



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

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

----- oOo -----

Số: 156...../2026/CBTT-VPI
No.: 156...../2026/CBTT-VPI

Hà Nội, ngày 28 tháng 8.. năm 2026
Hanoi, August 28, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

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

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

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

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

- Công bố thông tin Báo cáo tài chính bán niên soát xét năm 2026 của Công Ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Văn Phú.
Disclosure of the Reviewed Semi-Annual Financial Statements for 2026 of Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty: <https://vanphu.vn/quan-he-co-dong/> mục Báo cáo tài chính vào ngày 28/08/2026.

This information was published on the company's website <https://vanphu.vn/quan-he-co-dong/> under the Financial Report section on 28/08/2026.

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

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

Nơi nhận:

Recipients:

- Như trên;
- Lưu VT;

Tài liệu đính kèm/ Attached documents:

- Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất bán niên soát xét năm 2026.
Reviewed Separate and Consolidated Semi-Annual Financial Statements for 2026
- Văn bản giải trình Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất bán niên soát xét năm 2026.
Explanation Document of the Reviewed Separate and Consolidated Semi-Annual Financial Statements for 2026

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

**Phó Tổng Giám Đốc
Deputy General Director**



Đỗ Thị Thanh Phương

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026



**Shape the future
with confidence**

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026



Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	11 – 12
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	13 – 79

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh lần đầu số 0102702590 ngày 12 tháng 3 năm 2008. Công ty cũng đã nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 29 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp ngày 24 tháng 4 năm 2026.

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

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

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Trịnh Thanh Hải	Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán
Ông Triệu Hữu Đại	Phó chủ tịch Ủy ban Kiểm toán
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Phó chủ tịch Ủy ban Kiểm toán

bổ nhiệm ngày 9 tháng 3 năm 2026

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
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Phó Tổng Giám đốc
Ông Vũ Minh Hoàng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc

bổ nhiệm ngày 14 tháng 1 năm 2026

bổ nhiệm ngày 9 tháng 3 năm 2026

bổ nhiệm ngày 3 tháng 4 năm 2026

miễn nhiệm ngày 14 tháng 1 năm 2026

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

Bà Đỗ Thị Thanh Phương – Phó Tổng Giám đốc được ông Tô Như Thắng ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 theo Giấy Ủy quyền của Công ty số 19/GUQ-VPI ngày 3 tháng 4 năm 2026.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

NG
I
/MP

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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, 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 6 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 sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Ngày 28 tháng 8 năm 2026

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Đỗ Thị Thanh Phương

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		7.612.636.176.518	8.215.703.005.368
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	288.514.599.321	706.146.479.835
1. Tiền	111		148.727.307.573	490.817.498.791
2. Các khoản tương đương tiền	112		139.787.291.748	215.328.981.044
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	223.378.486.307	148.858.345.535
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		223.378.486.307	148.858.345.535
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		640.489.655.430	1.748.043.666.357
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6.1	147.042.259.171	252.617.745.782
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6.2	408.149.909.369	406.920.341.722
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	7	142.799.737.877	1.148.483.387.966
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	8	(57.502.250.987)	(59.977.809.113)
IV. Hàng tồn kho	140	9	6.337.931.206.595	5.250.915.826.985
1. Hàng tồn kho	141		6.345.333.911.988	5.258.318.532.378
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(7.402.705.393)	(7.402.705.393)
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		122.322.228.865	361.738.686.656
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	10	44.771.828.386	72.101.341.762
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162	18	75.947.349.846	33.648.562.056
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	18	1.603.050.633	255.988.782.838

BÁO CÁO TÌNH HÌNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		8.205.323.448.810	6.512.266.029.829
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		653.978.078.626	429.750.078.626
1. Phải thu dài hạn khác	215	9	653.978.078.626	429.750.078.626
II. Tài sản cố định	220		688.161.739.931	526.061.290.571
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	683.875.039.679	520.927.443.794
Nguyên giá	222		845.923.023.465	667.965.852.784
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(162.047.983.786)	(147.038.408.990)
2. Tài sản cố định vô hình	227	12	4.286.700.252	5.133.846.777
Nguyên giá	228		11.688.879.754	11.524.629.754
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(7.402.179.502)	(6.390.782.977)
III. Bất động sản đầu tư	240	13	299.248.219.186	304.513.483.916
1. Nguyên giá	241		350.978.849.678	350.478.849.678
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(51.730.630.492)	(45.965.365.762)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	250	15	3.354.847.657.769	2.890.418.919.463
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251	15.1	2.742.320.494.705	2.202.483.482.334
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	15.2	612.527.163.064	687.935.437.129
V. Đầu tư tài chính dài hạn	260	16	3.108.280.373.578	2.231.923.797.192
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	262	16.1	2.232.940.373.578	2.231.583.797.192
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	16.2	875.340.000.000	340.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	270		100.807.379.720	129.598.460.061
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	10	30.416.441.078	26.065.361.728
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	33.3	70.390.938.642	103.533.098.333
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		15.817.959.625.328	14.727.969.035.197

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		10.086.301.512.936	9.253.567.005.200
I. Nợ ngắn hạn	310		3.963.330.353.032	3.092.561.615.581
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17.1	153.429.490.896	146.974.717.393
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17.2	522.845.244.264	1.044.654.996.746
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	18	20.011.946.947	142.655.953.079
4. Phải trả người lao động	315		14.338.672.460	18.295.380.222
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	19	626.781.998.005	393.309.885.345
6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	20	3.941.377.712	7.951.253.039
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	21	238.163.903.514	220.325.218.457
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	22	2.343.802.320.465	1.078.378.812.531
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		40.015.398.769	40.015.398.769
II. Nợ dài hạn	330		6.122.971.159.904	6.161.005.389.619
1. Chi phí phải trả dài hạn	334	19	408.285.895.313	388.179.962.701
2. Phải trả dài hạn khác	338	21	603.833.765.656	523.016.904.856
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	22	5.060.525.927.887	5.210.748.937.506
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	30.3	49.643.476.597	38.019.440.104
5. Dự phòng phải trả dài hạn	343	23	682.094.451	1.040.144.452

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		5.731.658.112.392	5.474.402.029.997
I. Vốn chủ sở hữu	410	24	5.731.658.112.392	5.474.402.029.997
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.200.495.770.000	3.200.495.770.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.200.495.770.000	3.200.495.770.000
2. Thặng dư vốn	412		574.656.557.853	574.656.557.853
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		15.177.859.740	15.177.859.740
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		30.658.498.290	18.388.929.869
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		1.585.247.382.333	1.440.817.560.281
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		1.428.547.991.860	1.050.009.082.247
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		156.699.390.473	390.808.478.034
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		325.422.044.176	224.865.352.254
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		15.817.959.625.328	14.727.969.035.197

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP



Nguyễn Thế Quân

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Trần Mỹ Yên

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Đỗ Thị Thanh Phương

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25.1	1.129.300.307.572	428.126.218.178
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	25.1	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 1 - 2)	10	25.1	1.129.300.307.572	428.126.218.178
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	26	705.027.999.624	316.920.969.071
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		424.272.307.948	111.205.249.107
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	25.2	39.282.942.430	156.173.211.675
7. Chi phí tài chính	23	27	31.137.772.619	23.088.647.711
Trong đó: Chi phí đi vay	24		30.736.531.878	16.225.731.566
8. Chi phí bán hàng	25	28	66.521.211.195	11.205.287.154
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	106.938.421.451	87.137.112.885
10. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	27		1.356.576.386	33.779.998.767
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 22 - (23 + 25 + 26) + 27}	30		260.314.421.499	179.727.411.799
12. Thu nhập khác	31		474.408.180	2.369.024.793
13. Chi phí khác	32		511.104.467	6.546.609.378
14. Lỗ khác (40 = 31 - 32)	40		(36.696.287)	(4.177.584.585)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		260.277.725.212	175.549.827.214
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30.1	14.655.446.633	22.303.481.511
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	30.3	44.766.196.184	9.347.752.989
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		200.856.082.395	143.898.592.714
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		156.699.390.473	144.691.129.365
20. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		44.156.691.922	(792.536.651)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	32	490	452
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	32	490	452

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP

Nguyễn Thế Quân

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Trần Mỹ Yên

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Đỗ Thị Thanh Phương

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	01		260.277.725.212	175.549.827.214
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình	02		21.786.236.051	18.945.270.472
- Hoàn nhập dự phòng	03		(132.624.668.511)	(4.906.976.789)
- Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(40.639.518.816)	(189.953.210.442)
- Chi phí đi vay	06		30.736.531.878	16.225.731.566
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		139.536.305.814	15.860.642.021
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		434.319.139.253	108.783.576.672
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(1.492.013.926.637)	(1.586.333.193.110)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(342.552.982.095)	376.253.521.809
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		22.978.434.026	(18.131.006.698)
- Chi phí đi vay đã trả	14		(20.478.212.821)	(221.567.337.490)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	18	(93.811.764.688)	(29.935.991.940)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(1.352.023.007.148)	(1.355.069.788.736)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác	21		(41.698.488.565)	(48.325.406.827)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(178.300.000.000)	(549.733.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		113.115.000.000	265.073.350.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền của công ty con được mua)	25		(440.000.000.000)	(609.599.697.565)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		243.000.000.000	1.072.947.690.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6.241.500.745	106.270.767.819
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(297.641.987.820)	236.633.703.427

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu (bao gồm vốn góp của cổ đông không kiểm soát)	31		56.400.000.000	2.800.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33		2.255.323.505.552	1.809.035.011.545
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.079.690.391.098)	(1.028.549.262.970)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		1.232.033.114.454	783.285.748.575
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		(417.631.880.514)	(335.150.336.734)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		706.146.479.835	497.531.322.936
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	70	4	288.514.599.321	162.380.986.202

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

NGƯỜI LẬP



Nguyễn Thế Quân

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Trần Mỹ Yến

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Đỗ Thị Thanh Phương



Shape the future
with confidence

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

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

Số tham chiếu: 12301309/E-69114125-HN/LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Công ty và các công ty con") được lập ngày 28 tháng 8 năm 2026 và được trình bày từ trang 6 đến trang 79, bao gồm báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

T. N. H. U. H. V. P.



Shape the future
with confidence

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2026



Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

Nguyễn Hoàng Linh
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3835-2026-004-1

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh lần đầu số 0102702590 ngày 12 tháng 3 năm 2008. Công ty cũng đã nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 29 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp ngày 24 tháng 4 năm 2026.

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

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty thông thường 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 6 năm 2026 là 335 người (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 305 người).

