Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	3 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	7 - 8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 – 54

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú (được đổi tên từ Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest) ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh lần đầu số 0102702590 ngày 12 tháng 3 năm 2008. Công ty cũng đã nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 30 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp ngày 29 tháng 09 năm 2026.

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch	
Ông Tô Như Thắng	Phó chủ tịch	
Bà Nguyễn Diệu Tú	Phó chủ tịch	
Ông Triệu Hữu Đại	Phó chủ tịch	
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên	
Ông Phạm Hồng Châu	Thành viên	
Ông Nguyễn Thái Sơn	Thành viên độc lập	
Ông Nguyễn Văn Vụ	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 16 tháng 10 năm 2026
Ông Trịnh Thanh Hải	Thành viên độc lập	miễn nhiệm ngày 16 tháng 10 năm 2026

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Nguyễn Văn Vụ	Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	bổ nhiệm ngày 16 tháng 10 năm 2026
Ông Trịnh Thanh Hải	Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	miễn nhiệm ngày 16 tháng 10 năm 2026
Ông Triệu Hữu Đại	Phó chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	bổ nhiệm ngày 9 tháng 3 năm 2026
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Phó chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	miễn nhiệm ngày 9 tháng 3 năm 2026

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Phạm Hồng Châu	Tổng Giám đốc	
Ông Tô Như Thắng	Phó Tổng Giám đốc thường trực	
Ông Vũ Thanh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Hồng Long	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thị Hồng Hải	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 14 tháng 01 năm 2026
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 14 tháng 01 năm 2026
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2026
Ông Vũ Minh Hoàng	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 03 tháng 4 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Bà Đỗ Thị Thanh Phương được Người đại diện pháp luật của Công ty ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026 theo Giấy Ủy quyền của Công ty số 19/GUQ-VPI ngày 03 tháng 04 năm 2026.

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026.

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

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

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty 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 giữa niên độ; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 với người đại diện theo pháp luật của Công ty rằng Ban Tổng Giám đốc đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con vào ngày 30 tháng 09 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

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

Đỗ Thị Thanh Phương
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 30 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 09 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**8.778.137.737.371**	**8.215.703.005.368**
110	***I. Tiền và tương đương tiền***	***5***	***465.652.458.172***	***706.146.479.835***
111	1. Tiền		202.001.311.602	490.817.498.791
112	2. Các khoản tương đương tiền		263.651.146.570	215.328.981.044
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***120.270.104.967***	***148.858.345.535***
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	6	120.270.104.967	148.858.345.535
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***1.051.194.853.563***	***1.748.043.666.357***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	211.059.536.919	252.617.745.782
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	564.172.589.361	406.920.341.722
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	333.464.978.271	1.148.483.387.966
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(57.502.250.988)	(59.977.809.113)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***10***	***6.940.855.000.236***	***5.250.915.826.985***
141	1. Hàng tồn kho		6.948.257.705.629	5.258.318.532.378
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn		(7.402.705.393)	(7.402.705.393)
160	***VI. Tài sản ngắn hạn khác***		***200.165.320.433***	***361.738.686.656***
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	11	126.858.780.994	72.101.341.762
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	67.302.508.374	33.648.562.056
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	6.004.031.065	255.988.782.838

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 09 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**7.865.480.349.672**	**6.512.266.029.829**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***722.171.534.523***	***429.750.078.626***
215	1. Phải thu dài hạn khác	8	722.171.534.523	429.750.078.626
220	***II. Tài sản cố định***		***680.463.011.235***	***526.061.290.571***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	676.650.721.746	520.927.443.794
222	*Nguyên giá*		*846.196.050.203*	*667.965.852.784*
223	*Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(169.545.328.457)*	*(147.038.408.990)*
227	2. Tài sản cố định vô hình		3.812.289.489	5.133.846.777
228	*Nguyên giá*		*11.688.879.754*	11.524.629.754
229	*Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(7.876.590.265)*	(6.390.782.977)
240	***IV. Bất động sản đầu tư***	***13***	***296.361.580.411***	***304.513.483.916***
241	1. Nguyên giá		350.978.849.678	350.478.849.678
242	2. Giá trị hao mòn luỹ kế		(54.617.269.267)	(45.965.365.762)
250	***V. Tài sản dở dang dài hạn***		***3.217.292.258.515***	***2.890.418.919.463***
251	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	15,1	2.545.280.960.143	2.202.483.482.334
252	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở	15,2	672.011.298.372	687.935.437.129
260	***VI. Đầu tư tài chính dài hạn***		***2.832.008.214.925***	***2.231.923.797.192***
262	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	16	1.956.668.214.925	2.231.583.797.192
263	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17	875.340.000.000	340.000.000
270	***VII. Tài sản dài hạn khác***		***117.183.750.063***	***129.598.460.061***
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	11	49.123.741.163	26.065.361.728
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	68.060.008.900	103.533.098.333
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**16.643.618.087.043**	**14.727.969.035.197**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 09 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**10.891.764.638.207**	**9.253.567.005.200**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***4.651.110.223.580***	***3.092.561.615.581***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	261.078.192.561	146.974.717.393
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	1.075.996.907.006	1.044.654.996.746
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	19	62.801.326.164	142.655.953.079
315	4. Phải trả người lao động		13.918.624.660	18.295.380.222
316	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	436.285.449.487	393.309.885.345
319	6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn		8.223.163.563	7.951.253.039
320	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	248.443.967.062	220.325.218.457
321	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22	2.504.347.194.308	1.078.378.812.531
323	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		40.015.398.769	40.015.398.769
330	***II. Nợ dài hạn***		***6.240.654.414.627***	***6.161.005.389.619***
334	1. Chi phí phải trả dài hạn	20	414.332.312.605	388.179.962.701
338	2. Phải trả dài hạn khác	21	656.726.391.648	523.016.904.856
339	3. Vay và nợ thuê tài chính dài	22	5.112.696.585.244	5.210.748.937.506
342	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30.3	56.302.430.678	38.019.440.104
343	5. Dự phòng phải trả dài hạn	23	596.694.452	1.040.144.452

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 09 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
400	**D. NGUỒN VỐN**		**5.751.853.448.836**	**5.474.402.029.997**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***24***	***5.751.853.448.836***	***5.474.402.029.997***
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		3.520.543.740.000	3.200.495.770.000
411a	- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*3.520.543.740.000*	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
419	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở		30.658.498.290	18.388.929.869
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.286.284.544.871	1.440.817.560.281
420a	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*		*1.108.500.021.860*	1.050.009.082.247
420b	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*		*177.784.523.011*	390.808.478.034
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		324.532.248.082	224.865.352.254
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**16.643.618.087.043**	**14.727.969.035.197**

Nguyễn Thế Quân	Trần Mỹ Yến	Đỗ Thị Thanh Phương
Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý III*		*Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này*	
			Năm nay	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**25.1**	**155.102.949.795**	**395.570.452.977**	**1.284.403.257.367**	**823.696.671.155**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch**	**25.1**	**155.102.949.795**	**395.570.452.977**	**1.284.403.257.367**	**823.696.671.155**
11	**4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ**	**26**	**97.546.040.007**	**221.584.515.376**	**802.574.039.631**	**538.505.484.447**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**57.556.909.788**	**173.985.937.601**	**481.829.217.736**	**285.191.186.708**
21	6. Lãi/Lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu		-	-	-	-
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	20.066.185.887	17.387.700.730	59.349.128.317	173.560.912.405
23	8. Chi phí tài chính	27	10.238.822.947	9.945.652.351	41.376.595.566	33.034.300.062
24	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*5.106.538.110*	*7.116.976.855*	35.843.069.988	*20.119.520.598*
25	9. Chi phí bán hàng	28	2.283.742.492	3.029.619.716	68.804.953.687	14.234.906.870
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	40.092.930.673	52.613.810.421	147.031.352.124	139.750.923.306
27	11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		627.608.954	16.594.419.700	1.984.185.340	50.374.418.467
30	**12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**25.635.208.517**	**142.378.975.543**	**285.949.630.016**	**322.106.387.342**
31	13. Thu nhập khác	29	489.747.658	2.240.594.989	964.155.838	4.609.619.782
32	14. Chi phí khác	29	196.455.240	826.146.791	707.559.707	7.372.756.169
40	**15. Lợi nhuận khác**		**293.292.418**	**1.414.448.198**	**256.596.131**	**(2.763.136.387)**
50	**16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**25.928.500.935**	**143.793.423.741**	**286.206.226.147**	**319.343.250.955**

