24. VAY

Đơn vị tính: VND

	Thuyết minh	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*		*Số phát sinh trong năm*			*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	
		Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Tăng*	*Giảm*	*Tăng do mua công ty con*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
Vay ngắn hạn								
Vay ngân hàng	*24.1*	183.217.461.633	183.217.461.633	124.652.082.235	(183.217.461.633)	-	124.652.082.235	124.652.082.235
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả	*24.1*	678.293.091.624	678.293.091.624	1.442.203.542.030	(1.632.508.587.953)	-	487.988.045.701	487.988.045.701
Vay đối tượng khác ngắn hạn	*24.2*	110.157.499.988	110.157.499.988	451.334.507.162	(274.159.073.242)	-	287.332.933.908	287.332.933.908
Vay đối tượng khác đến hạn trả	*24.2*	33.150.000.000	33.150.000.000	27.915.000.000	(36.037.812.500)	-	25.027.187.500	25.027.187.500
Trái phiếu phát hành dài hạn đến hạn trả	*24.3*	240.332.952.558	240.332.952.558	149.353.173.129	(240.800.000.000)	-	148.886.125.687	148.886.125.687
Vay ngắn hạn bên liên quan	*34*	7.040.000.000	7.040.000.000	154.492.437.500	(157.040.000.000)	-	4.492.437.500	4.492.437.500
		1.252.191.005.803	**1.252.191.005.803**	**2.349.950.742.056**	**(2.523.762.935.328)**	**-**	**1.078.378.812.531**	**1.078.378.812.531**
Vay dài hạn								
Vay ngân hàng	*24.1*	2.232.000.548.978	2.232.000.548.978	1.133.459.256.735	(1.504.151.006.943)	881.703.443.156	2.743.012.241.926	2.743.012.241.926
Vay dài hạn đối tượng khác	*24.2*	28.915.000.000	28.915.000.000	57.229.903.915	(48.792.187.500)	-	37.352.716.415	37.352.716.415
Trái phiếu phát hành	*24.3*	1.035.716.610.655	1.035.716.610.655	1.564.425.853.264	(169.758.484.754)	-	2.430.383.979.165	2.430.383.979.165
		3.296.632.159.633	**3.296.632.159.633**	**2.755.115.013.914**	**(1.722.701.679.197)**	**881.703.443.156**	**5.210.748.937.506**	**5.210.748.937.506**
TỔNG CỘNG		**4.548.823.165.436**	**4.548.823.165.436**	**5.105.065.755.970**	**(4.246.464.614.525)**	**881.703.443.156**	**6.289.127.750.037**	**6.289.127.750.037**

24. VAY (tiếp theo)

24.1 *Các khoản vay ngân hàng*

Vay ngắn hạn

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

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

24. VAY (tiếp theo)

24.1 *Các khoản vay ngân hàng* (tiếp theo)

Vay dài hạn

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

Ngân hàng	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm	625.293.391.340	Gốc được thanh toán 6 tháng một lần từ tháng 11 năm 2024 đến tháng 5 năm 2028. Lãi được thanh toán một lần vào thời điểm đáo hạn.	8,18%	(ii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*170.841.000.000*			
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	420.134.758.665	Gốc được thanh toán 6 tháng một lần từ tháng 6 năm 2023 đến tháng 11 năm 2028. Lãi được thanh toán 3 tháng một lần từ tháng 3 đến tháng 12 năm 2028.	10,95%	(ii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*80.356.000.000*			
Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Trần Duy Hưng	52.512.454.224	Gốc vay thanh toán 3 tháng một lần từ sau thời gian ân hạn gốc tháng 10 năm 2024 tới tháng 10 năm 2026. Lãi thanh toán hàng tháng.	9,1% - 10,52%	(iii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*52.512.454.224*			
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Điện Biên Phủ	204.657.847.864	Gốc được thanh toán 6 tháng 1 lần kể từ tháng 4 năm 2022 đến tháng 10 năm 2036. Lãi thanh toán 3 tháng/lần.	10,81%	(iv)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Hội sở chính	239.253.149.472	Gốc được thanh toán 3 tháng một lần từ tháng 10 năm 2026 đến tháng 12 năm 2028. Lãi được thanh toán 3 tháng một lần.	11,8% - 12,8%	(v)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*48.027.792.909*			
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Hội sở chính	1.663.804.856.098	Gốc được thanh toán 3 tháng 1 lần từ tháng 3 năm 2025 đến tháng 12 năm 2028. Lãi được thanh toán định kỳ 3 tháng/lần	10,5% - 11,6%	(vi)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*135.690.798.568*			
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Điện Biên Phủ	25.343.829.964	Gốc được thanh toán 3 tháng 1 lần từ tháng 5 năm 2026 đến tháng 5 năm 2027. Lãi được thanh toán 3 tháng/lần.	7,8% - 8,5%	(vii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*560.000.000*			
TỔNG CỘNG	**3.231.000.287.627**			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	*487.988.045.701*			
Vay dài hạn	*2.743.012.241.926*			