Tính chất mùa vụ của hoạt động ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Do đặc tính của ngành kinh doanh bất động sản, doanh thu chuyển nhượng bất động sản phụ thuộc vào tình trạng hoàn thành của các dự án bất động sản và tình hình thị trường tại thời điểm các dự án được chào bán. Mặt khác, doanh thu cho thuê dự kiến sẽ ổn định trong suốt cả năm trừ khi Công ty đưa các sản phẩm đầu tư mới vào thị trường.

Do đặc thù của ngành khách sạn và du lịch, doanh thu từ loại hình dịch vụ này được dự kiến sẽ dao động theo tính chất mùa vụ của ngành du lịch Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có 8 công ty con được đầu tư trực tiếp (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 7 công ty con trực tiếp). Thông tin chi tiết về các công ty con được đầu tư trực tiếp và tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong các công ty con này như sau:

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có 3 công ty con được đầu tư gián tiếp (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 3 công ty con gián tiếp). Thông tin chi tiết về các công ty con được đầu tư gián tiếp và tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong các công ty con này như sau:

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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") tuân thủ và phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 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, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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 báo cáo

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.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng 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 giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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.

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 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 37.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi không kỳ hạn 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 và không bị hạn chế sử dụng.

3.3 Hàng tồn kho

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là khoản dự tính trước phần giá trị bị giảm xuống (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v...) thấp hơn giá trị đã ghi sổ kế toán của hàng tồn kho và nhằm bù đắp các khoản thiệt hại thực tế xảy ra do nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác bị giảm giá. Công ty và các công ty con thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho khi có bằng chứng cho thấy giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn so với giá gốc của hàng tồn kho.

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

Thành phẩm và 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 hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Thành phẩm và hàng hóa bất động sản (tiếp theo)

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

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

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 trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Khi đánh giá khả năng thu hồi của các khoản phải thu, Công ty và các công ty con ước tính giá trị có thể thu hồi từ các biện pháp đảm bảo cam kết bởi các đối tác. Đối với các khoản phải thu không có cam kết đảm bảo và có rủi ro về thu hồi nợ, Công ty và các công ty con ước tính mức trích lập dự phòng dựa trên thời gian quá hạn như sau:

<i>Thời gian quá hạn</i>	<i>Mức trích lập dự phòng (% giá trị khoản phải thu)</i>
Từ 6 tháng đến dưới 1 năm	30
Từ 1 năm đến dưới 2 năm	50
Từ 2 năm đến dưới 3 năm	70
Từ 3 năm trở lên	100

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.5 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình bao gồm những tài sản có hình thái vật chất do doanh nghiệp nắm giữ để sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh.

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 đến vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản đó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

Tài sản thuê tài chính đã được vốn hóa được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê tài sản, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng 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 suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

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

Khoản đầu tư thuần trong hợp đồng cho thuê tài chính được hạch toán như khoản phải thu trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ. Khoản tiền lãi trong khoản thanh toán tiền thuê được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê theo lãi suất cố định trên giá trị đầu tư thuần hiện có.

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào giá trị tài sản cho thuê và phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo thời hạn của hợp đồng thuê.

Đối với các trường hợp cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động, 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 suốt 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 trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty và các công ty con.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.7 Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

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	41 - 46 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 13 năm
Phương tiện vận tải	6 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 6 năm
Phần mềm máy tính	3 - 8 năm
Tài sản khác	4 - 13 năm

Quyền sử dụng đất không thời hạn không cần trích khấu hao.

TSCĐ hữu hình được bắt đầu trích khấu hao ngay khi tài sản bắt đầu có khả năng sử dụng hữu ích. TSCĐ vô hình được bắt đầu trích khấu hao từ khi đưa vào sử dụng.

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.

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

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.10 Xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

3.11 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty và các công ty con.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

Các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay (ngoài lãi vay phải trả), như chi phí thẩm định, kiểm toán, lập hồ sơ vay vốn, chi phí thu xếp khoản vay, được phân bổ dần theo thời hạn của khoản vay theo phương pháp đường thẳng.

3.12 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ 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.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí chờ phân bổ dài hạn liên quan đến hoạt động kinh doanh trong nhiều kỳ kế toán để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

- ▶ Chi phí về thuê cơ sở hạ tầng, thuê hoạt động tài sản cố định đã phát sinh phục vụ cho sản xuất, kinh doanh nhiều kỳ kế toán;
- ▶ Chi phí bảo hiểm;
- ▶ Chi phí chuyển dịch địa điểm;
- ▶ Công cụ dụng cụ xuất dùng trong nhiều năm với giá trị lớn;
- ▶ Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tài sản cố định liên quan đến hoạt động kinh doanh trong nhiều kỳ kế toán;
- ▶ Lợi thế thương mại phát sinh trong trường hợp hợp nhất kinh doanh không dẫn đến quan hệ công ty mẹ-công ty con (ngoại trừ lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh liên quan đến các doanh nghiệp cùng dưới một sự kiểm soát chung); và
- ▶ v.v.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.13 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.

3.14 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

3.15 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.

Phần sở hữu của Công ty và các công ty con 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. Ngoài ra, khi có sự thay đổi được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu của công ty liên kết, Công ty và các công ty con sẽ ghi nhận phần chia sẻ của mình tương ứng với các thay đổi đó trong vốn chủ sở hữu. Thay đổi lũy kế sau khi 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 cần trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính giữa niên độ 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.15 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

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 được 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.

Phần sở hữu của Công ty và các công ty con 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. Ngoài ra, khi có sự thay đổi được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu của công ty liên doanh, Tập đoàn sẽ ghi nhận phần chia sẻ của mình tương ứng với các thay đổi đó trong vốn chủ sở hữu. Thay đổi lũy kế sau khi liên doanh được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát. Cổ tức nhận được/Lợi nhuận được chia từ cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được cần trừ vào giá trị khoản đầu tư vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát.

Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 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.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn 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 một phần hoặc toàn bộ giá trị của khoản đầu tư (bao gồm cả các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, nếu có) bị suy giảm giá trị hoặc không thu hồi được tại 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.

3.16 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.

3.17 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.18 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.

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

Dự phòng chi phí bảo hành

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

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

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

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

3.19 Trái phiếu

Trái phiếu thường

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.20 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế hoặc tỷ giá ghi sổ tùy theo nội dung và bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh và nguyên tắc áp dụng tỷ giá hối đoái tại ngày giao dịch như sau:

Tỷ giá giao dịch thực tế

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty VND được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày giao dịch là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch. Tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình được xác định trên cơ sở trung bình cộng giữa tỷ giá mua và tỷ giá bán chuyển khoản hàng ngày của ngân hàng thương mại.

Tỷ giá ghi sổ

Công ty áp dụng tỷ giá ghi sổ là tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo nguyên tắc sau:

- ▶ Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ là tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản tiền gửi; và
- ▶ Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không phải là tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ thì đánh giá lại theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ phải trình bày vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo số thuần giữa tổng số lãi và tổng số lỗ do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

3.21 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

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

Thặng dư vốn

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

3.22 Phân chia lợi nhuận

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

Công ty và các công ty con ghi nhận khoản phải trả về cổ tức, lợi nhuận tại thời điểm Công ty và các công ty con không có quyền từ chối chi trả cổ tức, lợi nhuận và được căn cứ theo quy định của pháp luật về chứng khoán.

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 phê duyệt của các cổ đông tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.22 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

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.

Quỹ khác

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

3.23 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.23 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu từ tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

Thu nhập từ chuyển nhượng khoản đầu tư

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

3.24 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ tiêu thụ trong năm nhưng đến năm sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại, Công ty và các công ty con ghi giảm doanh thu ghi nhận trong kỳ nếu các khoản giảm trừ doanh thu này phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

3.25 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 giữa niên độ.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.25 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty 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 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 kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.25 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

3.26 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 năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.27 Thông tin theo bộ phận

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

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và các công ty con chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty và các công ty con không bị tác động chủ yếu do Công ty và các công ty con hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Công ty và các công ty con chỉ có một bộ phận theo khu vực địa lý.

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

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

Công ty trình bày thông tin theo bộ phận tại Thuyết minh số 33.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.28 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.

3.29 Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính hợp nhất và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng		
Tiền mặt	2.837.816.163	5.154.144.735
Tiền gửi không kỳ hạn (*)	145.715.101.660	485.587.204.144
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	97.835.271.771	114.488.280.293
- Ngân hàng TMCP Quân Đội	38.515.516.630	22.128.995.314
- Các ngân hàng khác	9.364.313.259	348.969.928.537
Tiền đang chuyển	174.389.750	76.149.912
Các khoản tương đương tiền (**)	139.787.291.748	215.328.981.044
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội	59.477.246.378	-
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	61.863.984.163	56.850.824.178
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	18.446.061.207	158.478.156.866
TỔNG CỘNG	288.514.599.321	706.146.479.835

(*) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm 62,7 tỷ VND tiền gửi ngân hàng là tiền chuyên dùng để chi trả cho Dự án Vlasta Thủy Nguyên tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

(**) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,4%/năm đến 4,75%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 2,1%/năm đến 4,3%/năm). Trong đó, các khoản tiền gửi với số tiền 56,86 tỷ VND là phần kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của dự án bất động sản của Công ty. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển giao cho Ban quản trị các tòa nhà.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ (Trình bày lại)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Cho vay ngắn hạn và lãi cho vay phải thu	223.268.947.005	223.268.947.005	-	148.748.806.233	148.748.806.233	-
- Ông Đình Nam Phương	45.750.767.123	45.750.767.123	-	34.193.219.178	34.193.219.178	-
- Ông Khuất Duy Đức	41.724.825.069	41.724.825.069	-	18.346.261.383	18.346.261.383	-
- Ông Bùi Quý Hiệp	31.538.185.286	31.538.185.286	-	26.774.575.697	26.774.575.697	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM	30.043.726.028	30.043.726.028	-	-	-	-
- Các đối tượng khác	56.483.781.856	56.483.781.856	-	67.226.867.784	67.226.867.784	-
- Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	17.727.661.643	17.727.661.643	-	2.207.882.191	2.207.882.191	-
Các khoản đầu tư khác	109.539.302	109.539.302	-	109.539.302	109.539.302	-
TỔNG CỘNG	223.378.486.307	223.378.486.307	-	148.858.345.535	148.858.345.535	-

Các khoản cho vay tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 có kỳ hạn 12 tháng và hưởng lãi suất từ 10%/năm đến 13,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 7%/năm đến 13.5%/năm).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