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý III*		*Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này*	
			Năm nay	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*
51	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	30.1	(6.102.352.314)	6.731.463.462	8.553.094.319	29.034.944.973
52	18. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	30.3	11.835.516.805	18.032.168.917	56.601.712.989	27.379.921.906
60	**19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**20.195.336.444**	**119.029.791.362**	**221.051.418.839**	**262.928.384.076**
61	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ		21.085.132.538	118.161.706.638	177.784.523.011	262.852.836.003
62	21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(889.796.094)	868.084.724	43.266.895.828	75.548.073
70	22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32	**60**	**369**	**505**	**821**
71	23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	32	**60**	**369**	**505**	**821**

Nguyễn Thế Quân
Người lập

Trần Mỹ Yến
Kế toán trưởng

Đỗ Thị Thanh Phương
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý này*	
			Năm nay	*Năm trước*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận trước thuế**		**286.206.226.147**	**319.343.250.955**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT		32.644.630.260	28.267.834.495
03	Các khoản dự phòng		(2.919.008.125)	(4.906.976.789)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính		(1.349.538.512)	(183.149.887.112)
06	Chi phí đi vay		38.510.309.724	23.342.708.421
08	**Lãi từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**353.092.619.494**	**182.896.929.970**
09	Giảm các khoản phải thu		22.715.078.512	965.683.096.693
10	(Tăng) hàng tồn kho		(2.032.736.651.060)	(1.892.012.367.519)
11	Tăng các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay, thuế TNDN phải		881.050.454.408	1.385.123.457.342
12	Giảm chi phí chờ phân bổ		(77.815.818.667)	(85.738.057.380)
14	Tiền đi vay đã trả		(582.382.445.676)	(343.455.023.713)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã		(98.093.621.794)	(31.562.784.874)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**(1.534.170.384.783)**	**180.935.250.519**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(162.970.308.662)	(157.327.402.074)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(203.522.729.387)	(780.085.935.746)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		231.325.512.499	1.128.741.385.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(592.137.000.000)	(1.750.155.247.850)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		536.606.400.000	333.000.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		100.058.459.155	93.718.253.278
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**(90.639.666.395)**	**(1.132.108.947.392)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý này*	
			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		56.400.000.000	8.800.000.000
33	Tiền thu từ đi vay		4.072.796.857.127	4.528.796.894.257
34	Tiền trả nợ gốc vay		(2.744.880.827.612)	(3.916.658.792.992)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(123.333.333)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**1.384.316.029.515**	**620.814.767.932**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(240.494.021.663)**	**(330.358.928.941)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**706.146.479.835**	**497.531.322.936**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**		**465.652.458.172**	**167.172.393.995**

Nguyễn Thế Quân	Trần Mỹ Yến	Đỗ Thị Thanh Phương
Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 10 năm 2026

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh lần đầu số 0102702590 ngày 12 tháng 3 năm 2008. Công ty cũng đã nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 30 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp ngày 29 tháng 09 năm 2026.

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 301 người (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 305 người).

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty có 11 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 10 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	*Tên Công ty*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
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%	129 Lê Văn Duyệt, Phường Gia Định, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam	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, TP Huế, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
6	Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam (*)	94,49%	98,39%	Km0+541,95, Tỉnh lộ 359C, Tổ dân phố Xanh Soi, Phường Thủy Nguyên, TP Hải Phòng, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
7	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
8	Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Sơn Thắng (*)	89%	99%	42 Quang Trung, Phường Đồng Hới, Tỉnh Quảng Trị, Việt Nam	Dịch vụ lưu trú
9	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech	99,28%	99,28%	49 Phạm Ngọc Thạch, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
10	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
11	Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Văn Phú	100%	100%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Tư vấn quản lý, tư vấn quản lý thiết kế

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

Ngoài ra, Công ty có các công ty liên doanh, liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 16.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua/ngày thành lập, 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 thống nhất.

Số dư các tài khoản trên báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ và trong phần vốn chủ sở hữu trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán phát sinh từ việc áp dụng lần đầu Thông tư số 99/2025/TT-BTC.

3.1.1 Thay đổi chính sách kế toán do áp dụng quy định kế toán mới theo Thông tư số 99

Vào ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"), thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan.

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 99 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty cũng đã trình bày lại dữ liệu tương ứng đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99, như được trình bày tại Thuyết minh số 34.

3.1.2 Thay đổi chính sách kế toán do áp dụng quy định kế toán mới theo Thông tư số 43

Ngày 20 tháng 4 năm 2026, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC ("Thông tư 43") sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất, và có hiệu lực áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Công ty áp dụng các thay đổi về kế toán theo quy định tại Thông tư 43 trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 43 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này.

3.2 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.

3.3 Hàng tồn kho

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

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.

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

3.3 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí 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 tồn kho 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 giữa niên độ dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở phù hợp.

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 năm.

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 giữa niên độ.

3.4 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ.

3.5 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

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

3.6 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

3.7 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

3.8 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 đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

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

3.9 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.

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

3.9 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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 – 47 năm
Máy móc thiết bị	15 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

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

3.10 Chi phí chờ phân bổ

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

Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn bao gồm chi phí môi giới bán bất động sản, thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính cho các khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng mua bất động sản tại các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con và các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác dự kiến mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian một chu kỳ kinh doanh.

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

3.11 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.

3.12 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.

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

3.12 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh (tiếp theo)

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

3.13 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào công ty liên kết

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ 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. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Công ty và các công ty con trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi liên doanh của các quỹ của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được ghi nhận vào quỹ. 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.

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

3.13 *Các khoản đầu tư tài chính* (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty liên doanh (tiếp theo)

Báo cáo tài chính của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 góp vốn vào đơn vị khác

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

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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.14 *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.

3.15 *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.

3.16 *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 giữa niên độ sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

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

3.16 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

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

Công ty và các công ty con ước tính chi phí dự phòng bảo hành dựa trên doanh thu và các thông tin hiện có về việc sửa chữa của các bất động sản và hàng hóa đã bán trong quá khứ.

3.17 Trái phiếu chuyển đổi

Trái phiếu chuyển đổi, mà có thể được chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu phổ thông cố định, được phân chia thành nợ phải trả tài chính (cho phần thỏa thuận mang tính bắt buộc phải chi trả bằng tiền hoặc tài sản tài chính khác) và vốn chủ sở hữu (phần quyền chuyển đổi thành cổ phiếu trong một thời gian nhất định) theo điều khoản hợp đồng.

Tại ngày phát hành, giá trị hợp lý của thành phần nợ phải trả tài chính trong trái phiếu chuyển đổi được xác định bằng cách chiết khấu giá trị danh nghĩa của khoản thanh toán trong tương lai (gồm cả nợ gốc và lãi trái phiếu) về giá trị hiện tại theo lãi suất của trái phiếu không chuyển đổi tương tự trên thị trường và trừ đi chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi.

Phần còn lại trong tổng tiền thu được từ phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ cho quyền chuyển đổi và được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. Giá trị ghi sổ của quyền chuyển đổi không được đánh giá lại trong các năm sau.

Chi phí giao dịch liên quan đến việc phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm vào phần nợ gốc của trái phiếu.

3.18 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 báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.

3.19 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.

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

3.19 *Ghi nhận doanh thu* (tiếp theo)

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.20 *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 năm.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 giữa niên độ.

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

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; 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.

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

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;
- Tất cả 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 năm 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 năm.

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

Công ty và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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.

3.21 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 kỳ.

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

3.22 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

Thoái vốn tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú

Ngày 20 tháng 08 năm 2026, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 2.780.064 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú. Sau giao dịch chuyển nhượng, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú không còn là Công ty liên kết của Công ty (Thuyết minh 16).