24. VAY (tiếp theo)

24.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

Tài sản đảm bảo

(i) Khoản vay được thế chấp bằng:

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

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

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

(iv) Tài sản đảm bảo bao gồm:

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

24. VAY (tiếp theo)

24.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

Tài sản đảm bảo (tiếp theo)

(v) Tài sản đảm bảo bao gồm:

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

(vi) Tài sản đảm bảo bao gồm:

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

(vii) Tài sản đảm bảo bao gồm:

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1389 và số 128 tại tỉnh Quảng Bình.
- Quyền tài sản gắn liền với dự án Khu nghỉ dưỡng kết hợp trang trại (Xuân Sơn Farmstay) tại Thôn Nha, Xã Phong Nha, tỉnh Quảng Bình.
- Toàn bộ phần vốn góp cùng các quyền phát sinh từ phần vốn góp của Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Sơn Thắng, thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn Văn Phú (Công ty con) và của bên thứ ba.

24. VAY (tiếp theo)

24.2 *Vay đối tượng khác*

Các khoản vay tín chấp từ đối tác:

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

24. VAY (tiếp theo)

24.3 *Trái phiếu phát hành*

Bên tư vấn phát hành	*Số cuối năm (VND)*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất (%/năm)*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	646.954.527.511	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 1 năm 2027. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	Lãi suất áp dụng 2 kỳ đầu tiên: 11%/năm; Lãi suất áp dụng cho các kỳ còn lại: LS tham chiếu + 4%/năm	(i)
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI - Chi nhánh Hà Nội	246.652.529.679	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 12 năm 2027. Lãi được thanh toán 3 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	Lãi suất áp dụng 4 kỳ đầu tiên: 11%/năm; Lãi suất áp dụng cho các kỳ còn lại: LS tham chiếu + 4.5%/năm	14.000.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty.
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	244.702.117.063	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 8 năm 2028. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	10%	12.500.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liê nquan của Công ty.
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	148.886.125.687	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 6 năm 2026. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	Lãi suất áp dụng 2 kỳ đầu tiên: 11%/năm; Lãi suất áp dụng cho các kỳ còn lại: LS tham chiếu + 4%/năm	9.600.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty.
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	*148.886.125.687*			
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI - Chi nhánh Hà Nội	147.016.423.358	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 5 năm 2028. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	11%	9.500.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty.
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPBank	866.941.850.247	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 6 năm 2028. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	Lãi suất áp dụng 2 kỳ đầu tiên: 10,5%/năm; Lãi suất áp dụng cho các kỳ còn lại: LS tham chiếu + 4,5%/năm	(ii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPBank	146.309.424.657	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 5 năm 2028. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	Lãi suất áp dụng 2 kỳ đầu tiên: 10,5%/năm, Lãi suất áp dụng cho các kỳ còn lại: lãi suất tham chiếu + 4,5%/năm	6.250.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty.
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	131.807.106.650	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 10 năm 2028. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	10%	6.660.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty.
TỔNG CỘNG	**2.579.270.104.852**			
Trong đó:				
- Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	*148.886.125.687*			
- Trái phiếu dài hạn	*2.430.383.979.165*			

24. VAY (tiếp theo)

24.4 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

(i) Đảm bảo bởi phần diện tích sở hữu riêng tầng 1 (sàn thương mại – dịch vụ), tầng 2 (sàn nhà trẻ, thương mại dịch vụ), tầng 3 và tầng 4 (sàn văn phòng cho thuê), tầng 21 (sàn thương mại dịch vụ, thể thao), tầng 22 (bể bơi, khu phụ trợ, tum thang và tầng kỹ thuật) của Dự án khu hỗn hợp và nhà ở tại số 138B Giảng Võ, phường Kim Mã, Hà Nội thuộc sở hữu của bên thứ ba và 19.800.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty.