6.1 Phải thu khách hàng ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Đơn vị tính: VND				
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	107.643.528.227	-	220.264.537.701	-
Phải thu từ hoạt động khác	39.398.730.944	(21.718.695.257)	32.353.208.081	(21.718.695.257)
TỔNG CỘNG	147.042.259.171	(21.718.695.257)	252.617.745.782	(21.718.695.257)
Trong đó:				
- Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	18.534.539.195	-	24.746.879.356	-
- Phải thu ngắn hạn từ các bên khác	128.507.719.976	(21.718.695.257)	227.870.866.426	(21.718.695.257)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Đơn vị tính: VND				
Trả trước cho các bên khác	408.025.825.369		406.920.341.722	
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bắc Ái	209.568.693.500		74.955.420.500	
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM	77.972.285.305		112.627.375.040	
- Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Vĩnh Phúc	11.150.133.221		51.170.485.936	
- Công ty TNHH Sunhouses	-		59.145.000.000	
- Các nhà cung cấp khác	109.334.713.343		109.022.060.246	
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	124.084.000		-	
TỔNG CỘNG	408.149.909.369		406.920.341.722	
Dự phòng trả trước khó thu hồi	(2.644.512.600)		(2.644.512.600)	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ (Trình bày lại)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Tạm ứng cho nhân viên để phát triển dự án và các hoạt động kinh doanh	67.007.765.214	(29.596.441.255)	78.651.661.623	(32.071.999.380)
Tạm ứng bồi thường và giải phóng mặt bằng	-	-	95.789.921.202	-
Phải thu lãi từ hợp đồng nguyên tắc hợp tác đầu tư (i)	31.693.150.682	-	5.214.849.769	-
Đặt cọc thực hiện hợp đồng	4.766.166.000	-	4.817.639.000	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.680.000.000	-	3.680.000.000	-
Đặt cọc mua cổ phần	-	-	875.000.000.000	-
Phải thu về thỏa thuận chuyển giao quyền	-	-	30.000.000.000	-
Phải thu khác	35.652.655.981	(3.542.601.875)	55.329.316.372	(3.542.601.876)
TỔNG CỘNG	142.799.737.877	(33.139.043.130)	1.148.483.387.966	(35.614.601.256)
<i>Trong đó:</i>				
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	31.724.783.723	-	66.520.286.030	-
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác	111.074.954.154	(33.139.043.130)	1.081.963.101.936	(35.614.601.256)
Dài hạn				
Phải thu liên quan đến hợp tác đầu tư (i)	463.000.000.000	-	236.000.000.000	-
Tạm ứng cho nhân viên để phát triển dự án (ii)	90.683.600.647	-	90.683.600.647	-
Ký quỹ, ký cược dài hạn (iii)	42.422.555.900	-	42.422.555.900	-
Đặt cọc thực hiện hợp đồng	16.000.000.000	-	16.000.000.000	-
Tạm ứng bồi thường và giải phóng mặt bằng	29.349.705.215	-	29.349.705.215	-
Phải thu lãi các khoản cho vay đã thu hồi gốc vay	12.522.216.864	-	15.294.216.864	-
TỔNG CỘNG	653.978.078.626	-	429.750.078.626	-

- (i) Đây là khoản đặt cọc và lãi 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 lãi suất cố định 10%/năm trên số tiền đã góp.
- (ii) Bao gồm khoản tạm ứng cho một cá nhân của Công ty để thực hiện công tác giải phóng mặt bằng cho Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương.
- (iii) Đây là khoản kí quỹ tại Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Cần Thơ bảo đảm thực hiện dự án Khu đô thị mới Cồn Khương.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

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

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu kỳ	35.614.601.256	27.827.263.280
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	-	3.822.237.976
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(2.475.558.125)	-
Số cuối kỳ	33.139.043.131	31.649.501.256

8. NỢ XẤU

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình giao thông Hà Nội	11.111.191.000	-	11.111.191.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (PVR)	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Khoản tạm ứng cho nhân viên	35.554.866.880	5.958.425.625	46.501.216.880	14.429.217.500
Các đối tượng khác	6.794.618.733	-	6.794.618.733	-
TỔNG CỘNG	63.460.676.613	5.958.425.625	74.407.026.613	14.429.217.500

9. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	6.219.912.532.871	(7.402.705.393)	5.140.367.799.176	(7.402.705.393)
Thành phẩm (**)	111.915.046.501	-	105.263.510.425	-
Hàng hóa	11.409.955.857	-	11.098.777.457	-
Công cụ, dụng cụ	1.883.935.776	-	1.277.608.911	-
Nguyên vật liệu	212.440.983	-	310.836.409	-
TỔNG CỘNG	6.345.333.911.988	(7.402.705.393)	5.258.318.532.378	(7.402.705.393)

Hàng tồn kho với giá trị ghi sổ là 5.490,2 tỷ VND được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và nợ trái phiếu của Công ty và các công ty con (xem *Thuyết minh số 22*).

BẢN THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Dự án Thủy Nguyên - Hải Phòng	3.957.225.544.106	3.669.167.927.211
Dự án Vlasta Premier Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh	1.154.907.074.280	862.690.390.413
Dự án Vlasta Premier - Phú Hội	700.845.973.960	-
Dự án Yên Phong, Bắc Ninh	378.100.923.182	298.397.737.311
Dự án Khu đô thị mới Văn Phú	7.045.478.869	290.565.085.780
Các dự án khác	21.787.538.474	19.546.658.461
TỔNG CỘNG	6.219.912.532.871	5.140.367.799.176

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Dự án Vlasta Sầm Sơn	12.859.920.961	12.859.920.961
Dự án The Terra Bắc Giang	72.420.554.833	77.943.224.493
Dự án The Terra Hào Nam	14.460.364.971	14.460.364.971
Dự án Khu Đô thị mới Văn Phú	12.174.205.736	-
TỔNG CỘNG	111.915.046.501	105.263.510.425

10. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới	18.344.372.649	42.912.807.670
Chi phí hỗ trợ lãi suất	10.704.603.546	8.470.442.801
Chi phí bán hàng cho các dự án	9.940.213.613	11.131.603.579
Chi phí truyền thông, tư vấn	3.467.994.101	2.985.039.795
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	2.314.644.477	6.601.447.917
TỔNG CỘNG	44.771.828.386	72.101.341.762
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ phục vụ Khách sạn Oakwood Residence Hà Nội (i)	12.906.143.525	17.414.115.371
Chi phí bán hàng cho các Dự án	8.227.795.958	708.012.000
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.694.359.254	2.230.661.111
Chi phí cải tạo sửa chữa văn phòng	704.876.034	1.029.831.312
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	6.883.266.307	4.682.741.934
TỔNG CỘNG	30.416.441.078	26.065.361.728

- (i) Toàn bộ công cụ, dụng cụ tại Khách sạn Oakwood Residence Hà Nội với giá trị ghi sổ là 12,9 tỷ VND được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty (xem Thuyết minh số 22).

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

B09a-DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá:						
Số đầu kỳ	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 trong kỳ	-	107.520.000		664.600.000	-	772.120.000
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	172.679.073.633	-	-	4.505.977.048	-	177.185.050.681
Số cuối kỳ	679.645.512.660	55.542.696.458	27.883.462.864	9.694.963.489	73.156.387.994	845.923.023.465
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	1.670.804.144	8.445.085.453	3.577.367.329	5.087.196.045	18.780.452.971
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số đầu kỳ	68.321.377.823	20.809.867.198	21.456.568.575	4.153.486.500	32.297.108.894	147.038.408.990
- Khấu hao trong kỳ	8.289.068.628	2.314.563.537	1.357.811.898	197.932.008	2.850.198.725	15.009.574.796
Số cuối kỳ	76.610.446.451	23.124.430.735	22.814.380.473	4.351.418.508	35.147.307.619	162.047.983.786
Giá trị còn lại:						
Số đầu kỳ	438.645.061.204	34.625.309.260	6.426.894.289	370.899.941	40.859.279.100	520.927.443.794
Số cuối kỳ	603.035.066.209	32.418.265.723	5.069.082.391	5.343.544.981	38.009.080.375	683.875.039.679

Việc sử dụng tài sản cố định hữu hình với giá trị còn lại là 617,64 tỷ VND làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty và các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 22.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH (tiếp theo)

Chi tiết một số TSCĐ hữu hình đang hiện hữu:

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ Nguyên giá	Số đầu kỳ Nguyên giá
Dự án Khu du lịch căn hộ khách sạn Hồ Tây	494.401.123.038	494.401.123.038
Dự án Xuân Sơn Farmstay	163.567.176.637	-

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Đơn vị tính: VND	
	Phần mềm máy tính	
Nguyên giá:		
Số đầu kỳ		11.524.629.754
- Mua trong kỳ		164.250.000
Số cuối kỳ		11.688.879.754
Trong đó:		
Đã hao mòn hết		192.700.000
Giá trị hao mòn lũy kế:		
Số đầu kỳ		6.390.782.977
- Khấu hao trong kỳ		1.011.396.525
Số cuối kỳ		7.402.179.502
Giá trị còn lại:		
Số đầu kỳ		5.133.846.777
Số cuối kỳ		4.286.700.252

Chi tiết một số TSCĐ vô hình đang hiện hữu:

	Số cuối kỳ Nguyên giá	Số đầu kỳ Nguyên giá
Hệ thống phần mềm Mis-Office	1.137.300.000	1.137.300.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

*Nhà cửa, vật kiến trúc
 và máy móc thiết bị*

Nguyên giá:

Số đầu kỳ	350.478.849.678
- Tăng trong kỳ	500.000.000
Số cuối kỳ	350.978.849.678

Giá trị hao mòn lũy kế:

Số đầu kỳ	45.965.365.762
- Khấu hao trong kỳ	5.765.264.730
Số cuối kỳ	51.730.630.492

Giá trị còn lại:

Số đầu kỳ	304.513.483.916
Số cuối kỳ	299.248.219.186

Chi tiết một số bất động sản đầu tư đang hiện hữu:

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối kỳ Nguyên giá</i>	<i>Số đầu kỳ Nguyên giá</i>
Hầm thương mại dịch vụ Dự án The Terra An Hưng	136.394.877.366	135.894.877.366
Khu để xe khối đề Dự án The Terra An Hưng	126.641.048.278	126.641.048.278
Sàn thương mại dịch vụ và bể bơi của Dự án The Terra An Hưng	42.934.166.080	42.934.166.080
Khu nhà trẻ thuộc khối đề của Dự án The Terra An Hưng	45.008.758.374	45.008.758.374