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Tiền mặt	2.818.149.005	5.154.144.735
Tiền gửi ngân hàng	198.577.085.467	485.585.221.008
- Ngân hàng TMCP Quân Đội	*17.797.972.911*	*17.998.630.958*
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh	*152.049.391.375*	*91.002.398.518*
- Ngân hàng TMCP ngoại thương Việt	*8.865.691.103*	*367.324.701.382*
- Các ngân hàng khác	*19.864.030.078*	*9.259.490.150*
Các khoản tương đương tiền	263.651.146.570	215.328.981.044
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	*56.074.978.516*	-
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (*)	*207.234.767.676*	*56.850.824.178*
- Ngân hàng TMCP ngoại thương Việt	*341.400.378*	*158.478.156.866*
Tiền đang chuyển	606.077.130	78.133.048
TỔNG CỘNG	**465.652.458.172**	**706.146.479.835**

(*) Đây là khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất là 4,75% (ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 2,1%/năm đến 4,3%/năm). Trong đó 57,23 tỷ là các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Công ty. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển giao cho Ban Quản trị tòa nhà.

6. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Ngắn hạn		
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	18.239.511.360	109.539.302
Cho vay và lãi cho vay ngắn hạn (**)	102.030.593.607	148.748.806.233
Cho vay và lãi cho vay ngắn hạn với bên liên quan	*18.188.165.753*	*2.207.882.191*
Cho vay và lãi cho vay ngắn hạn với các bên khác	*83.842.427.854*	*146.540.924.042*
TỔNG CỘNG	**120.270.104.967**	**148.858.345.535**

(*) Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,8%/năm đến 4,1%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 2,8%/năm đến 4,1%/năm).

(**) Các khoản cho vay này sẽ đáo hạn từ tháng 12 năm 2026 đến tháng 09 năm 2027, hưởng lãi suất từ 10%/năm – 12%/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

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Ngắn hạn		
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	139.883.334.045	220.264.537.701
Các khoản phải thu từ hoạt động khác	71.176.202.874	32.353.208.081
TỔNG CỘNG	**211.059.536.919**	**252.617.745.782**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(21.718.695.257)	(21.718.695.257)
Trong đó:		
- *Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan*	*10.082.922.921*	*27.638.134.596*
- *Phải thu ngắn hạn từ khách hàng khác*	*200.976.613.998*	*224.979.611.186*

7.2 *Trả trước cho người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
- *Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bắc*	*228.641.830.000*	*74.955.420.500*
- *Công ty cổ phần Hawee cơ điện*	*98.553.589.938*	-
- *Công ty Cổ phần đầu tư và Xây dựng CGM*	*113.623.127.321*	-
Các khoản trả trước cho người bán khác	123.354.042.102	331.964.921.222
TỔNG CỘNG	**564.172.589.361**	**406.920.341.722**
Dự phòng trả trước khó đòi	(2.644.512.600)	(2.644.512.600)

8. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Ngắn hạn		
Tạm ứng để phục vụ phát triển dự án	214.358.881.276	78.604.661.623
Ứng vốn và bồi thường giải phóng mặt	-	95.789.921.202
Đặt cọc nhận chuyển nhượng vốn	-	875.000.000.000
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	26.485.519.000	24.497.639.000
Phải thu từ hợp tác đầu tư (i)	45.657.424.928	5.214.849.769
Tạm ứng cho nhân viên khác	12.373.120.469	47.000.000
Phải thu khác	34.590.032.598	30.529.316.372
Phải thu ngắn hạn khác bên liên quan (thuyết minh số 31)	-	38.800.000.000
TỔNG CỘNG	**333.464.978.271**	**1.148.483.387.966**
Dài hạn		
Đặt cọc hợp tác đầu tư (i)	569.537.000.000	236.000.000.000
Lãi cho vay dự thu	11.136.216.864	15.294.216.864
Ký cược, ký quỹ dài hạn	42.422.555.900	58.422.555.900
Tạm ứng phục vụ phát triển các dự án (ii)	90.683.600.647	90.683.600.647
Tạm ứng bồi thường và giải phóng mặt bằng	8.392.161.112	29.349.705.215
TỔNG CỘNG	**722.171.534.523**	**429.750.078.626**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(33.139.043.131)	(35.614.601.256)

(i) Đây là khoản đặt cọc và khoản lợi nhuận phát sinh theo một hợp đồng nguyên tắc hợp tác đầu tư giữa Công ty và Công ty TNHH Đầu tư Hàn Tiên để hợp tác đầu tư một dự án tại Thành phố Hồ Chí Minh. Trong thời gian chờ ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư chính thức, Công ty được hưởng lợi nhuận cố định trên số tiền đã góp.

(ii) Đây là khoản tạm ứng để thực hiện công tác giải phóng mặt bằng cho Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương tại Thành phố Cần Thơ.

9. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026		*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	
	Giá gốc	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (PVR)	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Ban quản lý đầu tư xây dựng công trình giao thông Hà Nội	11.111.191.000	-	11.111.191.000	-
Khách hàng tổ chức 1	-	-	-	-
Khoản tạm ứng cho nhân viên	46.501.216.880	16.904.775.625	46.501.216.880	14.429.217.500
Các đối tượng khác	6.794.618.733	-	6.794.618.733	-
TỔNG CỘNG	**74.407.026.613**	**16.904.775.625**	**74.407.026.613**	**14.429.217.500**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá và xác định giá trị có thể thu hồi của các khoản phải thu dựa trên giá gốc trừ đi giá trị dự phòng phải thu khó đòi đã trích lập.

10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026		*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	6.836.737.998.157	(7.402.705.393)	5.140.367.799.177	(7.402.705.393)
Thành phẩm (**)	99.055.125.537	-	105.263.510.425	-
Nguyên vật liệu	234.482.581	-	310.836.408	-
Công cụ dụng cụ	1.036.123.897	-	1.277.608.911	-
Hàng hóa	11.193.975.457	-	11.098.777.457	-
TỔNG CỘNG	**6.948.257.705.629**	**(7.402.705.393)**	**5.258.318.532.378**	**(7.402.705.393)**

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026 VND	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025* VND
Dự án Vlasta Thủy Nguyên (i)	4.979.755.835.275	3.669.167.927.211
Dự án TT39-40 Khu đô thị mới Văn Phú	-	290.565.085.780
Dự án Vlasta Phú Thuận (ii)	1.308.061.455.156	862.690.390.413
Các dự án khác	548.920.707.726	317.944.395.773
TỔNG CỘNG	**6.836.737.998.157**	**5.140.367.799.177**

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Dự án Vlasta Sầm Sơn	-	12.859.920.961
Dự án The Terra Bắc Giang	72.420.554.830	77.943.224.493
Các công trình tại ô đất TT39, TT40 thuộc Dự án Khu đô thị mới Văn Phú	12.174.205.736	-
Dự án The Terra Hào Nam	14.460.364.971	14.460.364.971
TỔNG CỘNG	**99.055.125.537**	**105.263.510.425**

(i) Dự án Đầu tư xây dựng Khu dân cư Thủy Nguyên tại xã Hòa Bình và xã Thủy Đường, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

(ii) Dự án đầu tư xây dựng Chung Cư Thương Mại Dịch Vụ Hỗn Hợp New Tech tại Phường Phú Thuận, TP. HCM.

Việc sử dụng hàng tồn kho làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và trái phiếu phát hành của Công ty và các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 22.

11. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng cho các Dự án	113.100.559.587	62.514.854.050
Chi phí truyền thông quảng cáo	3.349.578.750	2.985.039.795
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	563.303.784	166.162.059
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	9.845.338.873	6.435.285.858
TỔNG CỘNG	**126.858.780.994**	**72.101.341.762**
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ phục vụ khu dịch vụ khách sạn Hồ Tây	10.656.312.896	17.414.115.371
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	25.414.611.046	2.230.661.111
Chi phí trả trước dài hạn khác	13.052.817.221	6.420.585.246
TỔNG CỘNG	**49.123.741.163**	**26.065.361.728**

Việc sử dụng một số công cụ, dụng cụ tại dự án khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của công ty được trình bày tại Thuyết minh số 22.