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

25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn chủ sở hữu thuộc cổ đông công ty mẹ							
	Vốn cổ phần đã phát hành	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Lợi ích cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024								
Số đầu năm	2.419.996.170.000	-	72.397.227.865	15.177.859.740	7.588.929.869	1.222.616.335.007	228.852.945.272	3.966.629.467.753
- Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong năm	-	-	-	-	-	328.474.750.222	(24.575.281.899)	303.899.468.323
- Góp vốn vào công ty con	-	-	-	-	-	-	4.500.000.000	4.500.000.000
- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	483.997.680.000	-	-	-	-	(483.997.680.000)	-	-
- Phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi	296.501.920.000	574.656.557.853	(72.397.227.865)	-	-	-	-	798.761.249.988
- Mua công ty con	-	-	-	-	-	-	350.000.000	350.000.000
- Tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	-	-	-	-	(6.284.322.982)	6.284.322.982	-
Số cuối năm	3.200.495.770.000	574.656.557.853	-	15.177.859.740	7.588.929.869	1.060.809.082.247	215.411.986.355	5.074.140.186.064
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025								
Số đầu năm	3.200.495.770.000	574.656.557.853	-	15.177.859.740	7.588.929.869	1.060.809.082.247	215.411.986.355	5.074.140.186.064
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	390.644.050.404	2.216.237.230	392.860.287.634
- Mua công ty con	-	-	-	-	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000
- Góp vốn vào con	-	-	-	-	-	-	8.800.000.000	8.800.000.000
- Tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	-	-	-	-	164.427.630	(164.427.630)	-
- Trích quỹ phát triển khoa học và công nghệ(i)	-	-	-	-	10.800.000.000	(10.800.000.000)	-	-
- Giảm do thoái vốn công ty con	-	-	-	-	-	-	(6.398.443.701)	(6.398.443.701)
Số cuối năm	3.200.495.770.000	574.656.557.853	-	15.177.859.740	18.388.929.869	1.440.817.560.281	224.865.352.254	5.474.402.029.997

(i) Theo Nghị quyết số 2304-01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 4 năm 2025, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua Phương án trích lập Quỹ phát triển khoa học công nghệ với tỷ lệ 3% từ nguồn lợi sau thuế năm 2024.

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.2 *Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu*

Đơn vị tính: VND

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

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

Đơn vị tính: VND

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

26.4 *Cổ tức*

Đơn vị tính: VND

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

26.5 *Cổ phiếu*

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

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

27. DOANH THU

27.1 *Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ*

Đơn vị tính: VND

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

27.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

Đơn vị tính: VND

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

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

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

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

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

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

Đơn vị tính: VND

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

31. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: VND

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

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

Đơn vị tính: VND

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

33.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: VND

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

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

Đơn vị tính: VND

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.2 *Thuế TNDN hiện hành*

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

33.3 *Thuế TNDN hoãn lại*

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

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất*	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*	*Năm nay*	*Năm trước*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Thuế TNDN tạm nộp	11.815.058.594	903.092.469	10.911.966.125	(1.909.809.022)
Dự phòng hàng tồn kho	68.131.565.136	68.131.565.136	-	13.963.302.453
Chi phí lãi vay vốn hóa theo biên bản thanh tra thuế	13.823.749.612	14.422.892.501	(599.142.889)	14.422.892.501
Chi phí tư vấn	2.158.751.911	4.754.712.935	(2.595.961.024)	(2.564.849.913)
Chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ	237.028.010	280.907.490	(43.879.480)	(43.879.480)
Lợi nhuận chưa thực hiện	7.366.945.070	26.492.551.378	(19.125.606.308)	(157.318.070)
	103.533.098.333	**114.985.721.909**		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ	(3.423.629.077)	(6.175.062.259)	2.751.433.182	4.090.923.240
Chi phí lãi trái phiếu chuyển đổi	-	-	-	5.844.471.989
Chi phí lãi vay vốn hóa	(34.595.811.027)	(15.328.109.753)	(19.267.701.274)	(11.652.599.464)
	(38.019.440.104)	**(21.503.172.012)**		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	***65.513.658.229***	***93.482.549.897***		
(Chi phí)/thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất			***(27.968.891.668)***	***21.993.134.234***

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.4 Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước

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

Đơn vị tính: VND

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

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

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

34. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	Công ty con
Công ty Cổ phần Văn Phú - Bắc Ái	Công ty con
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	Công ty con
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và quản lý khách sạn Văn Phú	Công ty con
Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Sơn Thắng	Công ty con
Công ty Cổ phần Văn Phú Homes	Công ty con từ ngày 16 tháng 6 năm 2025
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng New Tech	Công ty con từ ngày 28 tháng 3 năm 2025
Công ty Cổ phần Văn Phú - B&C	Công ty con đến ngày 19 tháng 11 năm 2025, sau đó thành công ty liên kết

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty cổ phần Văn Phú - B&C	Công ty con đến ngày 19 tháng 11 năm 2025, sau đó thành công ty liên kết	Thu tiền cung cấp dịch vụ	10.326.323.640	-
		Doanh thu cho thuê mặt bằng	1.718.788.000	-
		Mua dịch vụ	831.664.348	-
		Cổ tức được chia	140.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty liên kết	Cổ tức được chia	4.200.000.000	700.000.000
		Cấn trừ công nợ	700.000.000	700.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Công ty liên kết đến ngày 24 tháng 12 năm 2025	Cổ tức được chia và nhận bằng tiền	44.550.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư phát triển đô thị Cần Thơ	Công ty liên kết	Chuyển tiền hợp tác đầu tư	110.000.000.000	-
		Thu hồi tiền hợp tác đầu tư	110.000.000.000	-
		Đặt cọc hợp tác đầu tư	30.000.000.000	-
		Thu nhập khác từ hợp đồng hợp tác đầu tư	8.800.000.000	-
Công ty TNHH Phát triển đô thị HNB	Công ty liên kết	Góp vốn vào công ty liên kết	255.555.550.285	-
		Thu nhập lãi cho vay	173.500.000	-
Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc	Đi vay	-	7.040.000.000
		Bù trừ công nợ	7.040.000.000	
		Thu tiền bán hàng	15.796.253.200	-
		Trả trước tiền mua bất động sản	10.964.079.719	
		Doanh thu bán hàng	14.378.304.595	-
Phạm Việt Anh	Lãnh đạo chủ chốt của công ty con	Mua cổ phần và thanh toán tiền mua cổ phần	487.500.000.000	-
		Công ty con chi tạm ứng	256.000.000	-
Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng giám đốc	Thu tiền bán thành phẩm	12.233.300.516	-
		Trả trước tiền mua bất động sản	12.850.924.600	-
		Doanh thu bán hàng	12.084.326.217	-
		Đi vay	4.492.437.500	-
		Lãi vay phải trả	171.328.028	
		Cho thuê tài sản	69.300.000	-

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

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

Đơn vị tính: VND

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Tô Như Thắng	Phó Chủ tịch HĐQT/Phó TGĐ thường trực	Đi vay	150.000.000.000	-
		Trả nợ vay	150.000.000.000	-
		Thu tiền bán hàng	14.585.040.000	-
		Doanh thu bán hàng	13.276.446.116	-
		Chi phí lãi vay phải trả	1.860.129.777	-
		Trả lãi vay	1.860.129.777	-
Triệu Hữu Đại	Phó Chủ tịch HĐQT/Phó Chủ tịch UBKT	Doanh thu bán hàng	13.914.082.480	-
Vũ Thanh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	Thu tiền bán hàng	47.580.893.250	-
		Doanh thu bán hàng	47.513.825.274	-
Nguyễn Thái Sơn	Thành viên độc lập HĐQT	Thu tiền bán hàng	23.187.413.207	-
		Doanh thu bán hàng	22.932.995.166	-
Nguyễn Thế Vinh	Thành viên HĐQT/Tổng Giám đốc của công ty con	Công ty con chi tạm ứng	13.696.500.000	200.000.000
Trần Thu Thủy	Thành viên HĐQT của Công ty con	Doanh thu bán hàng	7.387.671.139	-
		Thu tiền bán hàng	7.488.295.200	
Vũ Đức Hoàng	Thành viên HĐQT của Công ty con	Doanh thu bán hàng	6.047.089.225	-
		Thu tiền bán hàng	6.156.209.000	-
Tô Thị Huyền Nga	Chị gái của ông Tô Như Thắng	Doanh thu bán hàng	5.765.515.546	-
		Thu tiền bán hàng	5.861.661.500	-
Tô Thị Mai Phương	Chị gái của ông Tô Như Thắng	Doanh thu bán hàng	5.771.306.143	-
		Thu tiền bán hàng	5.867.646.500	-
Công ty Cổ phần Abey Holdings	Bên liên quan khác đến tháng 12 năm 2024	Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	158.400.000