Các bất động sản đầu tư bao gồm phần hầm thương mại dịch vụ, khu để xe, sàn thương mại dịch vụ, bể bơi và khu nhà trẻ của dự án The Terra An Hưng thuộc sở hữu của Công ty. Trong các bất động sản đầu tư, giá trị còn lại vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 của phần hầm của Dự án The Terra An Hưng là 116,7 tỷ VND (nguyên giá là 136,4 tỷ VND, hao mòn lũy kế là 19,7 tỷ VND) tương ứng với phần diện tích hầm là 10.236,60 m². Công ty không tính chi phí đầu tư xây dựng phần hầm này vào giá thành các căn hộ tại Dự án.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty và các công ty con chưa có đủ thông tin để xác định một cách chắc chắn giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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 310,1 tỷ VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025: 312 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay chung và 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 9,8% (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025: 10,4%) 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. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa (i)	2.681.759.576.959	2.470.892.811.666	2.381.157.114.451	2.040.499.288.775
Dự án Vlasta Premier Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh	205.081.094.027	205.081.094.027	146.664.942.310	146.664.942.310
Các dự án khác	71.926.545.487	66.346.589.012	20.899.207.725	15.319.251.249
TỔNG CỘNG	2.958.767.216.473	2.742.320.494.705	2.548.721.264.486	2.202.483.482.334

- (i) Dự án Đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, tại phường Hiệp Bình và phường Tam Bình, thành phố Hồ Chí Minh được thực hiện theo hợp đồng xây dựng – chuyển giao (“Hợp đồng BT”) giữa UBND thành phố Hồ Chí Minh với liên danh các nhà đầu tư. Theo Hợp đồng BT này, UBND thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm bàn giao một số khu đất cho Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Á để thanh toán giá trị Hợp đồng BT. Theo Quyết định số 3984/QĐ-UBND và 3985/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2026, UBND Thành phố Hồ Chí Minh đã ra quyết định về việc bàn giao các khu đất bao gồm khu đất số 132, đường Đào Duy Từ, phường Diên Hồng và khu đất số 12, đường Kỳ Đồng, phường Nhiều Lộc, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Á để thanh toán Hợp đồng BT này. Công ty và Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Á đang làm việc với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được nhận bàn giao các khu đất còn lại và hoàn tất thủ tục đầu tư đối với các dự án đối ứng.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang với giá trị ghi sổ là 2.675,9 tỷ VND được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và nợ trái phiếu của Công ty và các công ty con (xem Thuyết minh số 22).

Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng hàng tồn kho:

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu kỳ	346.237.782.152	346.237.782.152
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(129.791.060.384)	-
Số cuối kỳ	216.446.721.768	346.237.782.152

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

15 TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN (tiếp theo)

15.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Dự án Cồn Khương – Cần Thơ (*)	307.733.848.398	307.733.848.398
Dự án Lộc Bình – tỉnh Thừa Thiên Huế (**)	145.087.940.433	144.842.251.652
Dự án Tòa nhà hỗn hợp Văn Phú Complex	103.434.447.223	82.780.684.923
Dự án Xuân Sơn Farmstay	-	57.415.153.874
Các dự án khác	56.270.927.010	95.163.498.282
TỔNG CỘNG	612.527.163.064	687.935.437.129

(*) Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương hiện đang nằm trong danh mục các dự án bất động sản được tháo gỡ khó khăn, vướng mắc theo Nghị quyết 29/2026/QH16 ngày 24 tháng 4 năm 2026. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty đang tiếp tục làm việc với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để có thể tiếp tục triển khai Dự án.

(**) Đây là Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng, phát triển thể chất kết hợp dịch vụ vui chơi, thể thao Lộc Bình tại xã Phú Lộc, thành phố Huế do Công ty TNHH Văn Phú Resort Lộc Bình, công ty con của Công ty, làm chủ đầu tư.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ			Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (Thuyết minh số 16.1)	2.232.940.373.578	2.232.940.373.578	-	2.231.583.797.192	2.231.583.797.192	-	
Đầu tư vào đơn vị khác (Thuyết minh số 16.2)	875.340.000.000	875.340.000.000	-	340.000.000	340.000.000	-	
TỔNG CỘNG	3.108.280.373.578	3.108.280.373.578	-	2.231.923.797.192	2.231.923.797.192	-	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

16.1 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 Cổ phần Dịch vụ Thương mại Bất động sản Tân Phú	Số nhà 36, đường 31A, Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	49,7	49,75	99,05	50,00
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Cần Thơ	Số 373, đường Nguyễn Huệ, Phường Cái Khế, Thành phố Cần Thơ	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	49,00	49,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thương mại Văn Phú	Tầng 1-4, Tòa V1 The Van Phu Victoria, CT9, Khu Đô thị mới Văn Phú, Phường Kiến Hưng, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	35,00	35,00	35,00	35,00
Công ty TNHH BT Hà Đông	Tầng 4, Tòa nhà Văn Phú - Invest số 104 Thái Thịnh, Phường Đồng Đa, Thành phố Hà Nội	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	51,07	50,00	51,07	50,00
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	Số 83 phố Hào Nam, Phường Ô Chợ Dừa, Thành phố Hà Nội	Xây dựng và in ấn	46,77	46,77	46,77	46,77
Công ty Cổ phần Logistics LSH	Lô B17 đường Ngọc Hân Công Chúa, Phường Võ Cường, Bắc Ninh	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa	30,00	30,00	30,00	30,00
Công ty TNHH Phát triển Đô thị HNB	Lô 9+10 Dự án Hải An II, đường Cà Trọng, Phường Bắc Giang, Bắc Ninh	Kinh doanh bất động sản	50,00	50,00	50,00	50,00
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Số 104 Thái Thịnh, Phường Đồng Đa, Thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản	22,50	22,50	22,50	22,50

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

16.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (tiếp theo)

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

	Đơn vị tính: VND						
	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm Phú	Công ty TNHH Công ty TNHH BT Hà Đông	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Cán Thơ	Công ty Cổ phần Logistics LSH	Công ty TNHH Phát triển Đô thị	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Bất động sản Tân Phú
							Công ty Cổ phần Văn Phú B&C
Giá trị đầu tư:							
Số đầu kỳ	278.006.400.000	33.777.503.175	58.394.357.097	367.500.000.000	216.000.000.000	265.555.550.285	1.000.000.000.000
Số cuối kỳ	278.006.400.000	33.777.503.175	58.394.357.097	367.500.000.000	216.000.000.000	265.555.550.285	1.000.000.000.000
Phần chia lãi/(lỗ) sau khi mua công ty liên doanh, liên kết:							
Số đầu kỳ	(3.021.777.199)	(2.782.237.938)	(2.326.500)	12.364.670.176	86.564.911	59.339.554	(67.673.884)
- Phần lãi/(lỗ) từ công ty liên doanh, liên kết	849.411.135	(42.545.065)	-	(148.158.770)	12.791.159	6.273.182	(356.910.083)
Số cuối kỳ	(2.172.366.064)	(2.824.783.003)	(2.326.500)	12.216.511.406	99.356.070	65.612.736	(424.583.967)
Giá trị còn lại							
Số đầu kỳ	274.984.622.801	30.995.265.237	58.392.030.597	379.864.670.176	216.086.564.911	265.614.889.839	999.932.326.116
Số cuối kỳ	275.834.033.936	30.952.720.172	58.392.030.597	379.716.511.406	216.099.356.070	265.621.163.021	999.575.416.033



Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

B09a-DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

16.2 Đầu tư vào đơn vị khác

Tên đơn vị	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ (Trình bày lại)			Đơn vị tính: VND
	Giá trị (VND)	Giá trị có thể thu hồi (VND)	Giá trị dự phòng (VND)	Giá trị (VND)	Giá trị có thể thu hồi (VND)	Giá trị dự phòng (VND)	
Đầu tư góp vốn							
- Công ty TNHH Đầu tư Red River (i)	875.000.000.000	875.000.000.000	-	-	-	-	-
Đầu tư hợp tác kinh doanh							
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Phú Mỹ	340.000.000	340.000.000	-	340.000.000	340.000.000	-	-
TỔNG CỘNG	875.340.000.000	875.340.000.000	-	340.000.000	340.000.000	-	-

(i) Trong kỳ, Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình đã đầu tư góp vốn với số tiền là 875 tỷ VND vào Công ty TNHH Đầu tư Red River ("Công ty Red River"), tương ứng 16,827% vốn điều lệ của công ty này. Công ty Red River có địa chỉ trụ sở chính tại 02-TT13, Khu đô thị Văn Phú, Phường Dương Nội, Thành phố Hà Nội. Công ty Red River đang đầu tư một dự án bất động sản tiềm năng ở Phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

17.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM	31.012.224.945	34.822.499.006
Công ty TNHH Đầu tư xây dựng Đại Hảo	24.386.071.751	-
Công ty Cổ phần xây dựng CDC	20.575.525.137	16.956.914.050
Các nhà cung cấp khác	77.455.669.063	95.195.304.337
TỔNG CỘNG	153.429.490.896	146.974.717.393
Trong đó:		
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 31)	5.835.453.421	3.997.203.281
Phải trả người bán khác	147.594.037.475	142.977.514.112

17.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Dự án Vlasta Thủy Nguyên	290.245.469.491	543.134.913.395
Dự án Khu đô thị mới Văn Phú	8.382.408.858	326.978.814.746
Dự án Yên Phong, Bắc Ninh	223.023.668.950	168.118.657.426
Dự án The Terra Bắc Giang	-	5.121.584.243
Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	1.193.696.965	1.301.026.936
TỔNG CỘNG	522.845.244.264	1.044.654.996.746
Trong đó:		
Bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 31)	3.203.297.997	29.131.854.346
Người mua trả tiền trước khác	519.641.946.267	1.015.523.142.400

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

B09a-DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	Số đầu kỳ	Số phải thu trong kỳ	Số đã bù trừ trong kỳ	Đơn vị tính: VND
Phải thu				Số cuối kỳ
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	33.648.562.056	84.575.457.600	(42.276.669.810)	75.947.349.846
Tiền sử dụng đất	255.000.000.000	-	(255.000.000.000)	-
Các loại thuế khác	988.782.838	796.241.338	(181.973.543)	1.603.050.633
TỔNG CỘNG	289.637.344.894	85.371.698.938	(297.458.643.353)	77.550.400.479
Phải nộp				Số cuối kỳ
Thuế thu nhập doanh nghiệp	87.268.823.838	14.655.446.633	(93.811.764.688)	8.112.505.783
Thuế thu nhập cá nhân	6.536.090.537	8.004.597.549	(7.103.066.995)	7.437.621.091
Thuế giá trị gia tăng	48.779.538.704	41.020.631.511	(85.338.350.142)	4.461.820.073
Tiền sử dụng đất	-	384.328.601.135	(384.328.601.135)	-
Các loại thuế khác	71.500.000	2.335.983.047	(2.407.483.047)	-
TỔNG CỘNG	142.655.953.079	450.345.259.875	(572.989.266.007)	20.011.946.947