12. 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, dụng cụ quản lý*	*Tài sản cố định hữu hình khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá						
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	506.966.439.027	55.435.176.458	27.883.462.864	4.524.386.441	73.156.387.994	667.965.852.784
- Mua sắm trong kỳ	176.463.408.328	107.520.000	994.669.091	664.600.000	-	178.230.197.419
Ngày 30 tháng 09 năm 2026	683.429.847.355	55.542.696.458	28.878.131.955	5.188.986.441	73.156.387.994	846.196.050.203
Hao mòn lũy kế						
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	68.321.377.850	21.707.122.729	21.415.141.763	4.133.366.101	31.461.400.547	147.038.408.990
- Khấu hao trong kỳ	13.121.226.526	2.910.528.344	2.055.969.507	179.713.410	4.239.481.680	22.506.919.467
Ngày 30 tháng 09 năm 2026	81.442.604.376	24.617.651.073	23.471.111.270	4.313.079.511	35.700.882.227	169.545.328.457
Giá trị còn lại						
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	438.645.061.177	33.728.053.729	6.468.321.101	391.020.340	41.694.987.447	520.927.443.794
Ngày 30 tháng 09 năm 2026	601.987.242.979	30.925.045.385	5.407.020.685	875.906.930	37.455.505.767	676.650.721.746

Việc sử dụng tài sản cố định hữu hình làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty và các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 22.

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Tổng cộng*
Nguyên giá		
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	350.478.849.678	350.478.849.678
- Tăng khác	500.000.000	500.000.000
Ngày 30 tháng 09 năm 2026	350.978.849.678	350.978.849.678
Hao mòn lũy kế		
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	45.965.365.762	45.965.365.762
- Khấu hao trong kỳ	8.651.903.505	8.651.903.505
Ngày 30 tháng 09 năm 2026	54.617.269.267	54.617.269.267
Giá trị còn lại		
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	304.513.483.916	304.513.483.916
Ngày 30 tháng 09 năm 2026	296.361.580.411	296.361.580.411

Trong bất động sản đầu tư, giá trị còn lại phần hầm của Dự án The Terra An Hưng là 115,5 tỷ VND (nguyên giá là 136,4 tỷ VND, hao mòn lũy kế là 20,9 tỷ VND) tương ứng với phần diện tích hầm là 10.236,60 m2 thuộc sở hữu Công ty tại Dự án. Công ty không tính chi phí đầu tư xây dựng phần hầm này vào giá thành các căn hộ tại Dự án.

Việc sử dụng bất động sản đầu tư làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và trái phiếu phát hành của Công ty và các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 22.

14. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 150,7 tỷ VND (cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025: 87,9 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng một số dự án bất động sản của Công ty 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 12% (năm 2025: 8,2%) 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 kỳ của Công ty và các công ty con.

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026		*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Dự án BT (i)	2.747.481.279.107	(210.827.019.437)	2.544.081.807.292	(340.657.825.677)
Các dự án khác	14.206.656.948	(5.579.956.475)	4.639.457.194	(5.579.956.475)
TỔNG CỘNG	**2.761.687.936.055**	**(216.406.975.912)**	**2.548.721.264.486**	**(346.237.782.152)**

(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, quận Thủ Đức 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, và Công ty đang làm việc với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được nhận bàn giao các khu đất này.

Việc sử dụng tài sản dở dang dài hạn làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và trái phiếu phát hành của Công ty và các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 22.

15.2 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Dự án Cồn Khương - Cần Thơ	307.850.515.066	307.733.848.398
Dự án Lộc Bình - Thừa Thiên Huế	145.141.829.322	144.842.251.652
Dự án Tòa nhà hỗn hợp Văn Phú Complex	113.454.667.194	82.780.684.923
Dự án Xuân Sơn Farmstay	3.051.394.238	57.415.153.874
Các dự án khác	102.512.892.552	95.163.498.282
TỔNG CỘNG	**672.011.298.372**	**687.935.437.129**

16. 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 kỳ*		*Số đầu kỳ*	
			Tỷ lệ lợi ích (%)	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Cần Thơ	Số 373, đường Nguyễn Đệ, Phường Cái Khế, TP Cần Thơ, Việt Nam	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 mới V, Phường Kiến Hưng, TP H Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	-	-	35,00	35,00
Công ty TNHH BT Hà Đông	Tầng 4, Tòa nhà Văn Phú - Invest số 104 Thái Thịnh, Phường Đống Đa, TP Hà Nội, Việt Nam	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	51,07	50,00	51,07	50,00
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	Số 83, đường Hào Nam, Phường Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Xây dựng và in ấn	46,77	46,77	46,77	46,77
Công ty TNHH Phát triển Đô thị HNB	Lô 9+10 Dự án Hải An II, đường Cả Trọng, Phường Bắc Giang, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	50,00	50,00	50,00	50,00
Công ty Cổ phần Logistic LSH	Lô B17 đường Ngọc Hân Công Chúa, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa	30,00	30,00	34,00	34,00
Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Thương Mại Bất Động Sản Tân Phú	Số nhà 36, đường 31A, Phường Bình Trưng, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	49,70	49,75	99,05	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	22,51	22,51	22,51	22,51

16. 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 TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Cần Thơ	*Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú*	*Công ty Cổ phần Logistics LSH*	*Công ty Cổ phần dịch vụ thương mại BĐS Tân Phú*	*Các công ty khác*	*Tổng cộng*
Giá trị đầu tư:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	367.500.000.000	278.006.400.000	216.000.000.000	1.000.000.000.000	363.575.792.260	2.225.082.192.260
- Giảm do chuyển nhượng trong kỳ (i)	-	(278.006.400.000)	-	-	-	(278.006.400.000)
Ngày 30 tháng 09 năm 2026	367.500.000.000	-	216.000.000.000	1.000.000.000.000	363.575.792.260	1.947.075.792.260
Phần chia lãi/(lỗ) sau khi mua công ty liên doanh, liên kết:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	12.364.670.176	(3.021.777.199)	86.564.911	(67.673.884)	(2.860.179.072)	6.501.604.932
- Giảm do chuyển nhượng trong kỳ (i)	-	1.106.632.393	-	-	-	1.106.632.393
- Phần lãi/(lỗ) từ công ty liên doanh, liên kết	(148.158.770)	1.915.144.806	19.718.827	(658.155.290)	855.635.767	1.984.185.340
Ngày 30 tháng 09 năm 2026	12.216.511.406	-	106.283.738	(725.829.174)	(2.004.543.305)	9.592.422.665
Giá trị còn lại						
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	379.864.670.176	274.984.622.801	216.086.564.911	999.932.326.116	360.715.613.188	2.231.583.797.192
Ngày 30 tháng 09 năm 2026	379.716.511.406	-	216.106.283.738	999.274.170.826	361.571.248.955	1.956.668.214.925

17. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026			*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*		
	Giá trị	*Dự phòng*	*Giá trị hợp lý*	*Giá trị*	*Dự phòng*	*Giá trị hợp lý*
Công ty TNHH Đầu tư Red River	875.000.000.000	-	(i)	-	-	(i)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phú Mỹ	340.000.000	-	(i)	340.000.000	-	(i)
TỔNG CỘNG	**875.340.000.000**	**-**		**340.000.000**	**-**	

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

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

18.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Giá trị (cũng là số có khả năng trả nợ)	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2026 VND	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025* VND
Công ty Cổ phần đầu tư và Xây dựng CGM	19.867.559.677	34.822.499.006
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hưng Phú	-	8.844.465.600
Phải trả đối tượng khác	241.210.632.884	103.307.752.787
TỔNG CỘNG	**261.078.192.561**	**146.974.717.393**