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

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

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

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

Ngoại trừ các khoản đi vay và cho vay, số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Dự phòng nợ phải thu khó đòi liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty và các công ty con được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

Đơn vị tính: VND

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu ngắn hạn khách hàng *(Thuyết minh số 7.1)*				
Triệu Hữu Đại	Phó Chủ tịch HĐQT/Phó Chủ tịch UBKT	Bán hàng	15.286.440.000	-
Công ty cổ phần Văn Phú - B&C	Công ty con đến ngày 19 tháng 11 năm 2025, sau đó thành công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	6.026.828.456	878.218.802
Vũ Thanh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	Bán hàng	3.125.154.250	-
Nguyễn Thái Sơn	Thành viên độc lập HĐQT	Bán hàng	1.220.390.168	-
Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám đốc	Bán hàng	643.857.922	-
Trần Thu Thủy	Thành viên HĐQT của Công ty con	Bán hàng	394.120.800	-
Vũ Đức Hoàng	Thành viên HĐQT của Công ty con	Bán hàng	324.011.000	-
Tô Thị Huyền Nga	Chị gái của ông Tô Như Thắng	Bán hàng	308.508.500	-
Tô Thị Mai Phương	Chị gái của ông Tô Như Thắng	Bán hàng	308.823.500	-
TỔNG CỘNG			**27.638.134.596**	**878.218.802**
Phải thu về cho vay ngắn hạn *(Thuyết minh số 8)*				
Công ty TNHH Phát triển đô thị HNB	Công ty liên kết	Cho vay	1.735.000.000	1.735.000.000
TỔNG CỘNG			**1.735.000.000**	**1.735.000.000**

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

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

Đơn vị tính: VND

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu ngắn hạn khác *(Thuyết minh số 9)*				
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Cần Thơ	Công ty liên kết	Đặt cọc hợp tác đầu tư	30.000.000.000	-
		Phải thu khác từ hợp đồng hợp tác đầu tư	8.800.000.000	-
Ông Nguyễn Thế Vinh	Thành viên HĐQT/ Tổng giám đốc của công ty con	Công ty con tạm ứng	15.026.500.000	1.370.000.000
Ông Trần Đức Thắng	Thành viên HĐQT của công ty con	Công ty con tạm ứng	11.984.316.380	11.984.316.380
Công ty TNHH Phát triển đô thị HNB	Công ty liên kết	Lãi dự thu	472.882.191	299.382.191
Công ty cổ phần Văn Phú - B&C	Công ty con đến ngày 19 tháng 11 năm 2025, sau đó thành công ty liên kết	Phải thu cung cấp dịch vụ	453.469.650	-
Ông Phạm Việt Anh	Lãnh đạo chủ chốt của công ty con	Công ty con tạm ứng	256.000.000	-
TỔNG CỘNG			**66.993.168.221**	**13.653.698.571**
Phải thu dài hạn khác *(Thuyết minh số 9)*				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	Công ty liên kết đến ngày 15 tháng 1 năm 2025	Đặt cọc hợp tác đầu tư	-	452.617.690.000
TỔNG CỘNG			**-**	**452.617.690.000**
Phải trả người bán ngắn hạn *(Thuyết minh số 19)*				
Công ty cổ phần Văn Phú - B&C	Công ty con đến ngày 19 tháng 11 năm 2025, sau đó thành công ty liên kết	Phải trả phí dịch vụ	3.997.203.281	-
TỔNG CỘNG			**3.997.203.281**	**-**

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

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

Đơn vị tính: VND

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Người mua trả tiền trước ngắn hạn *(Thuyết minh số 19.2)*				
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc	Trả trước tiền mua hàng	16.964.432.203	-
Ông Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám đốc	Trả trước tiền mua hàng	12.167.422.143	-
TỔNG CỘNG			**29.131.854.346**	**-**
Phải trả ngắn hạn khác *(Thuyết minh số 23)*				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty liên kết	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư (i)	7.000.000.000	7.762.300.021
Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát		Phải trả thù lao	216.000.000	216.000.000
TỔNG CỘNG			**7.216.000.000**	**7.978.300.021**