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay phải trả	178.456.639.035	137.394.222.957
Trích trước chi phí phát triển các dự án bất động sản	367.790.403.080	209.108.970.598
Trích trước chi phí cho hoạt động của khách sạn Oakwood Residence Hanoi	14.843.811.062	14.840.010.983
Chi phí hỗ trợ lãi suất	35.141.689.388	18.483.277.565
Chi phí xây dựng nhà bán hàng Dự án Vlasta Phú Nhuận	11.060.701.928	-
Trích trước chi phí miễn phí quản lý cho khách hàng	6.072.820.272	-
Chi phí truyền thông	5.357.122.735	4.107.483.997
Chi phí dịch vụ tư vấn tài chính	2.731.818.180	2.809.090.908
Chi phí trích trước khác	5.326.992.325	6.566.828.337
TỔNG CỘNG	626.781.998.005	393.309.885.345
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh số 31)	506.595.529	675.328.028
Chi phí phải trả các bên khác	626.275.402.476	392.634.557.317
Dài hạn		
Chi phí lãi vay phải trả	408.285.895.313	387.558.820.309
Trích trước chi phí miễn phí quản lý cho khách hàng	-	621.142.392
TỔNG CỘNG	408.285.895.313	388.179.962.701

20. DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Doanh thu chờ phân bổ từ dịch vụ cho thuê phòng của khách sạn Oakwood Residence Hanoi	3.941.377.712	3.421.253.039
Doanh thu chờ phân bổ khác	-	4.530.000.000
TỔNG CỘNG	3.941.377.712	7.951.253.039

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn		
Kinh phí bảo trì khối sàn thương mại dịch vụ và các căn hộ đã bàn giao	64.812.985.859	81.587.670.663
Nhận đặt cọc chuyển nhượng bất động sản (i)	74.000.000.000	74.000.000.000
Nhận vốn góp theo hợp đồng hợp tác đầu tư (ii)	7.000.000.000	20.324.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược	30.631.234.972	12.437.093.267
Nhận đặt cọc mua các dự án sản phẩm bất động sản	31.370.050.000	11.420.050.000
Phải trả về giá trị tài sản trên đất cho Dự án Grandeur Palace Giảng Võ	1.588.568.605	1.441.328.400
Phải trả ngắn hạn khác	28.761.064.078	19.115.076.127
TỔNG CỘNG	238.163.903.514	220.325.218.457
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	7.216.000.000	7.216.000.000
Phải trả cho các bên khác	230.947.903.514	213.109.218.457
Dài hạn		
Nhận góp vốn hợp tác đầu tư (iii)	599.387.657.769	518.276.607.769
Nhận ký quỹ, ký cược	4.446.107.887	4.740.297.087
TỔNG CỘNG	603.833.765.656	523.016.904.856
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	77.988.704.559	77.988.704.559
Phải trả cho các bên khác	525.845.061.097	445.028.200.297
(i) Số dư tại 30 tháng 6 năm 2026 là khoản nhận đặt cọc theo Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của một khu đất tại thành phố Hồ Chí Minh giữa Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái với Công ty TNHH Joming.		
(ii) Số dư vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 chủ yếu bao gồm khoản nhận góp vốn hợp tác đầu tư từ Công ty Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú cho Dự án góp vốn hợp tác đầu tư xây dựng công trình TT 39-40 với số tiền là 7 tỷ VND.		
(iii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 chủ yếu bao gồm các khoản nhận góp vốn hợp tác đầu tư từ các đối tác cho Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, phường Hiệp Bình và phường Tam Bình theo Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao với tổng số tiền là 599 tỷ VND.		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VAY

Đơn vị tính: VND

Thuyết minh	Số đầu kỳ		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
Vay ngân hàng	124.652.082.235	124.652.082.235	231.300.996.266	(52.743.765.312)	303.209.313.189	303.209.313.189
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả	487.988.045.701	487.988.045.701	1.039.772.181.955	(269.759.257.166)	1.258.000.970.490	1.258.000.970.490
Vay đối tượng khác	287.332.933.908	287.332.933.908	68.572.742.221	(265.432.933.908)	90.472.742.221	90.472.742.221
Vay đối tượng khác dài hạn đến hạn trả	25.027.187.500	25.027.187.500	39.869.246.749	(21.127.187.500)	43.769.246.749	43.769.246.749
Trái phiếu phát hành dài hạn đến hạn trả	148.886.125.687	148.886.125.687	649.463.922.129	(150.000.000.000)	648.350.047.816	648.350.047.816
Vay ngắn hạn bên liên quan	4.492.437.500	4.492.437.500	150.000.000.000	(154.492.437.500)	-	-
	1.078.378.812.531	1.078.378.812.531	2.178.979.089.320	(913.555.581.386)	2.343.802.320.465	2.343.802.320.465
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng	2.743.012.241.926	2.743.012.241.926	1.253.131.283.170	(1.197.722.481.161)	2.798.421.043.935	2.798.421.043.935
Vay đối tượng khác	37.352.716.415	37.352.716.415	4.702.468.842	(39.869.246.749)	2.185.938.508	2.185.938.508
Trái phiếu phát hành	2.430.383.979.165	2.430.383.979.165	477.183.398.914	(647.648.432.635)	2.259.918.945.444	2.259.918.945.444
	5.210.748.937.506	5.210.748.937.506	1.735.017.150.926	(1.885.240.160.545)	5.060.525.927.887	5.060.525.927.887
TỔNG CỘNG	6.289.127.750.037	6.289.127.750.037	3.913.996.240.246	(2.798.795.741.931)	7.404.328.248.352	7.404.328.248.352

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

Vay ngân hàng dài hạn

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối kỳ (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Hội sở chính	2.399.056.524.973	Gốc được thanh toán 3 tháng/lần từ tháng 6 năm 2025 đến tháng 12 năm 2028. Lãi được thanh toán định kỳ 3 tháng/lần.	10,5% - 11,6%	(ii)
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm	701.260.729.966	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.	8,7% - 9,4%	(iii)
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.	10,6% - 11,65%	(iii)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Hội sở chính	298.053.482.401	Gốc được thanh toán 3 tháng một lần từ tháng 10 năm 2026 đến tháng 12 năm 2028. Lãi được thanh toán 3 tháng/lần.	11,8% - 12,8%	(iv)
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Điện Biên Phủ	167.957.847.864	Gốc được thanh toán 6 tháng 1 lần kể từ tháng 4 năm 2022 đến tháng 10 năm 2036. Lãi thanh toán 3 tháng/lần.	11,81%	(v)
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Điện Biên Phủ	65.630.938.312	Gốc được thanh toán 3 tháng 1 lần từ tháng 5 năm 2026 đến tháng 5 năm 2037. Lãi được thanh toán 3 tháng/lần.	7,8% - 8,5%	(vi)
Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Trần Duy Hưng	36.469.732.244	Gốc được thanh toán 3 tháng một lần tới tháng 10 năm 2026. Lãi thanh toán hàng tháng.	8,9% - 10,1%	(vii)
TỔNG CỘNG	4.056.422.014.425			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>1.258.000.970.490</i>			
<i>Vay dài hạn</i>	<i>2.798.421.043.935</i>			



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.1 Vay ngắn hạn (tiếp theo)

Tài sản đảm bảo

(i) Khoản vay được thế chấp bằng:

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

(ii) Tài sản đảm bảo bao gồm:

- Quyền tài sản phát sinh từ Dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hóa, Thành phố Huế;
- 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 TTĐV01 khu đô thị mới An Hưng, Phường Dương Nội, Thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của Công ty;
- Đảm bảo bởi 10.300.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam được nắm giữ bởi công ty con của Công ty và bên liên quan.

(iii)

Đảm bảo bằng quyền tài sản, quyền đối 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", tại phường Hiệp Bình và phường Tam Bình, thành phố Hồ Chí Minh, bao gồm toàn bộ các quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai được dùng để thanh toán cho nhà đầu tư theo hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao này, và phần vốn góp của các cổ đông trong Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái, công ty con của Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.1 Vay ngắn hạn (tiếp theo)

Tài sản đảm bảo (tiếp theo)

(iv) Tài sản đảm bảo bao gồm:

- Quyền sử dụng đất, quyền tài sản và toàn bộ tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án Vlasta Premier Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh;
- 6 quyền sử dụng đất tại thửa đất số 102; tờ bản đồ số 16; Dự án tổ hợp thương mại, dịch vụ, căn hộ cao cấp và nhà ở thấp tầng thuộc lô đất TTDV-01 Khu đô thị mới An Hưng, Phường La Khê, Thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của Công ty.

(v) Tài sản đảm bảo bao gồm:

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

(vi) Tài sản đảm bảo bao gồm:

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1389 và số 128 tại tỉnh Quảng Bình;
- Quyền tài sản gắn liền với dự án Khu nghỉ dưỡng kết hợp trang trại (Xuân Sơn Farmstay) tại Thôn Nha, Xã Phong Nha, tỉnh Quảng Trị;
- Toàn bộ phần vốn góp cùng với 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 của Công ty và của bên thứ ba.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.2 Vay đối tượng khác

Các khoản vay tín chấp từ đối tác doanh nghiệp:

	Số cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức Đảm bảo
Ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Bắc Ái	28.900.000.000	Gốc và lãi vay đáo hạn vào tháng 12 năm 2026.	9,3%	Tín chấp
Vay cá nhân ngắn hạn	61.572.742.221	Kỳ hạn trả gốc và lãi là 12 tháng theo từng hợp đồng. Hợp đồng cuối cùng đáo hạn tháng 6 năm 2027.	12%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	90.472.742.221			
Dài hạn				
Vay dài hạn từ các cá nhân	45.955.185.257	Kỳ hạn trả gốc và lãi từ 24 – 60 tháng tháng theo từng hợp đồng. Hợp đồng cuối cùng đáo hạn tháng 12 năm 2027.	10% - 12%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	45.955.185.257			

Trong đó:

- Vay dài hạn đến hạn trả
- Vay dài hạn



Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

B09a-DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)
22.3 Trái phiếu phát hành