18.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Dự án The Terra Bắc Giang	-	5.121.584.243
Dự án Yên Phong - Bắc Ninh	225.490.969.429	168.118.657.426
Dự án Vlasta Thủy Nguyên	287.049.310.272	543.134.913.395
Dự án Vlasta Phú Thuận	553.826.079.415	-
Dự án TT39-40 Khu đô thị mới Văn Phú	8.382.408.858	326.978.814.746
Khác	1.248.139.032	1.301.026.936
TỔNG CỘNG	**1.075.996.907.006**	**1.044.654.996.746**

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

Đơn vị tính: VND

	Số đầu kỳ	*Số phải thu trong kỳ*	*Số đã cấn trừ trong kỳ*	*Số cuối kỳ*
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	33.648.562.056	65.486.963.771	(31.833.017.453)	67.302.508.374
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	5.378.917.128	-	5.378.917.128
Tiền sử dụng đất	255.000.000.000	384.603.896.456	(639.603.896.456)	-
Các loại thuế khác	988.782.838	17.346.245	(381.015.146)	625.113.937
TỔNG CỘNG	**289.637.344.894**	**455.487.123.600**	**(671.817.929.055)**	**73.306.539.439**

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/PHẢI THU NHÀ NƯỚC (TIẾP THEO)

Đơn vị tính: VND

	Số đầu kỳ	*Số phải nộp trong kỳ*	*Số đã nộp trong kỳ*	*Số cuối kỳ*
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	48.779.538.705	175.820.467.387	(187.220.961.954)	37.379.044.138
Thuế thu nhập doanh nghiệp	87.268.823.838	8.553.094.319	(92.714.704.665)	3.107.213.492
Thuế thu nhập cá nhân	6.536.090.537	11.732.296.932	(9.737.988.468)	8.530.399.001
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	412.203.912.475	(398.545.867.206)	13.658.045.269
Các loại thuế khác	71.500.000	1.693.357.800	(1.638.233.536)	126.624.264
TỔNG CỘNG	**142.655.953.079**	**610.003.128.913**	**(689.857.755.829)**	**62.801.326.164**

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí phát triển bất động	327.081.731.209	209.108.970.598
Chi phí lãi vay phải trả	72.365.610.060	137.394.222.957
Chi phí khác	36.838.108.218	46.806.691.790
TỔNG CỘNG	**436.285.449.487**	**393.309.885.345**
Trong đó:		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 31)	*504.000.000*	*675.328.028*
Chi phí phải trả ngắn hạn cho bên khác	*435.781.449.487*	*392.634.557.317*
Dài hạn		
Chi phí lãi vay phải trả	392.518.743.764	387.558.820.309
Chi phí miễn phí quản lý cho khách hàng	21.813.568.841	621.142.392
TỔNG CỘNG	**414.332.312.605**	**388.179.962.701**

21. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Ngắn hạn		
Nhận góp vốn hợp tác đầu tư (i)	7.000.000.000	20.324.000.000
Nhận đặt cọc chuyển nhượng bất động sản (ii)	74.000.000.000	74.000.000.000
Phải trả về giá trị tài sản trên đất cho Dự án Grandeur Palace Giảng Võ (iii)	1.441.328.400	1.441.328.400
Nhận ký quỹ ký cược	42.975.250.717	28.798.066.245
Kinh phí bảo trì Dự án	65.483.769.372	81.587.670.663
Các khoản phải trả, phải nộp khác	57.543.618.573	14.174.153.149
TỔNG CỘNG	**248.443.967.062**	**220.325.218.457**
Dài hạn		
Nhận góp vốn hợp tác đầu tư (iv)	601.387.657.769	518.276.607.769
Phải trả khác	55.338.733.879	4.740.297.087
TỔNG CỘNG	**656.726.391.648**	**523.016.904.856**
Trong đó:		
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 31)	*77.988.704.559*	*77.988.704.559*
Phải trả các bên khác	*578.737.687.089*	*440.287.903.210*

(i) Đây là khoản nhận góp vốn hợp tác đầu tư từ Công ty Cổ phần Đầu tư BTD cho Dự án Đầu tư xây dựng công trình cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 1 đoạn Hà Nội, Bắc Giang theo Hợp đồng xây dựng – Kinh doanh – Chuyển giao.

(ii) 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.

(iii) Là khoản phải trả cho Bộ Y tế đối với giá trị tài sản trên đất của Trường Đại học Y tế Công cộng liên quan đến Dự án Grandeur Palace Giảng Võ.

(iv) Số dư vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 chủ yếu bao gồm các khoản nhận góp vốn hợp tác đầu tư cho Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức theo Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao.

22. VAY

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025		*Phát sinh trong kỳ*		*Ngày 30 tháng 09 năm 2026*	
	Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Tăng*	*Giảm*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
Vay ngắn hạn						
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 22.1)*	124.652.082.235	124.652.082.235	258.456.366.028	93.746.994.154	289.361.454.109	289.361.454.109
Vay của đối tượng khác *(Thuyết minh số 22.3)*	287.332.933.908	287.332.933.908	191.390.425.872	235.110.918.584	243.612.441.196	243.612.441.196
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn *(Thuyết minh số 22.2)*	487.988.045.701	303.709.454.224	1.027.004.864.474	196.578.984.226	1.318.413.925.949	1.318.413.925.949
Vay đối tượng khác dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 22.3)	25.027.187.500	25.027.187.500	-	21.127.187.500	3.900.000.000	3.900.000.000
Vay ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh số 31)	4.492.437.500	4.492.437.500	-	4.492.437.500	-	-
Trái phiếu phát hành dài hạn đến hạn *(Thuyết minh số 22.4)*	148.886.125.687	148.886.125.687	650.173.247.367	150.000.000.000	649.059.373.054	649.059.373.054
	1.078.378.812.531	**894.100.221.054**	**2.127.024.903.741**	**701.056.521.964**	**2.504.347.194.308**	**2.504.347.194.308**
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 22.2)*	2.743.012.241.926	2.743.012.241.926	1.465.858.161.319	1.359.662.702.053	2.849.207.701.192	2.849.207.701.192
Vay của đối tượng khác *(Thuyết minh số 22.3)*	37.352.716.415	37.352.716.415	-	36.352.716.415	1.000.000.000	1.000.000.000
Trái phiếu phát hành *(Thuyết minh số 22.4)*	2.430.383.979.165	2.430.383.979.165	479.913.792.067	647.808.887.180	2.262.488.884.052	2.262.488.884.052
- Mệnh giá	*2.470.000.000.000*	-	*480.000.000.000*	*647.648.432.635*	*2.302.351.567.365*	
- Chi phí phát hành	*(39.616.020.835)*	-	*(86.207.933)*	*160.454.545*	*(39.862.683.313)*	
	5.210.748.937.506	**5.210.748.937.506**	**1.945.771.953.386**	**2.043.824.305.648**	**5.112.696.585.244**	**5.112.696.585.244**
TỔNG CỘNG	**6.289.127.750.037**	**6.104.849.158.560**	**4.072.796.857.127**	**2.744.880.827.612**	**7.617.043.779.552**	**7.617.043.779.552**

22. VAY (tiếp theo)

22.1 *Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng*

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

Đơn vị tính: VND

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 09 năm 2026*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất*
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	147.186.883.693	Kỳ hạn trả gốc là 12 tháng theo từng khế ước. Khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 12 năm 2026. Lãi được thanh toán hàng tháng.	8,3% - 8,7%
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính	142.174.570.416	Kỳ hạn trả gốc theo từng khế ước dao động từ 11 đến 12 tháng. Khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 06 năm 2027. Lãi được thanh toán hàng tháng.	9,8% - 11,5%
TỔNG CỘNG	**289.361.454.109**		

(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 Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của bên thứ ba;
- Tài sản gắn liền với đất tại sàn thương mại tầng 1, tòa nhà Home City, tổ 51, phố Trung Kính, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, 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 thứ ba.