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

Phải trả dài hạn khác *(Thuyết minh số 23)*				
Đặng Tuấn Anh	Thành viên HĐQT của công ty con	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	77.988.704.559	77.988.704.559
TỔNG CỘNG			**77.988.704.559**	**77.988.704.559**
Chi phí phải trả ngắn hạn *(Thuyết minh số 21)*				
Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng giám đốc	Lãi vay phải trả	171.328.028	-
Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc	Lãi vay phải trả	-	90.144.484
Công ty cổ phần Văn Phú - B&C	Công ty con đến ngày 19 tháng 11 năm 2025, sau đó thành công ty liên kết	Chi phí phải trả phí cung cấp dịch vụ	504.000.000	-
TỔNG CỘNG			**675.328.028**	**90.144.484**

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

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

Đơn vị tính: VND

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
***Vay ngắn hạn** (Thuyết minh số 24)*				
Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng giám đốc	Vay ngắn hạn (*)	4.492.437.500	-
Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc	Vay ngắn hạn	-	7.040.000.000
TỔNG CỘNG			**4.492.437.500**	**7.040.000.000**

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Đơn vị tính: VND

Tên	*Chức vụ*	*Thu nhập*	
		Năm nay	*Năm trước*
Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch HĐQT	2.471.000.000	2.456.888.000
Bà Nguyễn Diệu Tú	Phó chủ tịch HĐQT	1.778.000.000	1.528.000.000
Ông Tô Như Thắng	Phó chủ tịch HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc thường trực từ ngày 23 tháng 4 năm 2025	1.961.000.000	1.988.000.000
Ông Triệu Hữu Đại	Phó chủ tịch HĐQT từ ngày 23 tháng 4 năm 2025/Phó chủ tịch Ủy ban kiểm toán từ ngày 09 tháng 3 năm 2026	1.790.915.120	1.757.915.120
Ông Trịnh Thanh Hải	Thành viên HĐQT độc lập/ Chủ tịch Uỷ ban Kiểm toán	400.000.000	400.000.000
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc từ ngày 09 tháng 3 năm 2026	1.481.000.000	1.409.384.953
Ông Phạm Hồng Châu	Thành viên HĐQT/ Tổng Giám đốc từ ngày 6 tháng 6 năm 2025	340.260.000	310.260.000
Ông Vũ Thanh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	1.631.000.000	1.628.000.000
Ông Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám đốc	1.637.000.000	1.628.000.000
Ông Phạm Hồng Long	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 14 tháng 01 năm 2025	1.563.173.913	-
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 14 tháng 01 năm 2025 đến ngày 14 tháng 1 năm 2026	1.629.217.391	-
Bà Phan Lê Mỹ Hạnh	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 13 tháng 5 năm 2025 đến ngày 30 tháng 11 năm 2025	754.052.273	-
TỔNG CỘNG		**17.436.618.697**	**13.106.448.073**

35. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

Đơn vị tính: VND

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

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

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

36. THÔNG TIN BỘ PHẬN

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

- Bộ phận phát triển và kinh doanh các sản phẩm bất động sản.
- Bộ phận kinh doanh dịch vụ lưu trú và các dịch vụ liên quan khác.
- Bộ phận kinh doanh các hoạt động khác (dịch vụ xây lắp, quản lý,...).

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

36. THÔNG TIN BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

	Kinh doanh bất động sản	*Dịch vụ lưu trú*	*Các hoạt động khác*	*Loại trừ*	*Tổng cộng*
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày					
Doanh thu					
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	*1.671.185.248.646*	*185.584.501.557*	*119.309.036.154*	*272.954.781*	*1.976.351.741.138*
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận	-	-	*70.764.706.755*	*(70.764.706.755)*	-
Tổng doanh thu thuần	*1.671.185.248.646*	*185.584.501.557*	*190.073.742.909*	*(70.491.751.974)*	*1.976.351.741.138*
Kết quả					
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	*410.848.232.261*	*64.540.719.294*	*(2.328.337.232)*	*272.954.781*	*473.333.569.104*
Thu nhập không phân bổ (*)					*46.876.260.061*
Lợi nhuận thuần trước thuế					*520.209.829.165*
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					*(127.349.541.531)*
Lợi nhuận thuần sau thuế					*392.860.287.634*
Các thông tin bộ phận khác					
Chi phí hình thành tài sản cố định	48.306.934.975	167.792.135	-	-	48.474.727.110
Khấu hao và hao mòn tài sản cố định	14.590.717.237	20.888.051.107	4.196.973.458	-	39.675.741.802
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	*10.347.117.217.001*	*517.377.163.050*	*335.300.059.330*		*11.199.794.439.381*
Tài sản không phân bổ (**)					*3.528.174.595.816*
Tổng tài sản					14.727.969.035.197
Công nợ bộ phận	*2.112.965.533.491*	*34.544.664.369*	*14.108.510.065*		2.161.618.707.925
Công nợ không phân bổ (***)					*7.091.948.297.275*
Tổng công nợ					9.253.567.005.200