Bên tư vấn phát hành	Số cuối kỳ (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
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.	(i) Lãi suất áp dụng 2 kỳ đầu tiên: 10,5%/năm; Lãi suất áp dụng cho các kỳ còn lại: LS tham chiếu + 4,5%/năm	
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	648.350.047.816	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 1 năm 2027. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	(ii) Lãi suất áp dụng 2 kỳ đầu tiên: 11%/năm; Lãi suất áp dụng cho các kỳ còn lại: LS tham chiếu + 4%/năm	
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI - Chi nhánh Hà Nội	648.350.047.816 247.484.799.085	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 12 năm 2027. Lãi được thanh toán 3 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	Lãi suất áp dụng 4 kỳ đầu tiên: 11%/năm; Lãi suất áp dụng cho các kỳ còn lại: LS tham chiếu + 4,5%/năm	Đảm bảo bởi 14.000.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	245.705.168.121	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 8 năm 2028. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	10%	Đảm bảo bởi 12.500.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI - Chi nhánh Hà Nội	176.580.821.918	Gốc trái phiếu được đáo hạn vào tháng 5 năm 2029. Lãi được thanh toán 3 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	11,5%	Đảm bảo bởi 11.500.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI - Chi nhánh Hà Nội	147.511.861.314	Gốc trái phiếu được đáo hạn vào tháng 12 năm 2028. Lãi được thanh toán 3 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	11%	Đảm bảo bởi 9.500.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPBank	147.087.972.603	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: LS tham chiếu + 4,5%/năm	Đảm bảo bởi 6.250.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	146.289.960.150	Gốc trái phiếu được đáo hạn vào 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: LS tham chiếu + 4,5%/năm	Đảm bảo bởi 7.000.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	146.145.319.220	Gốc trái phiếu được đáo hạn vào 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: LS tham chiếu + 4,5%/năm	Đảm bảo bởi 7.600.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	132.366.017.381	Gốc trái phiếu được đáo hạn vào tháng 10 năm 2028. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	10%	Đảm bảo bởi 6.600.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty
TỔNG CỘNG	2.908.268.993.260			

Trong đó:
- Trái phiếu dài hạn đến hạn trả
- Trái phiếu dài hạn

648.350.047.816
2.259.918.945.444



Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

B09a-DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.3 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

- (i) Đảm bảo bởi 12.250.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên thứ ba và toàn bộ phần vốn góp cùng các quyền phát sinh từ phần vốn góp của Công ty New Tech, thuộc sở hữu của Công ty và của bên thứ ba.
- (ii) Đảm bảo bởi phần diện tích sở hữu riêng tầng 1 (sản thương mại – dịch vụ), tầng 2 (sản nhà trẻ, thương mại dịch vụ), tầng 3 và tầng 4 (sản văn phòng cho thuê), tầng 21 (sản thương mại dịch vụ, thể thao), tầng 22 (bể bơi, khu phụ trợ, tum thang và tầng kỹ thuật) của Dự án khu hỗn hợp và nhà ở tại số 138B Giảng Võ, phường Kim Mã, Hà Nội thuộc sở hữu của bên thứ ba và 19.800.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty.

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Số dư dự phòng phải trả ngắn hạn và dài hạn tại ngày 30 tháng 6 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.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

B09a-DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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					Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025							
Số đầu kỳ	3.200.495.770.000	574.656.557.853	15.177.859.740	7.588.929.869	1.060.809.082.247	215.411.986.355	5.074.140.186.064
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	144.691.129.365	(792.536.651)	143.898.592.714
- Góp vốn vào công ty con	-	-	-	-	-	2.800.000.000	2.800.000.000
- Mua công ty con	-	-	-	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000
- Trích quỹ phát triển khoa học công nghệ	-	-	-	10.800.000.000	(10.800.000.000)	-	-
Số cuối kỳ	3.200.495.770.000	574.656.557.853	15.177.859.740	18.388.929.869	1.194.700.211.612	222.419.449.704	5.225.838.778.778
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026							
Số đầu kỳ	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 thuần trong kỳ	-	-	-	-	156.699.390.473	44.156.691.922	200.856.082.395
- Góp vốn vào công ty con	-	-	-	-	-	56.400.000.000	56.400.000.000
- Trích quỹ phát triển khoa học công nghệ (i)	-	-	-	12.269.568.421	(12.269.568.421)	-	-
Số cuối kỳ	3.200.495.770.000	574.656.557.853	15.177.859.740	30.658.498.290	1.585.247.382.333	325.422.044.176	5.731.658.112.392

(i) Theo Nghị quyết số 2304-01/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 4 năm 2026, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua:

- Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025 cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 10:1 (mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 10 cổ phần được nhận cổ tức bằng 1 cổ phần). Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty chưa hoàn thành các thủ tục cần thiết để phát hành cổ phần chi trả cổ tức.
- Phương án trích lập Quỹ phát triển khoa học và công nghệ là 12,2 tỷ từ nguồn lợi sau thuế năm 2025 (Thuyết minh số 24.6).

Theo Nghị quyết số 0508/NQ-HĐQT ngày 5 tháng 8 năm 2026, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua chủ trương triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức theo nghị quyết nêu trên của Đại hội đồng cổ đông.

11/2/2026 10:01

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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 cổ đông	3.200.495.770.000	3.200.495.770.000	3.200.495.770.000	3.200.495.770.000
TỔNG CỘNG	3.200.495.770.000	3.200.495.770.000	3.200.495.770.000	3.200.495.770.000

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

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	Kỳ trước
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	3.200.495.770.000	3.200.495.770.000
Số cuối kỳ	3.200.495.770.000	3.200.495.770.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		-
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố nhưng chưa hoàn thành thủ tục phát hành cổ phiếu để chi trả trong kỳ	320.049.577.000	-

24.4 Cổ tức

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	Kỳ trước
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố nhưng chưa hoàn thành thủ tục phát hành cổ phiếu để chi trả trong kỳ		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2025 (1 cổ phiếu/10 cổ phiếu)	320.049.577.000	-

24.5 Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành tại ngày 30 tháng 6 năm 2026: 10.000 VND/cổ phiếu (Ngày 31 tháng 12 năm 2025: 10.000 VND/cổ phiếu).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.6 Quỹ

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Quỹ đầu tư và phát triển	15.177.859.740	15.177.859.740
Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	23.069.568.421	10.800.000.000
Quỹ khác	7.588.929.869	7.588.929.869
TỔNG CỘNG	45.836.358.030	33.566.789.609

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng doanh thu	1.129.300.307.572	428.126.218.178
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.003.563.824.537	285.392.573.448
Doanh thu cung cấp dịch vụ lưu trú	94.959.519.858	89.034.273.718
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	30.776.963.177	53.699.371.012
Giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	1.129.300.307.572	428.126.218.178
Trong đó:		
Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản	1.003.563.824.537	285.392.573.448
Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ lưu trú	94.959.519.858	89.034.273.718
Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ khác	30.776.963.177	53.699.371.012
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	1.087.463.084.538	428.039.098.178
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	41.837.223.034	87.120.000

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư	-	60.814.414.791
Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	-	51.091.648.452
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	39.282.942.430	44.267.148.432
TỔNG CỘNG	39.282.942.430	156.173.211.675

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	635.232.281.946	231.497.377.133
Giá vốn dịch vụ lưu trú	44.063.674.509	45.557.138.885
Giá vốn dịch vụ khác	25.732.043.169	39.866.453.053
TỔNG CỘNG	705.027.999.624	316.920.969.071

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí lãi vay	25.105.502.977	13.002.543.743
Chi phí phát hành trái phiếu	5.631.028.901	3.223.187.823
Chi phí tài chính khác	401.240.741	6.862.916.145
TỔNG CỘNG	31.137.772.619	23.088.647.711

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

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng môi giới	43.680.839.803	47.801.146
Chi phí lương nhân viên bán hàng	4.233.300.650	1.378.905.888
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	9.993.605.489	9.464.886.663
Chi phí khác	8.613.465.253	313.693.457
TỔNG CỘNG	66.521.211.195	11.205.287.154
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí lương nhân viên quản lý	30.579.849.742	38.663.486.993
Chi phí quảng bá thương hiệu	36.123.526.484	18.933.035.755
Chi phí quản lý khách sạn	14.200.933.303	12.691.198.247
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.655.888.286	8.226.653.789
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng văn phòng	3.890.744.894	3.722.734.391
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	1.260.913.703	1.650.288.612
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(2.475.558.125)	(4.411.094.542)
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	8.702.123.164	7.660.809.640
TỔNG CỘNG	106.938.421.451	87.137.112.885

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Chi phí xây dựng, phát triển bất động sản	2.253.604.748.490	1.864.608.528.272
Chi phí nhân công	57.731.531.361	44.142.032.385
Chi phí khấu hao	21.786.236.051	18.945.270.472
Chi phí dịch vụ mua ngoài	140.274.371.488	103.710.289.281
Chi phí khác	31.124.027.021	21.068.039.342
TỔNG CỘNG	2.504.520.914.411	2.052.474.159.752

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

30.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	14.655.446.633	22.303.481.511
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	44.766.196.184	9.347.752.989
TỔNG CỘNG	59.421.642.817	31.651.234.500

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:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	260.277.725.212	175.549.827.214
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty và các công ty con	52.055.545.042	35.109.965.443
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí lãi vay không được trừ	5.979.678.612	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận đối với lỗ tính thuế	713.963.054	3.774.111.518
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(834.316.529)
Điều chỉnh hợp nhất không tính thuế	(271.315.277)	(7.256.922.835)
Các khoản điều chỉnh khác	943.771.386	858.396.903
Chi phí thuế TNDN	59.421.642.817	31.651.234.500

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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 trong kỳ này. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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:

	<i>Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i>	
			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Dự phòng hàng tồn kho	42.173.353.059	68.131.565.135	(25.958.212.077)	-
Lợi nhuận chưa thực hiện	7.366.945.070	7.366.945.070	-	-
Chi phí lãi vay được vốn hóa theo biên bản thanh tra thuế	13.823.749.612	13.823.749.612	-	-
Chi phí tư vấn	860.771.400	2.158.751.911	(1.297.980.511)	(1.297.980.512)
Thuế TNDN tạm nộp	5.951.031.231	11.815.058.594	(5.864.027.363)	877.760.049
Chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ	215.088.270	237.028.010	(21.939.740)	(21.939.740)
	70.390.938.642	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)	894.183.101	1.455.084.832
Chi phí vốn hóa lãi vay	(47.114.030.621)	(34.595.811.027)	(12.518.219.594)	(10.360.677.618)
	(49.643.476.597)	(38.019.440.104)		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	20.747.462.045	65.513.658.229		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ			(44.766.196.184)	(9.347.752.989)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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 kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 85.000.343.537 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 81.430.528.263 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 30/06/2026	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/06/2026
2021	2026	6.450.003.556	-	-	6.450.003.556
2022	2027	26.203.582.032	-	-	26.203.582.032
2023	2028	23.674.680.795	-	-	23.674.680.795
2024	2029	19.422.284.700	-	-	19.422.284.700
2025	2030	5.679.977.180	-	-	5.679.977.180
Kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/06/2026	2031	3.569.815.274	-	-	3.569.815.274
TỔNG CỘNG		85.000.343.537	-	-	85.000.343.537

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

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

30.5 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chưa được trừ khi tính thuế TNDN cho năm hiện tại ("chi phí lãi vay chưa được trừ") sang năm sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của năm sau. Thời gian chuyển chi phí lãi vay sang năm sau được tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế có thể sử dụng trong tương lai như sau:

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm	Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh	Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 30/6/2026	Chi phí lãi vay không còn được chuyển sang năm sau đến ngày 30/6/2026	Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 30/6/2026
2026	2031	(i) 29.898.393.062	-	-	29.898.393.062
TỔNG CỘNG		29.898.393.062	-	-	29.898.393.062

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.5 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định (tiếp theo)

- (i) Đây là các khoản chi phí lãi vay không được trừ thuế TNDN ước tính theo tờ khai thuế của Công ty mẹ 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.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay không được khấu trừ này do không thể dự tính được liệu chi phí lãi vay không được khấu trừ này có thể sẽ được sử dụng trong thời gian cho phép còn lại hay không.