22. VAY (tiếp theo)

22.2 *Các khoản vay dài hạn ngân hàng*

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

Đơn vị tính: VND

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 09 năm 2026*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất/năm*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm và Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	560.452.391.340	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	*353.869.000.000*			
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	387.992.758.665	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	*96.428.000.000*			
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ	69.950.000.000	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.	10,31%	(iv)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính	269.052.460.193	Gốc được thanh toán 6 tháng 1 lần từ tháng 9 năm 2025 đến tháng 4 năm 2028. Lãi được thanh toán hàng tháng.	12,3%	(v)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*18.349.607.686*			
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính	2.528.304.982.547	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 vào ngày 25, kể từ tháng 3 năm 2024	11% - 11,7%	(vi)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*849.767.318.263*			
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ	74.335.970.503	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.	8,5%	(vii)
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Bắc Từ Liêm	65.151.519.683			
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm	212.381.544.210			
TỔNG CỘNG	**4.167.621.627.141**			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	*1.318.413.925.949*			
Vay dài hạn	*2.849.207.701.192*			

22. VAY (tiếp theo)

22.2 Các khoản vay dài hạn ngân hàng (Tiếp theo)

(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.

(iii) Toàn bộ quyền tài sản liên quan đến Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở công nhân và thương mại, dịch vụ khu công nghiệp tại xã Đồng Tiến và xã Yên Trung, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh.

(iv) Tài sản đảm bảo bao gồm:

- Tài sản gắn liền với đất là bất động sản tại phố Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội;
- 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, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội;
- 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 du lịch căn hộ khách sạn Hồ Tây.

(v) Tài sản đảm bảo bao gồm:

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 548, tờ bản đồ số 85, địa chỉ: Phường Phú Thuận, Quận 7, 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, Quận 7, TP. HCM do Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng New Tech (Công ty con) làm Chủ Đầu Tư.
- Toàn bộ Quyền đòi nợ/ khoản phải thu hình thành trong tương lai phát sinh từ các Hợp đồng mua bán căn hộ ký giữa Công Ty CP Đầu Tư Xây Dựng New Tech và khách hàng mua căn hộ tại dự án Chung cư Thương mại dịch vụ Hỗn hợp New Tech tại Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

22. VAY (tiếp theo)

22.2 *Các khoản vay dài hạn ngân hàng* (tiếp theo)

(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, phương la khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của Công ty;

(vii) Tài sản đảm bảo bao gồm:

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1389 tờ bản đồ số 53, địa chỉ: TDP Na, Xã Phong Nha, tỉnh Quảng Bình.
- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 128 tờ bản đồ số 52, địa chỉ: TDP Na, Xã Phong Nha, tỉnh Quảng Bình.
- Quyền tài sản gắn liền với dự án Khu nghỉ dưỡng kết hợp trang trại (Xuân Sơn Farmstay) tại Thôn Nha, Xã Phong Nha, tỉnh Quảng Bình.
- Toàn bộ phần vốn góp cùng các quyền phát sinh từ phần vốn góp của Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Sơn Thắng, thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn Văn Phú (Công ty con) và của bên thứ ba.

22. VAY (tiếp theo)

22.3 *Vay đối tượng khác*

Đơn vị tính: VND

Đối tượng	*Ngày 30 tháng 09 năm 2026*	*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	9,30%	Tín chấp.
Các cá nhân	214.712.441.196	Kỳ hạn trả gốc và lãi là 12 tháng theo từng hợp đồng. Hợp đồng cuối cùng đáo hạn tháng 12 năm 2026.	12,00%	Tín chấp.
TỔNG CỘNG	**243.612.441.196**			
Dài hạn				
Vay cá nhân	4.900.000.000	Kỳ hạn trả gốc và lãi là 24 tháng theo từng hợp đồng. Hợp đồng cuối cùng đáo hạn tháng 12 năm 2027.	10,50%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	**4.900.000.000**			
Trong đó:				
- Vay dài hạn đến hạn trả	*3.900.000.000*			
- Vay dài hạn	*1.000.000.000*			

22. VAY (tiếp theo)

22.4 Trái phiếu phát hành

Đơn vị tính: VND

Bên tư vấn phát hành	*Ngày 30 tháng 09 năm 2026*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất/năm*	*Hình thức đảm bảo*
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	649.059.373.054	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 1 năm 2027. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	2 kỳ đầu tiên là 11%, các kỳ tiếp theo được tính bằng lãi suất tham chiếu cộng 4%/năm	(viii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI - Chi nhánh Hà Nội	247.907.831.048	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: lãi suất tham chiếu + 4,5%/năm	14.000.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên thứ ba.
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	246.215.006.228	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 thứ ba.
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI - Chi nhánh Hà Nội	176.883.287.671	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 05 năm 2029. Lãi được thanh toán 3 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	11,5%	11.500.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên thứ ba.
Công ty Cổ phần chứng khoán Vpbank	870.747.025.652	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 6 năm 2028. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	2 kỳ đầu tiên là 10,5%, các kỳ tiếp theo được tính bằng lãi suất tham chiếu cộng 4,5%/năm	(ix)
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI - Chi nhánh Hà Nội	147.763.686.132	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 12 năm 2028. Lãi được thanh toán 3 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	11%	9.500.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên thứ ba.
Công ty Cổ phần chứng khoán Vpbank	147.221.315.069	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 thứ ba.
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	146.622.634.289	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 4 năm 2029. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	Lãi suất áp dụng 2 kỳ đầu tiên: 11,5%/năm, Lãi suất áp dụng cho các kỳ còn lại: lãi suất tham chiếu + 4,5%/năm	7.000.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên thứ ba.
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	146.477.993.359	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 6 năm 2029. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	Lãi suất áp dụng 2 kỳ đầu tiên: 11,5%/năm, Lãi suất áp dụng cho các kỳ còn lại: lãi suất tham chiếu + 4,5%/năm	7.600.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên thứ ba.
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	132.650.104.604	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 10 năm 2028. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	10%	6.600.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên thứ ba.
TỔNG CỘNG	**2.911.548.257.106**			
Trong đó:				
- Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	*649.059.373.054*			
- Trái phiếu dài hạn	*2.262.488.884.052*			

22. VAY (tiếp theo)

22.4 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

(viii) 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, quận Ba Đình, Hà Nội và 19.800.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên thứ 3.

(ix) Đảm bảo bởi 12.250.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên thứ 3 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.

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Số dư dự phòng phải trả dài hạn tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 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.

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn chủ sở hữu thuộc cổ đông công ty mẹ						
	Vốn góp của chủ sở hữu	*Thặng dư vốn cổ phần*	*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*
Năm trước							
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	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 trong năm	-	-	-	-	262.852.836.003	75.548.073	262.928.384.076
- Chia cổ tức cho NCI	-	-	-	-	-	(123.333.333)	(123.333.333)
- Trích quỹ phát triển khoa học và công nghệ	-	-	-	10.800.000.000	(10.800.000.000)		-
- Cổ đông KKS góp thêm vốn	-	-	-	-	-	8.800.000.000	8.800.000.000
- Mua Công ty con						5.589.879.585	5.589.879.585
Ngày 30 tháng 09 năm 2025	3.200.495.770.000	574.656.557.853	15.177.859.740	18.388.929.869	1.312.861.918.250	229.754.080.680	5.351.335.116.392
Năm nay							
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	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
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	177.784.523.011	43.266.895.828	221.051.418.839
- Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức	320.047.970.000	-	-	-	(320.047.970.000)		-
- Cổ đông KKS góp thêm vốn	-	-	-	-	-	56.400.000.000	56.400.000.000
- Trích quỹ phát triển khoa học và công nghệ	-	-	-	12.269.568.421	(12.269.568.421)	-	-
Ngày 30 tháng 09 năm 2026	3.520.543.740.000	574.656.557.853	15.177.859.740	30.658.498.290	1.286.284.544.871	324.532.248.082	5.751.853.448.836

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	Tổng số	*Cổ phiếu thường*	*Tổng số*	*Cổ phiếu thường*
Vốn góp từ cổ đông	3.520.543.740.000	3.520.543.740.000	3.200.495.770.000	3.200.495.770.000
TỔNG CỘNG	**3.520.543.740.000**	**3.520.543.740.000**	**3.200.495.770.000**	**3.200.495.770.000**

Việc sử dụng vốn góp của cổ đông làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty được trình bày tại *Thuyết minh số 22.*

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

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025*
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	3.200.495.770.000	3.200.495.770.000
Phát hành thêm cổ phiếu để trả cổ tức	320.047.970.000	-
Số cuối kỳ	3.520.543.740.000	3.200.495.770.000

24.4 *Cổ phiếu*

	Số cuối kỳ (Cổ phiếu)	*Số đầu kỳ (Cổ phiếu)*
Cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	**352.054.374**	**320.049.577**
Cổ phiếu phổ thông	*352.054.374*	*320.049.577*
Cổ phiếu đang lưu hành	**352.054.374**	**320.049.577**
Cổ phiếu phổ thông	*352.054.374*	*320.049.577*

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026: 10.000 VND/cổ phiếu (Ngày 31 tháng 12 năm 2025: 10.000 VND/cổ phiếu).