36. THÔNG TIN BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

	Kinh doanh bất động sản	*Dịch vụ lưu trú*	*Các hoạt động khác*	*Loại trừ*	*Tổng cộng*
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày					
Doanh thu					
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	*1.594.275.727.618*	*179.530.200.796*	*123.525.007.346*	-	*1.897.330.935.760*
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận	*144.012.077.276*	-	*112.998.396.643*	*(257.010.473.919)*	-
Tổng doanh thu thuần	1.746.722.857.487	173.707.023.247	201.422.154.940	(257.010.473.919)	1.864.841.561.755
Kết quả					
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	*108.333.646.037*	*34.157.704.473*	*32.626.436.756*		*175.117.787.266*
Thu nhập không phân bổ (*)					*165.300.800.179*
Lợi nhuận thuần trước thuế					*340.418.587.445*
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					*(36.519.119.122)*
Lợi nhuận thuần sau thuế					303.899.468.323
Các thông tin bộ phận khác					
Chi phí hình thành tài sản cố định	6.977.091.596	221.542.173			7.198.633.769
Khấu hao và hao mòn tài sản cố định	12.569.974.397	21.321.127.184	4.364.775.312		38.255.876.893
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	*7.376.993.206.411*	*554.477.557.918*	*450.526.014.443*		*8.381.996.778.772*
Tài sản không phân bổ (**)					*2.756.522.632.892*
Tổng tài sản					11.138.519.411.664
Công nợ bộ phận	*873.805.440.672*	*32.227.762.912*	*11.727.613.967*		*917.760.817.551*
Công nợ không phân bổ (***)					*5.146.618.408.051*
Tổng công nợ					6.064.379.225.600

(*) Thu nhập không phân bổ chủ yếu bao gồm doanh thu hoạt động tài chính, chi phí tài chính, thu nhập khác, chi phí khác và lãi từ công ty liên liên kết.

(**) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, đầu tư tài chính ngắn hạn, tài sản cố định vô hình, các khoản phải thu về cho vay, một số khoản phải thu khác, đầu tư tài chính dài hạn, thuế GTGT được khấu trừ, thuế và các khoản phải thu nhà nước và tài sản thuế thu nhập hoãn lại.

(***) Nợ phải trả không phân bổ chủ yếu bao gồm thuế và các khoản phải nộp nhà nước, quỹ khen thưởng, phúc lợi, một số chi phí phải trả, một số khoản phải trả khác, các khoản nợ vay và trái phiếu và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả.

37. CÁC CAM KẾT VÀ NỢ TIỀM TÀNG

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

Công ty và các công ty con đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai dự án bất động sản. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 ước tính là 3.101,3 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 394 tỷ VND).

Các cam kết về xây dựng khác

Theo Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức theo hình thức đối tác công tư số 6827/HĐ-UBND ký ngày 25 tháng 11 năm 2016 giữa Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và liên danh Công ty. Công ty cổ phần đầu tư HNS Việt Nam và Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Bắc Ái, tổng giá trị đầu tư ước tính còn phải thực hiện tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 113,84 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 257,37 tỷ VND).

Cam kết thuê đất và thuê hoạt động

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đến 1 năm	11.381.837.116	10.984.250.020
Trên 1 đến 5 năm	43.253.990.384	31.612.186.640
Trên 5 năm	525.451.665.550	516.300.594.698
TỔNG CỘNG	**580.087.493.050**	**558.897.031.358**

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

Công ty, là bên cho thuê, đã ký kết một số hợp đồng cho thuê văn phòng, cho thuê xe và cho thuê phòng dài hạn tại Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng cho thuê được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đến 1 năm	59.845.413.451	58.238.711.172
Trên 1 đến 5 năm	29.239.619.520	46.841.243.721
Trên 5 năm	1.424.790.000	2.699.730.000
TỔNG CỘNG	**90.509.822.971**	**107.779.684.893**

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

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

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

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 27 tháng 3 năm 2026

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