31. 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 6 năm 2026 như sau:

Bên liên quan

Mối quan hệ

Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ
 Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home
 Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí
 Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái
 Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình
 Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam
 Công Ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn Văn Phú
 Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Sơn Thắng
 Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng New Tech
 Công ty Cổ phần Văn Phú Homes
 Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Văn Phú

Công ty con
 Công ty con
 Công ty con
 Công ty con
 Công ty con
 Công ty con
 Công ty con
 Công ty con
 Công ty con
 Công ty con
 Công ty con

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ này	Kỳ trước
Tô Như Thắng	Phó chủ tịch HĐQT/Phó TGDĐ thường trực	Đi vay	-	150.000.000.000
		Trả nợ gốc đi vay	-	150.000.000.000
		Lãi đi vay	-	1.860.129.777
Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc	Trả trước tiền mua bất động sản	-	5.000.000.000
		Lãi đi vay	-	440.977.072
		Thu tiền từ bán hàng	4.464.766.500	-
		Doanh thu bán hàng	22.970.094.977	-
Phạm Việt Anh	Lãnh đạo chủ chốt của công ty con	Mua cổ phần và thanh toán tiền mua cổ phần Công ty con chi tạm ứng	-	487.500.000.000
			-	256.000.000
Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng giám đốc	Trả trước tiền mua bất động sản	-	604.216.311
		Đi vay	-	4.356.142.078
		Doanh thu từ bán hàng	17.030.590.645	-
		Trả nợ gốc	4.492.437.500	-
		Lãi đi vay	2.595.529	-
		Thuê tài sản	23.100.000	-
Vũ Thanh Tuấn	Phó Tổng giám đốc	Công ty con đi vay	-	12.500.000.000
		Thu tiền bán thành phẩm	2.090.182.469	-
		Đi vay	150.000.000.000	-
		Trả nợ gốc vay	150.000.000.000	-
Triệu Hữu Đại	Phó chủ tịch/Phó Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	Thu tiền bán thành phẩm	15.286.440.000	-
Nguyễn Thế Vinh	Thành viên HĐQT/Tổng Giám đốc của công ty con	Công ty con chi tạm ứng	19.825.774.904	12.229.000.000
		Công ty con thu hồi tiền tạm ứng	17.116.000.000	40.000.000
Nguyễn Tuấn Khanh	Người liên quan khác	Thuê tài sản	27.500.000	-
Công ty Cổ phần BOT Hà Nội – Bắc Giang	Công ty liên kết đến ngày 24 tháng 12 năm 2025	Cổ tức được chia	-	41.850.000.000
Công ty Cổ phần Văn Phú – B&C	Công ty liên kết	Doanh thu cung cấp dịch vụ	9.416.400.000	-
		Mua dịch vụ	1.516.944.522	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ thương mại bất động sản Tân Phú	Công ty liên kết	Cho vay	15.300.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư phát triển đô thị Cần Thơ	Công ty liên kết	Thu hồi tiền phạt hợp đồng hợp tác đầu tư	8.800.000.000	-
		Thu tiền theo thỏa thuận chuyển giao quyền	30.000.000.000	-
		Góp vốn hợp tác đầu tư	-	110.000.000.000

Một số khoản vay và nợ trái phiếu của Công ty đang được đảm bảo bởi cổ phiếu và một số tài sản gắn liền với đất được nắm giữ bởi một số bên liên quan của Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Các nghiệp vụ mua, bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, sử dụng dịch vụ, đi vay và cho vay, hợp tác đầu tư/kinh doanh với các bên liên quan được thực hiện theo cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Ngoài các khoản đi vay và cho vay có lãi suất, số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2026 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty và các công ty con được đánh giá và ghi nhận cho mỗi kỳ kế toán thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 5)				
Công ty TNHH Phát triển Đô thị HNB	Công ty liên kết	Phải thu về 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	Phải thu về cho vay và lãi cho vay	15.433.742.466	-
TỔNG CỘNG			17.727.661.643	2.207.882.191
Phải thu ngắn hạn khách hàng (Thuyết minh số 6.1)				
Triệu Hữu Đại	Phó Chủ tịch HĐQT/Phó Chủ tịch UBKT	Bán hàng	-	15.286.440.000
Công ty cổ phần Văn Phú - B&C	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	8.398.290.766	3.135.573.216
Đỗ Thị Thanh Phương		Bán hàng	4.884.325.000	-
Vũ Thanh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	Bán hàng	1.034.971.781	3.125.154.250
Nguyễn Thái Sơn	Thành viên độc lập HĐQT	Bán hàng	1.220.390.168	1.220.390.168
Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám đốc	Bán hàng	1.583.345.422	643.857.922
Trần Thu Thủy	Thành viên HĐQT của Công ty con	Bán hàng	394.120.800	394.120.800
Vũ Đức Hoàng	Thành viên HĐQT của Công ty con	Bán hàng	324.011.000	324.011.000
Tô Thị Huyền Nga	Chị gái của ông Tô Như Thắng	Bán hàng	308.508.500	308.508.500
Tô Thị Mai Phương	Chị gái của ông Tô Như Thắng	Bán hàng	308.823.500	308.823.500
Công ty Cổ phần Văn Phú Red River	Bên liên quan khác	Cung cấp dịch vụ	77.752.258	-
TỔNG CỘNG			18.534.539.195	24.746.879.356

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)				
Công ty cổ phần Văn Phú - B&C	Công ty liên kết	Trả trước phí dịch vụ	124.084.000	-
TỔNG CỘNG			124.084.000	-
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)				
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Cần Thơ	Công ty liên kết	Phải thu về thỏa thuận chuyển giao quyền thu tiền từ hợp đồng hợp tác đầu tư	-	30.000.000.000
		Phải thu tiền phạt từ hợp đồng hợp tác đầu tư	-	8.800.000.000
Ông Nguyễn Thế Vinh	Thành viên HĐQT/ Tổng giám đốc của công ty con	Công ty con tạm ứng	17.736.274.904	15.026.500.000
Ông Trần Đức Thắng	Thành viên HĐQT của công ty con	Công ty con tạm ứng	11.984.316.380	11.984.316.380
Công ty cổ phần Văn Phú - B&C	Công ty liên kết	Phải thu cung cấp dịch vụ	1.748.192.439	453.469.650
Ông Phạm Việt Anh	Lãnh đạo chủ chốt của công ty con	Công ty con tạm ứng	256.000.000	256.000.000
TỔNG CỘNG			31.724.783.723	66.520.286.030
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17.1)				
Công ty cổ phần Văn Phú - B&C	Công ty liên kết	Phải trả phí dịch vụ	5.835.453.421	3.997.203.281
TỔNG CỘNG			5.835.453.421	3.997.203.281
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 17.2)				
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc	Trả tiền trước mua bất động sản	3.203.297.997	16.964.432.203
Ông Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám đốc	Trả tiền trước mua bất động sản	-	12.167.422.143
TỔNG CỘNG			3.203.297.997	29.131.854.346
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 19)				
Công ty cổ phần Văn Phú - B&C	Công ty liên kết	Chi phí phải trả phí cung cấp dịch vụ	504.000.000	504.000.000
Vũ Thanh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	Lãi vay phải trả	2.595.529	-
Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng giám đốc	Lãi vay phải trả	-	171.328.028
TỔNG CỘNG			506.595.529	675.328.028

11/01/2026
CÔ T
ST
ET
11/01

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
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	7.000.000.0000	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)				
Ông 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)				
Ông Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng giám đốc	Vay ngắn hạn	-	4.492.437.500
TỔNG CỘNG			-	4.492.437.500

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Đơn vị tính: VND

Tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Kỳ này	Kỳ trước
Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch HĐQT	1.433.000.000	1.263.000.000
Ông Tô Như Thắng	Phó chủ tịch HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc thường trực	1.120.300.000	993.000.000
Bà Nguyễn Diệu Tú	Phó chủ tịch HĐQT	60.000.000	60.000.000
Ông Triệu Hữu Đại	Phó chủ tịch HĐQT/ Phó chủ tịch Ủy ban kiểm toán từ ngày 9 tháng 3 năm 2026	990.478.780	907.957.560
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc từ ngày 9 tháng 3 năm 2026	793.000.000	753.000.000
Ông Trịnh Thanh Hải	Thành viên HĐQT độc lập/ Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	200.000.000	200.000.000
Ông Phạm Hồng Châu	Thành viên HĐQT/ Tổng Giám đốc	165.130.000	185.130.000
Ông Vũ Thanh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	858.000.000	813.000.000
Ông Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám đốc	858.000.000	819.000.000
Ông Phạm Hồng Long	Phó Tổng Giám đốc	783.000.000	775.173.913
Bà Nguyễn Thị Hồng Hải	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 14 tháng 1 năm 2026	841.000.000	-
Ông Vũ Minh Hoàng	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 3 tháng 4 năm 2026	437.363.636	-
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 14 tháng 1 năm 2026	57.272.727	786.217.391
Bà Phan Lê Mỹ Hạnh	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 30 tháng 11 năm 2025	-	212.727.273
TỔNG CỘNG		8.596.545.143	7.768.206.137

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông	156.699.390.473	144.691.129.365
Điều chỉnh giảm do trích khen thưởng, phúc lợi	-	-
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ	156.699.390.473	144.691.129.365
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	320.049.577	320.049.577
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) được điều chỉnh để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	320.049.577	320.049.577
Lãi trên cổ phiếu		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	490	452
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	490	452