25. DOANH THU

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

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025*
Tổng doanh thu	**155.102.949.795**	**395.570.452.977**
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	99.125.331.151	311.204.991.009
Doanh thu cung cấp dịch vụ lưu trú	48.551.338.987	44.874.439.581
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	7.426.279.657	39.491.022.387
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	**155.102.949.795**	**395.570.452.977**
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên liên quan (thuyết minh số 31)	*4.706.000.000*	*6.091.569.333*
Doanh thu đối với bên khác	*150.396.949.795*	*389.478.883.644*

25.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

Đơn vị tính: VNĐ

	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025*
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	17.006.715.122	17.387.700.730
Lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư	3.059.470.765	-
TỔNG CỘNG	**20.066.185.887**	**17.387.700.730**

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025*
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	47.660.262.423	164.011.437.770
Giá vốn cung cấp dịch vụ lưu trú	27.526.007.517	22.831.578.072
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	22.359.770.067	34.741.499.534
TỔNG CỘNG	**97.546.040.007**	**221.584.515.376**

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025*
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu, chi phí phát hành trái phiếu	5.106.538.110	7.116.976.855
Chi phí tài chính khác	5.132.284.837	2.828.675.496
TỔNG CỘNG	**10.238.822.947**	**9.945.652.351**

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

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025*
Chi phí bán hàng		
Chi phí lương nhân viên bán hàng	978.529.053	934.105.606
Chi phí hoa hồng môi giới	46.697.293	1.783.208.931
Chi phí khấu hao tài sản cố định	950.084.235	-
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	57.385.117	37.309.312
Chi phí khác	251.046.793	274.995.867
TỔNG CỘNG	**2.283.742.492**	**3.029.619.716**
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	20.136.584.577	19.624.466.485
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.427.899.025	2.244.912.831
Chi phí khấu hao tài sản cố định	880.584.068	758.064.243
Chi phí quản lý khách sạn	7.699.096.302	7.298.500.318
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.121.112.589	19.777.578.013
Chi phí bằng tiền khác	1.827.654.112	2.910.288.531
TỔNG CỘNG	**40.092.930.673**	**52.613.810.421**

29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025*
Thu nhập khác	**489.747.658**	**2.240.594.989**
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	182.496.720	168.741.486
Thu nhượng bán, thanh lý vật tư	143.195.620	1.636.363.637
Các khoản khác	164.055.318	435.489.866
Chi phí khác	**196.455.240**	**826.146.791**
Chi phí phạt, bồi thường	-	380.000.000
Chi phí khác	196.455.240	446.146.791
LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC	**293.292.418**	**1.414.448.198**

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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 giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

30.1 *Chi phí thuế TNDN*

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(6.102.352.314)	6.731.463.462
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	11.835.516.805	18.032.168.917
TỔNG CỘNG	**5.733.164.491**	**24.763.632.379**

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

	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**25.928.500.935**	**143.793.423.741**
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	5.185.700.187	28.758.684.748
Các khoản điều chỉnh		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận với lỗ tính thuế	1.649.403.682	(822.643.769)
Lỗ tính thuế các kỳ trước được chuyển trong năm	1.407.041.520	29.797.224
Chi phí không được trừ khác	7.294.929.637	91.574.869
Lợi nhuận được chia bởi công ty con không chịu thuế TNDN	(14.413.500.000)	(14.800.000.000)
Các khoản điều chỉnh khác	(264.062.744)	25.103.247
Các điều chỉnh trên BCTC hợp nhất	4.873.652.209	11.481.116.060
TỔNG CỘNG	**5.733.164.491**	**24.763.632.379**

30.2 *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 giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.3 *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 giữa niên độ		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ*	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	*Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026*	*Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Thuế TNDN tạm nộp	8.967.602.351	11.815.058.594	7.796.544	1.357.660.215
Lợi nhuận chưa thực hiện	2.851.187.599	7.366.945.070	(4.515.757.471)	(14.911.792.976)
Dự phòng hàng tồn kho	42.178.499.406	68.131.565.136	-	-
Chi phí tư vấn	217.336.699	2.158.751.911	(643.434.701)	(648.990.255)
Chi phí lãi vay vốn hóa	13.641.264.445	13.823.749.612	(182.485.167)	(468.348.264)
Chênh lệch cơ sở thuế và kế toán của tài sản	204.118.400	237.028.010		-
	68.060.008.900	**103.533.098.333**		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ	(2.529.445.976)	(3.423.629.077)	447.091.479	727.542.351
Chi phí lãi vay vốn hóa	(53.772.984.702)	(34.595.811.027)	(6.948.727.489)	(4.088.239.988)
	(56.302.430.678)	**(38.019.440.104)**		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả thuần	***11.757.578.222***	***65.513.658.229***		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ			***(11.835.516.805)***	***(18.032.168.917)***

30.4 *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 30 tháng 09 năm 2026, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 76.870.453.032 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 75.221.049.350 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 giữa niên độ này.

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	*Có thể chuyển lỗ đến năm*	*Lỗ tính thuế (*)*	*Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2025*	*Không được chuyển lỗ*	*Chưa chuyển lỗ tại ngày 30 tháng 09 năm 2026*
2021	2026	16.907.595.215	10.329.831.462	-	6.577.763.753
2022	2027	85.471.088.180	59.267.506.148	-	26.203.582.032
2023	2028	76.068.358.176	52.393.677.381	-	23.674.680.795
2024	2029	21.469.306.678	2.859.328.582	-	18.609.978.096
2025	2030	155.044.674	-	-	155.044.674
2026	2031	1.649.403.682	-	-	1.649.403.682
TỔNG CỘNG		**201.720.796.605**	**124.850.343.573**	**-**	**76.870.453.032**

(*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế 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 giữa niên độ này.

30.5 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với các khoản lỗ thuế trong Thuyết minh số 30.4 do không ước tính được chắc chắn thu nhập chịu thuế trong tương lai.

31. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các công ty con mà Công ty nắm quyền kiểm soát trong kỳ và tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 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 Đầu Tư Xây dựng New Tech	Công ty con
Công ty Cổ phần Văn Phú Homes	Công ty con
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Văn Phú	Công ty con

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

Các công ty là bên liên doanh, liên kết của Công ty đã được trình bày tại Thuyết minh số 16.

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026*	*Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025*
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc	Doanh thu bán hàng hoá	-	14.378.304.595
Ông Tô Như Thắng	Phó Chủ tịch HĐQT/ Phó Tổng giám đốc thường trực	Trả lãi đi vay	-	1.767.123.288
		Doanh thu bán hàng hoá	-	13.276.446.116
Ông Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng giám đốc	Thuê tài sản	46.200.000	23.100.000
		Đi vay	-	8.848.579.578
		Lãi đi vay	-	80.740.795
Ông Vũ Thanh Tuấn	Phó Tổng giám đốc	Doanh thu bán hàng hoá	-	28.147.103.782
Ông Vũ Minh Hoàng	Phó Tổng giám đốc	Thuê tài sản	46.200.000	-
Ông Phạm Hồng Long	Phó Tổng giám đốc	Thuê tài sản	69.300.000	-
Công ty Cổ phần Văn Phú Red River	Bên liên quan khác	Doanh thu cung cấp dịch vụ	39.600.000	-
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Công ty liên kết	Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.666.400.000	6.091.569.333
		Góp vốn	-	3.630.000.000
		Mua dịch vụ	913.634.113	476.613.363

31. 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:

Đơn vị tính: VND

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 09 năm 2026* VND	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025* VND
Các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn (Thuyết minh số 7.1)				
Triệu Hữu Đại	Phó Chủ tịch HĐQT	Cung cấp hàng hoá	-	15.286.440.000
Công ty cổ phần Văn Phú - B&C	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	5.691.786.360	6.026.828.456
Vũ Thanh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	Cung cấp hàng hoá	1.034.971.781	3.125.154.250
Nguyễn Thái Sơn	Thành viên độc lập HĐQT	Cung cấp hàng hoá	1.220.390.168	1.220.390.168
Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT/Phó Tổng giám đốc	Cung cấp hàng hoá	1.255.845.800	-
Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám đốc	Cung cấp hàng hoá	643.857.922	643.857.922
Trần Thu Thủy	Thành viên HĐQT của Công ty con	Cung cấp hàng hoá	394.120.800	394.120.800
Vũ Đức Hoàng	Thành viên HĐQT của Công ty con	Cung cấp hàng hoá	324.011.000	324.011.000
Tô Thị Huyền Nga	Chị gái của ông Tô Như Thắng	Cung cấp hàng hoá	308.508.500	308.508.500
Tô Thị Mai Phương	Chị gái của ông Tô Như Thắng	Cung cấp hàng hoá	308.508.500	308.823.500
Công ty Cổ phần Văn Phú Red River	Bên liên quan khác	Cung cấp dịch vụ	121.312.258	-
TỔNG CỘNG			**11.303.313.089**	**27.638.134.596**
Phải thu ngắn hạn khác *(Thuyết minh số 8)*				
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
TỔNG CỘNG			**-**	**38.800.000.000**
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn *(Thuyết minh số 6)*				
Công ty TNHH Phát triển đô thị HNB	Công ty liên kết	Cho vay và lãi cho vay	2.293.919.177	2.207.882.191
Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Thương Mại Bất Động Sản Tân Phú	Công ty liên kết	Cho vay và lãi cho vay	15.894.246.576	-
TỔNG CỘNG			**18.188.165.753**	**2.207.882.191**
Người mua trả tiền trước ngắn hạn *(Thuyết minh số 18.2)*				
Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng giám đốc	Cung cấp hàng hoá	-	16.964.432.203
Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc	Cung cấp hàng hoá	3.203.297.997	12.167.422.143
TỔNG CỘNG			**3.203.297.997**	**29.131.854.346**
Phải trả người bán ngắn hạn *(Thuyết minh số 18.1)*				
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Công ty liên kết	Phải trả chi phí cung cấp dịch vụ	6.149.287.958	3.997.203.281
TỔNG CỘNG			**6.149.287.958**	**3.997.203.281**

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

Chi phí phải trả ngắn hạn *(Thuyết minh số 20)*				
Công ty cổ phần Văn Phú - B&C	Công ty liên kết	Chi phí phải trả phí cung cấp	504.000.000	504.000.000
Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng giám đốc	Lãi vay phải trả	-	171.328.028
TỔNG CỘNG			**504.000.000**	**675.328.028**
Các khoản phải trả ngắn hạn khác *(Thuyết minh số 21)*				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty liên kết	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	7.000.000.000	7.000.000.000
Hội đồng Quản trị		Phải trả thù lao	216.000.000	216.000.000
TỔNG CỘNG			**7.216.000.000**	**7.216.000.000**
Phải trả dài hạn khác *(Thuyết minh số 21)*				
Đặng Tuấn Anh	Thành viên HĐQT của Công ty con	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	77.988.704.559	77.988.704.559
TỔNG CỘNG			**77.988.704.559**	**77.988.704.559**
Vay ngắn hạn *(Thuyết minh số 22)*				
Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng giám đốc	Vay ngắn hạn	-	4.492.437.500
TỔNG CỘNG			**-**	**4.492.437.500**

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

Đơn vị tính: VND

Tên	*Chức vụ*	*Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026*	*Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025*
Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch HĐQT	813.000.000	603.000.000
Ông Tô Như Thắng	Phó chủ tịch HĐQT/Phó Tổng Giám đốc thường trực	633.000.000	483.000.000
Bà Nguyễn Diệu Tú	Phó chủ tịch HĐQT	30.000.000	438.000.000
Ông Triệu Hữu Đại	Phó chủ tịch HĐQT/Phó Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán từ ngày 09 tháng 03 năm 2026	543.000.000	440.478.780
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc từ ngày 09 tháng 03 năm 2026	423.000.000	363.000.000
Ông Trịnh Thanh Hải	Thành viên độc lập HĐQT/Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán đến ngày 16/10/2026	100.000.000	100.000.000
Ông Phạm Hồng Châu	Thành viên HĐQT/Tổng Giám đốc	77.565.000	77.565.000
Ông Vũ Thanh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	453.000.000	408.000.000
Ông Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám đốc	453.000.000	408.000.000
Ông Phạm Hồng Long	Phó Tổng Giám đốc	393.000.000	393.000.000
Bà Nguyễn Thị Hồng Hải	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 14 tháng 01 năm 2026	453.000.000	-
Ông Vũ Minh Hoàng	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 03 tháng 04 năm 2026	451.000.000	-
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 14 tháng 01 năm 2026	-	421.000.000
Bà Phan Lê Mỹ Hạnh	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 30 tháng 11 năm 2025	-	391.300.000
TỔNG CỘNG		**4.822.565.000**	**4.526.343.780**

32. 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

	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025*
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	21.085.132.538	118.161.706.638
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ	**21.085.132.538**	**118.161.706.638**
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	352.054.374	320.049.577
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	**352.054.374**	**320.049.577**
Lãi trên cổ phiếu		
Lãi cơ bản	60	369
Lãi suy giảm	60	369

Trong năm 2025 và 2026, việc giả định thực hiện quyền chuyển đổi trái phiếu sang cổ phần phổ thông của Công ty có tác động suy giảm ngược làm tăng lãi trên cổ phiếu. Theo đó, Công ty và các công ty con không trình bày ảnh hưởng suy giảm lãi trên cổ phiếu đối với cổ phiếu phổ thông tiềm năng này.

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 giữa niên độ này.

33. 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 của Công ty. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 ước tính là 425 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 30 tháng 09 năm 2026 là 422 tỷ VND.

Cam kết thuê đất và thuê hoạt động

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

33. CÁC CAM KẾT VÀ NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Dưới 1 năm	8.535.766.492	11.381.837.116
Từ 1 - 5 năm	46.967.711.408	43.253.990.384
Trên 5 năm	501.218.325.962	525.451.665.550
TỔNG CỘNG	**556.721.803.862**	**580.087.493.050**

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

Công ty, là bên cho thuê, đã ký kết một số hợp đồng cho thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Dưới 1 năm	3.454.533.120	59.845.413.451
Từ 1 - 5 năm	9.944.964.680	29.239.619.520
Trên 5 năm	468.585.000	1.424.790.000
TỔNG CỘNG	**13.868.082.800**	**90.509.822.971**

34. PHÂN LOẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG THEO HƯỚNG DẪN CỦA THÔNG TƯ 99

Một số dữ liệu tương ứng của báo cáo tài chính đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 99 do lần đầu áp dụng *(Thuyết minh số 3.1)* trong kỳ hiện tại. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

	Số đầu kỳ (đã được trình bày trước đây)	*Trình bày lại*	*Số đầu kỳ (được trình bày lại)*
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ			
Phải thu về cho vay ngắn hạn	134.140.351.121	(134.140.351.121)	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	109.539.303	148.748.806.232	148.858.345.535
Phải thu ngắn hạn khác	1.269.775.443.724	(121.292.055.758)	1.148.483.387.966
Phải thu dài hạn khác	323.406.477.979	106.343.600.647	429.750.078.626
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	340.000.000	340.000.000

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

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

Nguyễn Thế Quân	Trần Mỹ Yến	Đỗ Thị Thanh Phương
Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám Đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 30 tháng 10 năm 2026