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. THÔNG TIN BỘ PHẬN

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

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

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



Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

B09a-DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. THÔNG TIN BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	Kinh doanh bất động sản	Dịch vụ lưu trú	Các hoạt động khác	Loại trừ	Đơn vị tính: VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026					
Doanh thu					
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	1.003.563.824.537	94.959.519.858	30.776.963.177	-	1.129.300.307.572
Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận	-	-	52.749.002.637	(52.749.002.637)	-
Tổng doanh thu	1.003.563.824.537	94.959.519.858	83.525.965.814	(52.749.002.637)	1.129.300.307.572
Kết quả					
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận (Chi phí)/thu nhập không phân bổ (*)	226.636.344.438	33.908.230.877	43.017.102.625	(52.749.002.637)	250.812.675.303
Lợi nhuận thuần trước thuế					9.465.049.909
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					260.277.725.212
Lợi nhuận thuần sau thuế					59.421.642.817
Các thông tin bộ phận khác					200.856.082.395
Chi phí hình thành tài sản cố định					
Tài sản cố định hữu hình	-	772.120.000	-	-	772.120.000
Tài sản cố định vô hình	-	-	164.250.000	-	164.250.000
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13.617.874.044	163.567.176.637	-	-	177.185.050.681
Bất động sản đầu tư	-	-	500.000.000	-	500.000.000
Khấu hao và hao mòn	3.631.803.317	10.093.904.834	8.060.527.900	-	21.786.236.051
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận					11.986.053.381.899
Tài sản không phân bổ (**)	11.153.456.520.478	489.725.937.879	342.870.923.542	-	3.831.906.243.429
Tổng tài sản					15.817.959.625.328
Công nợ bộ phận					1.303.215.736.960
Công nợ không phân bổ (***)	1.266.888.740.414	36.595.727.971	7.047.552.961	-	8.783.085.775.976
Tổng công nợ					10.086.301.512.936



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. THÔNG TIN BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND				
Kinh doanh bất động sản				
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025				
	Dịch vụ lưu trú	Các hoạt động khác	Loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu				
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	89.034.273.718	53.699.371.012	-	428.126.218.178
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận	-	17.105.528.496	(17.105.528.496)	-
Tổng doanh thu thuần	89.034.273.718	70.804.899.508	(17.105.528.496)	428.126.218.178
Kết quả				
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận (Chi phí)/thu nhập không phân bổ (*)	21.383.687.730	(13.167.871.599)	-	12.862.849.068
Lợi nhuận thuần trước thuế				162.686.978.146
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp				175.549.827.214
Lợi nhuận thuần sau thuế				(31.651.234.500)
Các thông tin bộ phận khác				143.898.592.714
Chi phí hình thành tài sản cố định	89.376.000	1.756.736.363	-	1.846.112.363
Tài sản cố định hữu hình	-	-	-	-
Tài sản cố định vô hình	10.491.722.268	7.846.617.196	-	18.945.270.472
Khấu hao và hao mòn				
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025				
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	517.377.163.050	335.300.059.330	-	11.199.794.439.381
Tài sản không phân bổ (**)				3.528.174.595.816
Tổng tài sản				14.727.969.035.197
Công nợ bộ phận	34.544.664.369	14.108.510.065	-	2.161.618.707.925
Công nợ không phân bổ (***)				7.091.948.297.275
Tổng công nợ				9.253.567.005.200

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. 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 và các công ty con. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 ước tính là 3.368 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2025: là 3.101 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, tại phường Hiệp Bình và phường Tam Bình, thành phố Hồ Chí Minh 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 6 năm 2026 là 1.603 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 1.660 tỷ VND).

Cam kết thuê đất và thuê hoạt động

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Dưới 1 năm	8.064.833.176	11.381.837.116
Từ 1 - 5 năm	46.771.534.304	43.253.990.384
Trên 5 năm	517.841.055.302	525.451.665.550
TỔNG CỘNG	572.677.422.782	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, cho thuê xe và cho thuê phòng dài hạn tại Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê được trình bày như sau:

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Dưới 1 năm	56.693.061.988	59.845.413.451
Từ 1 - 5 năm	20.500.769.360	29.239.619.520
Trên 5 năm	787.320.000	1.424.790.000
TỔNG CỘNG	77.981.151.348	90.509.822.971

Cam kết góp vốn

Ngày 2 tháng 6 năm 2026 theo Nghị quyết số 0206/NQ-HĐQT, Công ty đã thông qua chủ trương thành lập và góp vốn vào Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Văn Phú. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có cam kết góp vốn với giá trị 10 tỷ đồng, tương đương 100% vốn điều lệ của công ty con này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

35. GIÁ TRỊ DỰ KIẾN SẼ ĐƯỢC THU HỒI HOẶC PHẢI THANH TOÁN CỦA TÀI SẢN NGẮN HẠN VÀ NỢ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ		Đơn vị tính: VND
	Giá trị dự kiến sẽ thu hồi		Giá trị dự kiến sẽ thu hồi		
	Dưới 12 tháng	Trên 12 tháng	Dưới 12 tháng	Trên 12 tháng	
TÀI SẢN NGẮN HẠN					
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3.045.380.100.363	4.567.256.076.155	4.300.118.438.977	3.915.584.566.391	8.215.703.005.368
	288.514.599.321	-	706.146.479.835	-	706.146.479.835
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	223.378.486.307	-	148.858.345.535	-	148.858.345.535
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn – giá trị thuần	223.378.486.307	-	148.858.345.535	-	148.858.345.535
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	640.489.655.430	-	1.748.043.666.357	-	1.748.043.666.357
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng – giá trị thuần	125.323.563.914	-	230.899.050.525	-	230.899.050.525
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn – giá trị thuần	405.505.396.769	-	404.275.829.122	-	404.275.829.122
3. Phải thu ngắn hạn khác – giá trị thuần	109.660.694.747	-	1.112.868.786.710	-	1.112.868.786.710
IV. Hàng tồn kho – giá trị thuần	1.770.675.130.440	4.567.256.076.155	1.335.331.260.594	3.915.584.566.391	5.250.915.826.985
V. Tài sản ngắn hạn khác	122.322.228.865	-	361.738.686.656	-	361.738.686.656
1. Chi phí chờ phân bổ	44.771.828.386	-	72.101.341.762	-	72.101.341.762
2. Thuế GTGT được khấu trừ	75.947.349.846	-	33.648.562.056	-	33.648.562.056
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	1.603.050.633	-	255.988.782.838	-	255.988.782.838

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

B09a-DN/HN

35. GIÁ TRỊ DỰ KIẾN SẼ ĐƯỢC THU HỒI HOẶC PHẢI THANH TOÁN CỦA TÀI SẢN NGẮN HẠN VÀ NỢ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN (tiếp theo)

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ		Đơn vị tính: VND
	Giá trị dự kiến sẽ thu hồi		Giá trị dự kiến sẽ thu hồi		
	Dưới 12 tháng	Trên 12 tháng	Dưới 12 tháng	Trên 12 tháng	
Nợ ngắn hạn	3.938.386.953.617	24.943.399.415	3.963.330.353.032	3.092.561.615.581	- 3.092.561.615.581
1. Phải trả người bán ngắn hạn	153.429.490.896	-	153.429.490.896	146.974.717.393	- 146.974.717.393
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	522.845.244.264	-	522.845.244.264	1.044.654.996.746	- 1.044.654.996.746
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	20.011.946.947	-	20.011.946.947	142.655.953.079	- 142.655.953.079
5. Phải trả người lao động	14.338.672.460	-	14.338.672.460	18.295.380.222	- 18.295.380.222
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	601.838.598.590	24.943.399.415	626.781.998.005	393.309.885.345	- 393.309.885.345
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	3.941.377.712	-	3.941.377.712	7.951.253.039	- 7.951.253.039
8. Phải trả ngắn hạn khác	238.163.903.514	-	238.163.903.514	220.325.218.457	- 220.325.218.457
9. Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn	2.343.802.320.465	-	2.343.802.320.465	1.078.378.812.531	- 1.078.378.812.531
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	40.015.398.769	-	40.015.398.769	40.015.398.769	- 40.015.398.769

Công ty trình bày giá trị dự kiến sẽ được thu hồi hoặc phải thanh toán của tài sản ngắn hạn và nợ phải trả ngắn hạn trong vòng 12 tháng và trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán. Các thông tin này được xác định dựa trên các ước tính và giả định về kế hoạch kinh doanh tại các dự án bất động sản của Công ty, bao gồm các giả định về tiến độ hoàn thành các sản phẩm bất động sản để đưa ra thị trường và về khả năng hấp thụ của thị trường đối với các sản phẩm bất động sản này.

Công ty đưa ra các ước tính và giả định này dựa trên các thông tin thị trường sẵn có tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Tuy nhiên, các ước tính, giả định về tương lai có thể sẽ thay đổi do diễn biến của thị trường, hay do các yếu tố nằm ngoài kiểm soát của Công ty. Do đó, các thông tin được thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của kỳ hiện tại về giá trị dự kiến sẽ được thu hồi hoặc phải thanh toán của tài sản ngắn hạn và nợ phải trả ngắn hạn có thể sẽ khác với thực tế thực hiện trong các kỳ báo cáo tiếp theo.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

36. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ngoại tệ các loại

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Nguyên tệ	Tương đương VND	Nguyên tệ	Tương đương VND
USD	20.383,43	536.084.209	15.268,49	401.408.602

37. 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)	Số đầu kỳ (được trình bày lại)
		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
		Kỳ trước (đã được trình bày trước đây)	Kỳ trước (được trình bày lại)
		Trình bày lại	
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ			
Tăng, giảm các khoản phải trả	458.930.521.809	(82.677.000.000)	376.253.521.809
Tiền thu từ đi vay	1.726.358.011.545	82.677.000.000	1.809.035.011.545

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

38. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Căn cứ theo Nghị quyết số 0907/NQ-HĐQT ngày 9 tháng 7 năm 2026. Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thương mại Văn Phú (công ty liên kết của Công ty). Theo đó, vào ngày 10 tháng 7 năm 2026, Công ty đã thực hiện kí kết hợp đồng chuyển nhượng cổ phần với đối tác để thực hiện giao dịch này.

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

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

NGƯỜI LẬP



Nguyễn Thế Quân

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Trần Mỹ Yến

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Đỗ Thị Thanh Phương



EY | Building a better working world

EY is building a better working world by creating new value for clients, people, society and the planet, while building trust in capital markets.

Enabled by data, AI and advanced technology, EY teams help clients shape the future with confidence and develop answers for the most pressing issues of today and tomorrow.

EY teams work across a full spectrum of services in assurance, consulting, tax, strategy and transactions. Fueled by sector insights, a globally connected, multi-disciplinary network and diverse ecosystem partners, EY teams can provide services in more than 150 countries and territories.

All in to shape the future with confidence.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2026 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn