

Số: 245/2025/CBTT-VPI
No.: 245/2025/CBTT-VPI

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2025
Hanoi, August 25, 2025

**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE**

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

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 2025 của Công Ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Văn Phú.

Disclosure of the Reviewed Semi-Annual Financial Statements for 2025 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 29/08/2025.

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

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

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

Nơi nhận:

Recipients:

- Như trên;
- Lưu VT;

Tài liệu đính kèm/ Attached documents:

- Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất bán niên soát xét năm 2025.
Reviewed Separate and Consolidated Semi-Annual Financial Statements for 2025
- Văn bản giải trình Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất bán niên soát xét năm 2025.
Explanation Document of the Reviewed Separate and Consolidated Semi-Annual Financial Statements for 2025

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

**Kế toán trưởng
Chief Accountant**



Trần Mỹ Yên

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025



**Shape the future
with confidence**

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN

M.S.D.N: 0300
C
ERNS
VI
THÀNH P.

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 - 4
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	5 - 6
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	7 - 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	12 - 13
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	14 - 68

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

Hoạt động kinh doanh chính trong 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	
Bà Nguyễn Diệu Tú	Phó Chủ tịch	
Ông Tô Như Thắng	Phó Chủ tịch	
Ông Triệu Hữu Đại	Phó Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2025
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên	
Ông Phạm Hồng Châu	Thành viên	
Ông Trịnh Thanh Hải	Thành viên độc lập	
Ông Nguyễn Thái Sơn	Thành viên độc lập	

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 trực thuộc Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

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	bổ nhiệm ngày 6 tháng 6 năm 2025
Ông Triệu Hữu Đại	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 6 tháng 6 năm 2025
Ông Tô Như Thắng	Phó Tổng Giám đốc thường trực	bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2025
Ông Vũ Thanh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 14 tháng 1 năm 2025
Ông Phạm Hồng Long	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 14 tháng 1 năm 2025
Bà Phan Lê Mỹ Hạnh	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 13 tháng 5 năm 2025

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 này như sau:

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

Ông Lâm Hoàng Đăng – Phó Tổng Giám đốc được Ông Tô Như Thắng ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 theo Giấy Ủy quyền của Công ty số 83/GUQ-VPI ngày 25 tháng 8 năm 2025.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty 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 riêng giữa niên độ của Công ty, 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 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 riêng giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Công ty cũng đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ để thu thập đầy đủ thông tin về 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Lâm Hoàng Đăng
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025



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-68693147-HN

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú ("Công ty") (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest) được lập ngày 29 tháng 8 năm 2025 và được trình bày từ trang 7 đến trang 68, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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 riêng giữa niên độ của Công ty 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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.

五五五



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 riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Nguyễn Hoàng Linh
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3835-2021-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.342.523.462.503	2.502.850.640.575
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	88.774.774.001	445.543.340.188
111	1. Tiền		30.819.977.587	137.615.200.236
112	2. Các khoản tương đương tiền		57.954.796.414	307.928.139.952
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	106.603.556	106.603.556
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		106.603.556	106.603.556
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.341.146.944.497	1.196.562.395.067
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	135.710.021.438	151.192.256.925
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.3	33.176.486.652	12.322.510.458
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	883.666.736.121	544.076.736.121
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	316.499.510.019	514.614.295.820
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(27.905.809.733)	(25.643.404.257)
140	IV. Hàng tồn kho	11	896.735.131.594	857.613.198.404
141	1. Hàng tồn kho		904.137.836.987	865.015.903.797
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(7.402.705.393)	(7.402.705.393)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		15.760.008.855	3.025.103.360
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	15.119.870.012	2.940.758.938
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	20	640.138.843	84.344.422

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		5.325.189.532.185	5.460.694.817.341
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		507.601.211.468	847.666.248.390
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	7.2	-	3.378.885.790
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	507.601.211.468	844.287.362.600
220	II. Tài sản cố định		518.600.994.418	529.310.002.056
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	514.339.274.804	524.238.863.842
222	Nguyên giá		640.846.053.424	638.999.941.061
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(126.506.778.620)	(114.761.077.219)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	4.261.719.614	5.071.138.214
228	Nguyên giá		9.669.029.754	9.669.029.754
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(5.407.310.140)	(4.597.891.540)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	310.277.146.082	316.040.808.248
231	1. Nguyên giá		350.478.849.678	350.478.849.678
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(40.201.703.596)	(34.438.041.430)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		422.743.640.961	420.850.090.258
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	17.1	4.321.294.525	3.572.668.600
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17.2	418.422.346.436	417.277.421.658
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	18	3.517.568.708.263	3.289.758.908.879
251	1. Đầu tư vào công ty con	18.1	2.743.771.250.000	2.241.271.250.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	18.2	778.764.660.272	1.056.264.660.272
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	18.2	(4.967.202.009)	(7.777.001.393)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		48.397.830.993	57.068.759.510
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	30.518.206.069	37.391.797.474
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	32.3	17.879.624.924	19.676.962.036
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		7.667.712.994.688	7.963.545.457.916

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.602.772.230.957	3.017.502.506.777
310	I. Nợ ngắn hạn		1.135.642.667.289	1.458.617.513.531
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19.1	69.964.841.419	89.822.143.595
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.2	396.028.132	47.621.262.407
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	26.631.355.472	56.864.496.873
314	4. Phải trả người lao động		7.955.923.445	8.026.756.759
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	292.434.658.682	309.526.350.264
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	4.301.139.210	4.658.777.650
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	132.627.488.226	109.467.141.545
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	24	561.273.767.362	792.573.119.097
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		40.057.465.341	40.057.465.341
330	II. Nợ dài hạn		1.467.129.563.668	1.558.884.993.246
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	21	245.277.579	2.709.419.858
337	2. Phải trả dài hạn khác	23	176.006.863.944	176.038.888.882
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	24	1.285.110.650.266	1.372.418.945.530
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.3	4.719.977.427	6.175.062.259
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		1.046.794.452	1.542.676.717

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		5.064.940.763.731	4.946.042.951.139
410	I. Vốn chủ sở hữu	25	5.064.940.763.731	4.946.042.951.139
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		3.200.495.770.000	3.200.495.770.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.200.495.770.000	3.200.495.770.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		574.656.557.853	574.656.557.853
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		15.177.859.740	15.177.859.740
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		18.388.929.869	7.588.929.869
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.256.221.646.269	1.148.123.833.677
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		1.137.323.833.677	787.467.472.407
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		118.897.812.592	360.656.361.270
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		7.667.712.994.688	7.963.545.457.916

Người lập
Nguyễn Thế Quân

Kế toán trưởng
Trần Mỹ Yên



Phó Tổng Giám đốc
Lâm Hoàng Đăng

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 29 tháng 8 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	408.849.187.510	267.793.054.022
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	408.849.187.510	267.793.054.022
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(303.747.391.437)	(211.381.830.000)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		105.101.796.073	56.411.224.022
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	199.684.177.927	340.663.492.743
22	7. Chi phí tài chính	28	(77.058.317.941)	(134.790.300.535)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(73.694.630.118)	(131.444.778.910)
25	8. Chi phí bán hàng	29	(1.889.565.666)	(1.532.507.246)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(81.092.796.612)	(42.085.681.096)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		144.745.293.781	218.666.227.888
31	11. Thu nhập khác		410.364.581	943.009.934
32	12. Chi phí khác	30	(6.187.742.039)	(2.632.754.580)
40	13. Lỗ khác		(5.777.377.458)	(1.689.744.646)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		138.967.916.323	216.976.483.242
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(19.727.851.451)	(27.083.594.777)
52	16. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	32.1	(342.252.280)	18.535.507.201
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		118.897.812.592	208.428.395.666



Người lập
Nguyễn Thế Quân



Kế toán trưởng
Trần Mỹ Yên



Hà Nội, Việt Nam
Ngày 29 tháng 8 năm 2025

Phó Tổng Giám đốc
Lâm Hoàng Đăng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		138.967.916.323	216.976.483.242
02	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
03	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		18.318.782.167	18.571.164.000
05	Các khoản dự phòng		1.766.523.211	(7.000.000)
06	Lãi từ hoạt động đầu tư	26.2	(199.684.177.927)	(340.663.492.743)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong kỳ)		76.917.817.941	134.720.845.990
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		36.286.861.715	29.598.000.489
09	Tăng các khoản phải thu		(6.321.298.465)	(27.804.698.876)
10	Tăng hàng tồn kho		(39.038.289.709)	(56.511.553.242)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(81.176.366.432)	87.600.030.822
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(5.305.519.669)	9.487.105.428
14	Tiền lãi vay đã trả		(97.979.802.507)	(120.501.862.327)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(28.438.001.354)	(18.984.919.446)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(221.972.416.421)	(97.117.897.152)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(2.991.010.141)	(1.450.928.673)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(604.500.000.000)	(382.900.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		264.910.000.000	944.940.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(621.203.538.868)	(664.650.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.055.617.690.000	50.000.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		96.033.813.471	2.237.433.307
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		187.866.954.462	(51.823.495.366)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
33	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
34	Tiền thu từ đi vay		429.331.265.311	1.093.871.886.880
	Tiền trả nợ gốc vay		(751.994.369.539)	(793.546.589.137)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(322.663.104.228)	300.325.297.743
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(356.768.566.187)	151.383.905.225
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		445.543.340.188	135.495.634.558
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	88.774.774.001	286.879.539.783



Người lập
Nguyễn Thế Quân



Kế toán trưởng
Trần Mỹ Yên



Hà Nội, Việt Nam
Ngày 29 tháng 8 năm 2025



Phó Tổng Giám đốc
Lâm Hoàng Đăng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 291 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 246 người).

Tính chất mùa vụ của hoạt động ảnh hưởng đến báo cáo tài chính riêng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có 11 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 9 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên Công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	100%	100%	Số 104 Thái Thịnh, Phường 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 129 Lê Văn Duyệt, Phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Văn Phú B&C (**)	62,64%	70%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Đồng Đa, Thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản
6	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
7	Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam (*)	93,69%	98,16%	Km0+541,95, Tỉnh lộ 359C, Tổ dân phố Xanh Soi, Phường Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng	Kinh doanh bất động sản
8	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
9	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
10	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech	99%	99%	49 Phạm Ngọc Thạch, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
11	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 giá bất động sản

(*) 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 một công ty con khác.

(**) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty còn cam kết góp vốn vào công ty con này với tổng giá trị là 3,63 tỷ VND.

(***) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty cam kết góp vốn vào công ty con này với tổng giá trị là 14 tỷ VND.

Ngoài ra, Công ty có các công ty liên kết, liên doanh như được trình bày tại *Thuyết minh số 18.2*.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 18.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này 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 riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") để ngày 29 tháng 8 năm 2025 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nêu trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, 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.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") và được lập 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 riêng giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho cuối kỳ với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu, hàng hóa và công cụ, dụng cụ	-	chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.
Thành phẩm và chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	-	giá gốc thành phẩm, bán thành phẩm áp dụng theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, 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, thuê chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường (có tính đến chiết khấu giá trị thời gian của dòng tiền nếu đáng kể) tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ 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 riêng theo phương pháp tính theo giá đích danh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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 riêng. 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 riêng giữa niên độ.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán riêng 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. 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 riêng 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 riêng giữa niên độ.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

Dự phòng chi phí hoàn trả mặt bằng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng 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.

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phát sinh.

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

Quyền sử dụng đất có thời hạn sử dụng vô thời hạn không cần trích khấu hao

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty 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 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 bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

3.10 Chi phí đi vay

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

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

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

3.11 Chi phí trả trước

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

- ▶ Chi phí trả trước về thuê cơ sở hạ tầng;
- ▶ Chi phí thành lập doanh nghiệp; chi phí đào tạo, quảng cáo phát sinh trong giai đoạn trước hoạt động được phân bổ tối đa không quá 3 năm;
- ▶ 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 tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn; và
- ▶ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào công ty liên doanh

Các khoản đầu tư vào các công ty liên doanh mà trong đó Công ty có quyền đồng kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên doanh sau ngày Công ty có quyền đồng kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Các khoản phân phối lợi nhuận từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên doanh sau ngày Công ty có quyền đồng kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.13 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 đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.14 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

Công ty 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 có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Công ty cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại, 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 riêng 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.

3.15 Trái phiếu phát hành

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 đường thẳng trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 *Vốn góp của chủ sở hữu*

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo giá phát hành trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, sau khi trừ đi các ảnh hưởng thuế. Các chi phí này được ghi nhận là một khoản khấu trừ từ thặng dư vốn cổ phần.

Thặng dư vốn cổ phần

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

3.17 *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 và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.18 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty 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 riêng 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.

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 riêng giữa niên độ.

3.19 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty 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 dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng 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;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty 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 con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính 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 giữa niên độ 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 tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty 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 dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.20 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty 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 chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không bị tác động chủ yếu do Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Công ty 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 34.

3.21 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG KỲ

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

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

4.2 Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tiền mặt	416.138.630	112.116.744
Tiền gửi ngân hàng	30.093.370.841	137.177.104.022
Tiền đang chuyển	310.468.116	325.979.470
Các khoản tương đương tiền (*)	57.954.796.414	307.928.139.952
TỔNG CỘNG	88.774.774.001	445.543.340.188

(*) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 3,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 3,4%/năm đến 4,2%/năm). Đây là các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Công ty. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển giao cho Ban Quản trị tòa nhà.

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

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

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,8%/năm đến 4,1%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 2,8%/năm đến 4,1%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	79.165.026.837	32.341.683.815
Phải thu từ hoạt động khác (*)	56.544.994.601	118.850.573.110
- Công ty TNHH Hồ Tây Một Thành Viên	11.340.748.090	7.961.862.300
- Ban quản lý đầu tư xây dựng công trình giao thông Hà Nội	11.111.191.000	11.111.191.000
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	2.915.750.328	76.250.937.921
- Phải thu khách hàng khác	31.177.305.183	23.526.581.889
TỔNG CỘNG	135.710.021.438	151.192.256.925
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 33)	18.760.072.679	14.053.483.354
Phải thu ngắn hạn từ các bên khác	116.949.948.759	137.138.773.571
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(21.718.695.257)	(21.718.695.257)

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, một số khoản phải thu từ hợp đồng thuê sàn thương mại, văn phòng thuộc Dự án The Terra An Hưng với số dư là 1,2 tỷ VND đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của một công ty con của Công ty với một ngân hàng thương mại.

7.2 Phải thu dài hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dài hạn		
Phải thu từ hoạt động khác	-	3.378.885.790
- Công ty TNHH Hồ Tây Một Thành Viên	-	3.378.885.790
TỔNG CỘNG	-	3.378.885.790

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN (tiếp theo)

7.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM	18.838.723.783	2.365.839.010
Công ty Cổ phần Pencil Group	3.224.545.809	-
Ban Quản lý Dự án và Phát triển Quỹ đất Quận Bình Thủy	2.382.000.000	2.382.000.000
Các nhà cung cấp khác	8.731.217.060	7.574.671.448
TỔNG CỘNG	33.176.486.652	12.322.510.458
Dự phòng trả trước khó đòi	(2.644.512.600)	(2.644.512.600)

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu về cho vay các bên khác (*)	620.291.736.121	352.851.736.121
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	351.000.000.000	268.700.000.000
- Nguyễn Thị Vân	238.150.000.000	54.000.000.000
- Các đối tượng khác	31.141.736.121	30.151.736.121
Phải thu về cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	263.375.000.000	191.225.000.000
TỔNG CỘNG	883.666.736.121	544.076.736.121

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, các khoản phải thu về cho vay các bên khác bao gồm các khoản cho vay đáo hạn từ tháng 12 năm 2025 đến tháng 1 năm 2026 và hưởng lãi suất từ 8,7%/năm – 12%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 8,7%/năm – 12%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Tạm ứng để phục vụ phát triển các dự án và các hoạt động kinh doanh (i)	106.295.267.293	-	107.549.872.772	-
Lãi cho vay dự thu	98.928.372.535	-	76.862.666.429	-
Phải thu từ hợp tác đầu tư (ii)	51.091.648.452	-	317.042.219.178	-
Phải thu cổ tức (iii)	44.550.000.000	-	-	-
Ký quỹ thực hiện dự án	3.906.500.000	-	3.696.500.000	-
Phải thu khác	11.727.721.739	(3.542.601.876)	9.463.037.441	(1.280.196.400)
TỔNG CỘNG	316.499.510.019	(3.542.601.876)	514.614.295.820	(1.280.196.400)
<i>Trong đó:</i>				
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	102.446.975.812	-	35.046.656.116	-
Phải thu ngắn hạn khác	214.052.534.207	(3.542.601.876)	479.567.639.704	(1.280.196.400)
Dài hạn				
Đặt cọc hợp tác đầu tư (v)	135.340.000.000	-	20.340.000.000	-
Ký quỹ thực hiện dự án (iv)	41.344.091.900	-	41.344.091.900	-
Lãi cho vay dự thu	18.066.216.864	-	20.838.216.864	-
Tạm ứng bồi thường giải phóng mặt bằng	8.630.092.171	-	8.630.092.171	-
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	304.220.810.533	-	753.134.961.665	-
TỔNG CỘNG	507.601.211.468	-	844.287.362.600	-

- (i) Đây là các khoản tạm ứng cho nhân viên để phục vụ mục đích thực hiện các dự án bất động sản của Công ty và các hoạt động kinh doanh khác.
- (ii) Đây là các khoản lợi nhuận được chia từ các hợp đồng hợp tác đầu tư một số dự án bất động sản tại tỉnh Đồng Nai và tỉnh Bắc Ninh.
- (iii) Đây là khoản cổ tức phải thu từ Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ-BOT của công ty liên kết này ngày 28/4/2025.
- (iv) Đây là khoản ký quỹ tại Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Cần Thơ (nay là Sở Tài chính thành phố Cần Thơ) bảo đảm thực hiện dự án Khu đô thị mới Cồn Khương.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(v) Số dư vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 chủ yếu bao gồm:

- Khoản đặt cọc góp vốn hợp tác đầu tư với giá trị 110 tỷ VND theo một hợp đồng nguyên tắc hợp tác đầu tư giữa Công ty và Công ty TNHH Đầu tư phát triển Đô thị Cần Thơ để hợp tác đầu tư một dự án bất động sản tại tỉnh Quảng Trị; và
- Khoản đặt cọc góp vốn hợp tác đầu tư với giá trị 25 tỷ VND theo một hợp đồng nguyên tắc hợp tác đầu tư giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đức Thắng để hợp tác đầu tư một dự án bất động sản tại tỉnh Quảng Trị.

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

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Số đầu kỳ	1.280.196.400	1.280.196.400
Dự phòng trích lập trong kỳ	2.262.405.476	-
Số cuối kỳ	3.542.601.876	1.280.196.400

10. NỢ XẤU

	Đơn vị tính: VND			
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	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	-
Các đối tượng khác	6.794.618.733	-	4.532.213.257	-
TỔNG CỘNG	27.905.809.733	-	25.643.404.257	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	486.084.634.920	(7.402.705.393)	669.102.813.040	(7.402.705.393)
Thành phẩm (**)	405.443.133.213	-	183.632.785.835	-
Hàng hóa	11.283.943.552	-	11.129.333.552	-
Công cụ dụng cụ	1.113.945.893	-	984.659.395	-
Nguyên liệu, vật liệu	212.179.409	-	166.311.975	-
TỔNG CỘNG	904.137.836.987	(7.402.705.393)	865.015.903.797	(7.402.705.393)

(*) Chi tiết chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang bao gồm giá trị đầu tư cho các dự án:

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dự án Khu đô thị mới Văn Phú	243.201.703.864	9.378.315.545
Dự án Song Khê – Nội Hoàng	235.478.761.663	222.964.401.474
Dự án The Terra Bắc Giang	-	429.355.926.628
Các dự án khác	7.404.169.393	7.404.169.393
TỔNG CỘNG	486.084.634.920	669.102.813.040

(**) Chi tiết thành phẩm của các dự án:

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dự án The Terra Bắc Giang	221.810.347.378	-
Dự án Vlasta Sầm Sơn	183.632.785.835	183.632.785.835
TỔNG CỘNG	405.443.133.213	183.632.785.835

Hàng tồn kho với giá trị ghi sổ là 285 tỷ VND được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty (xem *Thuyết minh số 24*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Chi phí truyền thông quảng cáo	5.856.444.207	355.640.597
Chi phí bảo hiểm	5.595.649.298	416.051.196
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	3.667.776.507	2.169.067.145
TỔNG CỘNG	15.119.870.012	2.940.758.938
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ phục vụ Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây (i)	23.956.369.977	31.418.145.675
Chi phí cải tạo, sửa chữa văn phòng	1.305.096.876	855.882.856
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.054.426.775	548.013.576
Chi phí hoa hồng môi giới	964.174.488	1.102.105.129
Chi phí trả trước dài hạn khác	3.238.137.953	3.467.650.238
TỔNG CỘNG	30.518.206.069	37.391.797.474

- (i) Toàn bộ công cụ, dụng cụ tại Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây với giá trị ghi sổ là 23,9 tỷ VND được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty (xem *Thuyết minh số 24*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

						Đơn vị tính: VND	
						Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:							
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý		70.765.279.779	638.999.941.061
- Mua trong kỳ	-	89.376.000	1.576.327.273	180.409.090		-	1.846.112.363
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	494.401.123.038	46.923.684.365	24.715.786.364	4.040.179.878		70.765.279.779	640.846.053.424
Trong đó:							
Đã khấu hao hết						1.619.881.949	15.660.961.309
Giá trị khấu hao lũy kế:							
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	55.525.626.143	13.755.742.806	17.038.638.842	3.602.593.836		24.838.475.592	114.761.077.219
- Khấu hao trong kỳ	5.525.284.452	1.732.791.609	1.329.203.423	71.706.284		3.086.715.633	11.745.701.401
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	61.050.910.595	15.488.534.415	18.367.842.265	3.674.300.120		27.925.191.225	126.506.778.620
Giá trị còn lại:							
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	438.875.496.895	33.078.565.559	6.100.820.249	257.176.952		45.926.804.187	524.238.863.842
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	433.350.212.443	31.435.149.950	6.347.944.099	365.879.758		42.840.088.554	514.339.274.804

Tài sản cố định hữu hình với giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 506,2 tỷ VND được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty như được trình bày tại *Thuyết minh số 24*.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

Phần mềm máy tính

Nguyên giá:

Ngày 31 tháng 12 năm 2024	9.669.029.754
- Mua trong kỳ	-
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	9.669.029.754

Trong đó:

<i>Đã hao mòn hết</i>	<i>192.700.000</i>
-----------------------	--------------------

Giá trị khấu hao lũy kế:

Ngày 31 tháng 12 năm 2024	4.597.891.540
- Hao mòn trong kỳ	809.418.600
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	5.407.310.140

Giá trị còn lại:

Ngày 31 tháng 12 năm 2024	5.071.138.214
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	4.261.719.614

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

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

Nguyên giá:

Ngày 31 tháng 12 năm 2024	350.478.849.678
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	350.478.849.678

Giá trị khấu hao lũy kế:

Ngày 31 tháng 12 năm 2024	34.438.041.430
- Khấu hao trong kỳ	5.763.662.166
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	40.201.703.596

Giá trị còn lại:

Ngày 31 tháng 12 năm 2024	316.040.808.248
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	310.277.146.082

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 2025 của phần hầm của Dự án The Terra An Hưng là 120,6 tỷ VND (nguyên giá là 135,9 tỷ VND, hao mòn lũy kế là 15,3 tỷ VND) tương ứng với phần diện tích hầm là 10.236,60 m² thuộc sở hữu của Công ty tại Dự án. Công ty không tính chi phí đầu tư xây dựng phần hầm này vào giá thành các căn hộ tại Dự án.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty chưa thu thập được đầy đủ thông tin để xác định một cách chắc chắn giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị 29,2 tỷ VND (cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024: 70,06 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.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa là 11% (cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024: 10%) 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.

17. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Các dự án bất động sản và dự án khác	4.321.294.525	4.321.294.525	3.572.668.600	3.572.668.600
TỔNG CỘNG	4.321.294.525	4.321.294.525	3.572.668.600	3.572.668.600

17.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dự án Cồn Khương - Thành phố Cần Thơ (*)	307.382.042.339	307.268.167.339
Dự án Lộc Bình - Thừa Thiên Huế	53.671.011.821	53.671.011.821
Các dự án khác	57.369.292.276	56.338.242.498
TỔNG CỘNG	418.422.346.436	417.277.421.658

(*) Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương hiện đang nằm trong danh mục các dự án bất động sản gặp khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện liên quan đến trình tự, thủ tục đầu tư. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng 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.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025			Ngày 31 tháng 12 năm 2024			Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 18.1)	2.743.771.250.000	-	2.743.771.250.000	2.241.271.250.000	-	2.241.271.250.000	
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (Thuyết minh số 18.2)	778.764.660.272	(4.967.202.009)	773.797.458.263	1.056.264.660.272	(7.777.001.393)	1.048.487.658.879	
TỔNG CỘNG	3.522.535.910.272	(4.967.202.009)	3.517.568.708.263	3.297.535.910.272	(7.777.001.393)	3.289.758.908.879	

18.1 Đầu tư vào các công ty con

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025			Ngày 31 tháng 12 năm 2024			Đơn vị tính: VND
	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	1.078.000.000.000	100%	100%	1.078.000.000.000	100%	100%	
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	558.000.000.000	100%	100%	558.000.000.000	100%	100%	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech (i)	495.000.000.000	99%	99%	-	-	-	
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	288.000.000.000	60%	60%	288.000.000.000	60%	60%	
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	208.031.250.000	82,71%	82,71%	208.031.250.000	82,71%	82,71%	
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	95.170.000.000	62%	62%	95.170.000.000	62%	62%	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn Văn Phú (ii)	21.000.000.000	30%	90%	13.500.000.000	30%	90%	
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	570.000.000	62,64%	70%	570.000.000	62,64%	70%	
TỔNG CỘNG	2.743.771.250.000			2.241.271.250.000			

(i) Trong kỳ, Công ty đã nhận chuyển nhượng 46.728.000 cổ phần, tương đương với 99% tỷ lệ lợi ích của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech với tổng giá trị là 495 tỷ VND.

(ii) Trong kỳ, Công ty đã góp thêm 7,5 tỷ VND tương đương với 750.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn Văn Phú.

(iii) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý các khoản đầu tư này vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024 do chưa có đủ các thông tin cần thiết

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

18.2 Đầu tư vào các 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	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
			Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Tầng 1-4, Tòa V1 The Van Phu Victoria, CT9, Khu Đô thị Văn Phú, Phường Kiến Hưng, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	35,00	35,00	35,00	35,00
Công ty Cổ phần Logistics LSH	Lô B17 đường Ngọc Hân Công Chúa, Phường Võ Cường, Tỉnh Bắc Ninh	Kinh doanh bất động sản	34,00	34,00	34,00	34,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	Số 36 đường 31 A, Phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	30,00	30,00
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang	Số 14, Lô B1 khu đô thị mới Nam Từ Sơn, Phường Từ Sơn, Tỉnh Bắc Ninh	Xây dựng và thu phí đường bộ	33,00	33,00	33,00	33,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland	Số 232/1, đường Trương Định, KP2, Phường Tam Hiệp, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	-	-	30,00	30,00
Công ty TNHH BT Hà Đông	Tầng 4, 104 Thái Thịnh, Phường 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 Phát triển Bất động sản Văn Phú

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Tên đơn vị	Ngày 30 tháng 6 năm 2025			Ngày 31 tháng 12 năm 2024			Đơn vị tính: VND
	Giá trị (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Giá trị (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	278.006.400.000	-	(iv)	278.006.400.000	-	(iv)	(iv)
Công ty Cổ phần Logistics LSH	244.800.000.000	-	(iv)	244.800.000.000	-	(iv)	(iv)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú (i)	-	-	(iv)	187.500.000.000	(2.281.431.424)	(iv)	(iv)
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang (ii)	163.786.400.000	-	(iv)	163.786.400.000	-	(iv)	(iv)
Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland (iii)	-	-	(iv)	90.000.000.000	(528.367.960)	(iv)	(iv)
Công ty TNHH BT Hà Đông	58.394.357.097	-	(iv)	58.394.357.097	-	(iv)	(iv)
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	33.777.503.175	(4.967.202.009)	(iv)	33.777.503.175	(4.967.202.009)	(iv)	(iv)
TỔNG CỘNG	778.764.660.272	(4.967.202.009)		1.056.264.660.272	(7.777.001.393)		

- (i) Trong kỳ, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú với giá chuyển nhượng 225 tỷ VND. Lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 39,8 tỷ VND được trình bày tại *Thuyết minh số 26.2*.
- (ii) Theo Nghị Quyết định số 1006/NQ-HĐQT ngày 10 tháng 6 năm 2025, HĐQT Công ty đã thông qua chủ trương rút vốn của Công ty tại các Công ty thành viên trong lĩnh vực hạ tầng kỹ thuật và ủy quyền cho Phó chủ tịch HĐQT Công ty chỉ đạo, tổ chức thực hiện chủ trương này. Theo Quyết định số 111/QĐ-VPI ngày 31 tháng 7 năm 2025, Phó chủ tịch HĐQT Công ty đã thông qua việc chuyển nhượng này. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, giao dịch chuyển nhượng này chưa hoàn tất.
- (iii) Trong kỳ, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Hà Phú Riverland với giá chuyển nhượng 108 tỷ VND. Lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 18,5 tỷ VND được trình bày tại *Thuyết minh số 26.2*.
- (iv) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được do chưa có đủ các thông tin cần thiết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn:

	Đơn vị tính: VND
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025
Số đầu kỳ	7.777.001.393
Sử dụng dự phòng trong kỳ	(2.809.799.384)
Số cuối kỳ	4.967.202.009
	7.777.001.393
	-
	7.777.001.393

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

19.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM	30.566.892.496	60.818.760.158
Các nhà cung cấp khác	39.397.948.923	29.003.383.437
TỔNG CỘNG	69.964.841.419	89.822.143.595
Trong đó:		
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	3.835.477.195	2.676.012.927
Phải trả các bên khác	66.129.364.224	87.146.130.668

19.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dự án The Terra Bắc Giang	-	47.377.053.839
Dự án The Terra An Hưng	396.028.132	244.208.568
TỔNG CỘNG	396.028.132	47.621.262.407

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

Đơn vị tính: VND

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	28.353.796.283	15.405.978.508	(37.181.168.835)	6.578.605.956
Thuế thu nhập doanh nghiệp	26.998.157.051	19.727.851.451	(28.438.001.354)	18.288.007.148
Thuế thu nhập cá nhân	1.512.543.539	6.247.763.213	(5.995.564.384)	1.764.742.368
Các loại thuế khác	-	218.128.968.637	(218.128.968.637)	-
TỔNG CỘNG	56.864.496.873	259.510.561.809	(289.743.703.210)	26.631.355.472
	Số đầu kỳ	Số phải thu trong kỳ	Số đã bù trừ trong kỳ	Số cuối kỳ
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	84.344.422	10.774.121.522	(10.218.327.101)	640.138.843
TỔNG CỘNG	84.344.422	10.774.121.522	(10.218.327.101)	640.138.843

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay phải trả	150.816.619.285	144.246.337.676
Trích trước chi phí phát triển các dự án bất động sản	120.816.297.072	142.634.148.866
Trích trước chi phí cho hoạt động của khách sạn Oakwood Residence Hanoi	12.502.152.240	13.592.411.631
Chi phí phải trả khác	8.299.590.085	9.053.452.091
TỔNG CỘNG	292.434.658.682	309.526.350.264
Trong đó:		
- Chi phí phải trả ngắn hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 33)	4.512.972.565	1.565.605.442
- Chi phí phải trả ngắn hạn cho bên khác	287.921.686.117	307.960.744.822
Dài hạn		
Chi phí lãi vay phải trả	245.277.579	2.709.419.858
TỔNG CỘNG	245.277.579	2.709.419.858

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê phòng của khách sạn Oakwood Residence Hanoi	4.301.139.210	4.314.377.827
Doanh thu chưa thực hiện khác	-	344.399.823
TỔNG CỘNG	4.301.139.210	4.658.777.650

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Kinh phí bảo trì khối sàn thương mại dịch vụ và căn hộ cao tầng các dự án	80.827.757.208	79.952.870.793
Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (i)	20.000.000.000	-
Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược	8.826.366.686	9.070.697.099
Nhận đặt cọc hoàn thiện nhà tại các dự án	5.151.044.364	5.038.720.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	9.753.471.292	7.426.553.632
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	8.068.848.676	7.978.300.021
TỔNG CỘNG	132.627.488.226	109.467.141.545
Dài hạn		
Nhận góp vốn hợp tác đầu tư (ii)	170.775.959.961	170.775.959.961
Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược	5.230.903.983	5.262.928.921
TỔNG CỘNG	176.006.863.944	176.038.888.882
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	77.988.704.559	77.988.704.559
Phải trả khác cho các bên khác	98.018.159.385	98.050.184.323

(i) Đây là khoản tiền nhận đặt cọc để chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của một công ty liên kết (Thuyết minh số 18.2).

(ii) Số dư vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 chủ yếu bao gồm:

- Các khoản nhận góp vốn hợp tác đầu tư cho Dự án Đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, tại phường Hiệp Bình và phường Tam Bình, thành phố Hồ Chí Minh theo hình thức Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao với tổng số tiền là 159,5 tỷ VND.
- Khoản nhận góp vốn hợp tác đầu tư từ Công ty Cổ phần Đầu tư BTĐ cho Dự án Đầu tư xây dựng công trình cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 1 đoạn Hà Nội, Bắc Giang theo Hợp đồng xây dựng – Kinh doanh – Chuyển giao với số tiền là 10 tỷ VND.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VAY

Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Số phát sinh trong năm		Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn							
24.1	Vay ngân hàng	175.157.938.359	175.157.938.359	52.743.765.312	(137.524.974.682)	90.376.728.989	90.376.728.989
24.2	Vay đối tượng khác	110.157.499.988	110.157.499.988	26.797.499.999	-	136.954.999.987	136.954.999.987
24.3	Trái phiếu phát hành dài hạn đến hạn trả	240.332.952.558	240.332.952.558	148.201.752.493	(240.800.000.000)	147.734.705.051	147.734.705.051
24.1	Vay ngắn hạn dài hạn đến hạn trả	226.734.728.192	226.734.728.192	24.537.000.000	(184.669.394.857)	66.602.333.335	66.602.333.335
24.2	Vay đối tượng khác dài hạn đến hạn trả	33.150.000.000	33.150.000.000	24.915.000.000	-	58.065.000.000	58.065.000.000
33	Vay ngắn hạn bên liên quan	7.040.000.000	7.040.000.000	204.500.000.000	(150.000.000.000)	61.540.000.000	61.540.000.000
		792.573.119.097	792.573.119.097	481.695.017.804	(712.994.369.539)	561.273.767.362	561.273.767.362
Vay dài hạn							
24.1	Vay ngân hàng	308.787.334.875	308.787.334.875	-	(63.537.000.000)	245.250.334.875	245.250.334.875
24.2	Vay đối tượng khác	27.915.000.000	27.915.000.000	-	(24.915.000.000)	3.000.000.000	3.000.000.000
24.3	Trái phiếu phát hành	1.035.716.610.655	1.035.716.610.655	148.878.409.787	(147.734.705.051)	1.036.860.315.391	1.036.860.315.391
		1.372.418.945.530	1.372.418.945.530	148.878.409.787	(236.186.705.051)	1.285.110.650.266	1.285.110.650.266
		2.164.992.064.627	2.164.992.064.627	630.573.427.591	(949.181.074.590)	1.846.384.417.628	1.846.384.417.628
TỔNG CỘNG							

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VAY (tiếp theo)

24.1 Vay ngân hàng

Vay ngân hàng ngắn hạn

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	90.376.728.989	Thời hạn trả nợ theo từng khế ước với khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 6 năm 2026. Lãi được thanh toán hàng tháng.	8,3% - 8,7%	(i)
TỔNG CỘNG	90.376.728.989			

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VAY (tiếp theo)

24.1 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:

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Điện Biên Phủ	245.250.334.875	Gốc được thanh toán 6 tháng 1 lần kể từ tháng 4 năm 2022 đến tháng 10 năm 2036. Lãi được thanh toán 3 tháng/lần.	10,31%	(ii)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Hội sở chính	49.070.000.000	Gốc được thanh toán 6 tháng 1 lần từ tháng 3 năm 2024 đến tháng 4 năm 2026. Lãi được thanh toán hàng tháng.	12,3%	(iii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	49.070.000.000			
Ngân hàng TMCP Bắc Á – Chi nhánh Hà Nội	17.532.333.335	Gốc được thanh toán 3 tháng 1 lần từ tháng 5 năm 2024 đến tháng 8 năm 2025. Lãi được thanh toán 3 tháng/lần.	11,45%	(iv)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	17.532.333.335			
TỔNG CỘNG	311.852.668.210			
Trong đó:				
- Vay dài hạn đến hạn trả	66.602.333.335			
- Vay dài hạn	245.250.334.875			

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VAY (tiếp theo)

24.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

Tài sản đảm bảo

(i) Tài sản đảm bảo bao gồm:

- 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:

- Tài sản gắn liền với đất là bất động sản tại phố Nguyễn Chí Thanh, phường Láng, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của bên liên quan của Công ty;
- 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 Kiến Hưng, 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.

(iii) Tài sản đảm bảo bao gồm quyền tài sản, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, quyền sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán, cho thuê dài hạn tại Dự án đầu tư xây dựng nhà ở hỗn hợp và khu thương mại dịch vụ Song Khê – Nội Hoàng, tỉnh Bắc Ninh.

(iv) Tài sản đảm bảo là một số lô đất thuộc quyền sở hữu của Công ty tại xã Quảng Hùng, tỉnh Thanh Hóa.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VAY (tiếp theo)

24.2 Các khoản vay đối tượng khác

Chi tiết các khoản vay từ đối tượng khác được trình bày như sau:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
Ngắn hạn				
Vay cá nhân ngắn hạn	108.054.999.987	Kỳ hạn trả gốc và lãi là 12 tháng theo từng hợp đồng. Hợp đồng cuối cùng đáo hạn tháng 4 năm 2026.	12%	Tín chấp
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 2025.	9,3%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	136.954.999.987			
Dài hạn				
Các cá nhân	61.065.000.000	Kỳ hạn trả gốc và lãi là 24 tháng theo từng hợp đồng. Hợp đồng cuối cùng đáo hạn vào tháng 10 năm 2026.	10,5%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	61.065.000.000			
Trong đó:				
- Vay dài hạn đến hạn trả	58.065.000.000			
- Vay dài hạn	3.000.000.000			

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VAY (tiếp theo)

24.3 Trái phiếu phát hành

Bên tư vấn phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Tài sản đảm bảo
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	645.535.877.035	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 1 năm 2027. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	Lãi suất áp dụng 2 kỳ đầu tiên: 11%/năm; Lãi suất áp dụng cho các kỳ còn lại: LS tham chiếu + 4%/năm	(v)
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI – Chi nhánh Hà Nội	245.806.465.753	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 12 năm 2027. Lãi được thanh toán 3 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	Lãi suất áp dụng 4 kỳ đầu tiên: 11%/năm; Lãi suất áp dụng cho các kỳ còn lại: LS tham chiếu + 4,5%/năm	14.000.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty.
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	147.734.705.051	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 6 năm 2026. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	Lãi suất áp dụng 2 kỳ đầu tiên: 11%/năm; Lãi suất áp dụng cho các kỳ còn lại: LS tham chiếu + 4%/năm	9.600.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty.
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPbank	145.517.972.603	Gốc trái phiếu được đáo hạn vào ngày 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	6.250.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty.

TỔNG CỘNG

1.184.595.020.442

Trong đó:

- Trái phiếu dài hạn đến hạn trả
- Trái phiếu dài hạn

147.734.705.051
1.036.860.315.391

(v) Đảm bảo bởi phần diện tích sở hữu riêng tầng 1 (sân thượng mái – dịch vụ), tầng 2 (sân nhà trẻ, thương mại dịch vụ), tầng 3 và tầng 4 (sân vận phòng cho thuê), tầng 21 (sân thượng mái 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 Giảng Võ, thành phố 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.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tính hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024							
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	2.419.996.170.000	-	72.397.227.865	15.177.859.740	7.588.929.869	1.271.465.152.407	3.786.625.339.881
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	208.428.395.666	208.428.395.666
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	2.419.996.170.000	-	72.397.227.865	15.177.859.740	7.588.929.869	1.479.893.548.073	3.995.053.735.547
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025							
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	3.200.495.770.000	574.656.557.853	-	15.177.859.740	7.588.929.869	1.148.123.833.677	4.946.042.951.139
- Trích quỹ phát triển khoa học và công nghệ (i)	-	-	-	-	10.800.000.000	(10.800.000.000)	-
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	118.897.812.592	118.897.812.592
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	3.200.495.770.000	574.656.557.853	-	15.177.859.740	18.388.929.869	1.256.221.646.269	5.064.940.763.731

(i) Theo Nghị quyết số 2304-01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 4 năm 2025, Đại hội đồng Cổ đông Công ty đã thông qua Phương án trích lập Quỹ phát triển khoa học công nghệ là 10,8 tỷ VND từ nguồn lợi sau thuế năm 2024.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Tổng số	Cổ phiếu thường
Vốn góp từ cổ đông	3.200.495.770.000	3.200.495.770.000	3.200.495.770.000	3.200.495.770.000
TỔNG CỘNG	3.200.495.770.000	3.200.495.770.000	3.200.495.770.000	3.200.495.770.000

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

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	3.200.495.770.000	2.419.996.170.000
Số cuối kỳ	3.200.495.770.000	2.419.996.170.000
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	-	483.999.234.000

25.4 Cổ tức

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
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 2023 (2 cổ phiếu/10 cổ phiếu)	-	483.999.234.000

25.5 Cổ phiếu

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (Cổ phiếu)	Ngày 31 tháng 12 năm 2024 (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 2025: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Tổng doanh thu	408.849.187.510	267.793.054.022
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	285.392.573.448	124.645.258.937
Doanh thu cung cấp dịch vụ lưu trú	89.034.273.718	88.327.770.608
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	34.422.340.344	54.820.024.477
Giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	408.849.187.510	267.793.054.022
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	285.392.573.448	124.645.258.937
Doanh thu cung cấp dịch vụ lưu trú	89.034.273.718	88.327.770.608
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	34.422.340.344	54.820.024.477
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	398.955.295.432	260.808.682.184
Doanh thu đối với các bên liên quan	9.893.892.078	6.984.371.838

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư (Thuyết minh số 18.2)	58.309.799.384	295.000.000.000
Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	51.091.648.452	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	47.522.730.091	44.963.492.743
Cổ tức và lợi nhuận được chia	42.760.000.000	700.000.000
TỔNG CỘNG	199.684.177.927	340.663.492.743

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	231.497.377.133	116.755.474.978
Giá vốn cung cấp dịch vụ lưu trú	45.577.138.885	47.922.659.978
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	26.672.875.419	46.703.695.044
TỔNG CỘNG	303.747.391.437	211.381.830.000

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	73.694.630.118	131.444.778.910
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	3.223.187.823	3.276.067.080
Chi phí tài chính khác	140.500.000	69.454.545
TỔNG CỘNG	77.058.317.941	134.790.300.535

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

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Chi phí bán hàng		
Chi phí lương nhân viên bán hàng	1.378.905.888	1.126.516.434
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	149.165.175	57.882.804
Chi phí hoa hồng môi giới	47.801.146	82.691.574
Chi phí khác	313.693.457	265.416.434
TỔNG CỘNG	1.889.565.666	1.532.507.246
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	33.483.302.054	12.803.064.145
Chi phí truyền thông, quảng cáo	18.933.035.755	2.983.720.654
Chi phí quản lý khách sạn	12.691.198.247	13.109.889.088
Chi phí đồ dùng văn phòng	3.697.073.625	3.810.742.352
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.521.092.639	431.240.965
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	2.262.405.476	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.159.043.160	5.992.688.743
Chi phí khác	4.345.645.656	2.954.335.149
TỔNG CỘNG	81.092.796.612	42.085.681.096

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. CHI PHÍ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Chi phí khác		
Chi phí tài trợ, ủng hộ	3.720.000.000	2.000.000.000
Chi phí phạt, bồi thường	2.000.028.434	1.253.988
Các khoản khác	467.713.605	631.500.592
TỔNG CỘNG	6.187.742.039	2.632.754.580

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

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Chi phí xây dựng, phát triển bất động sản	269.623.132.449	167.237.298.801
Chi phí nhân công	44.539.761.157	41.500.027.381
Chi phí khấu hao	18.318.782.167	18.571.164.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	83.697.957.187	76.873.589.965
Chi phí khác	10.245.525.938	7.030.493.935
TỔNG CỘNG	426.425.158.898	311.212.574.082

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Công ty 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 riêng giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

32.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Chi phí thuế TNDN hiện hành	19.727.851.451	27.083.594.777
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	342.252.280	(18.535.507.201)
TỔNG CỘNG	20.070.103.731	8.548.087.576

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

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	138.967.916.323	216.976.483.242
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	27.793.583.265	43.395.296.648
Các khoản điều chỉnh:		
Điều chỉnh tăng chi phí lãi vay vốn hóa theo biên bản thanh tra thuế	-	(14.422.892.501)
Lợi nhuận được chia từ công ty con và công ty liên kết không chịu thuế TNDN	(8.552.000.000)	(140.000.000)
Lỗi năm trước chuyển sang	-	(20.987.002.261)
Chi phí không được khấu trừ thuế khác	828.520.466	702.685.690
Chi phí thuế TNDN	20.070.103.731	8.548.087.576

32.2 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 khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Thuế TNDN tạm nộp	-	499.356.600	(499.356.600)	(290.205.932)
Chi phí lãi vay được vốn hóa theo biên bản thanh tra thuế	14.422.892.501	14.422.892.501	-	14.422.892.501
Chi phí tư vấn	3.456.732.423	4.754.712.935	(1.297.980.512)	(1.266.869.402)
	17.879.624.924	19.676.962.036		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ	(4.719.977.427)	(6.175.062.259)	1.455.084.832	2.170.696.936
Chi phí lãi trái phiếu chuyển đổi	-	-	-	3.498.993.098
	(4.719.977.427)	(6.175.062.259)		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	13.159.647.497	13.501.899.777		
(Chi phí)/thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ			(342.252.280)	18.535.507.201

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các công ty con mà Công ty nắm quyền kiểm soát trong kỳ và tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	Công ty con
Công ty Cổ phần Văn Phú – Bắc Ái	Công ty con
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Công ty con
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	Công ty con
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và quản lý khách sạn Văn Phú	Công ty con
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Sơn Thắng	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng New Tech	Công ty con từ ngày 28 tháng 3 năm 2025
Công ty Cổ phần Văn Phú Homes	Công ty con từ ngày 16 tháng 6 năm 2025

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 được trình bày tại Thuyết minh số 18.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

			Đơn vị tính: VND	
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Góp vốn	-	650.000.000.000
		Cho vay	-	38.350.000.000
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	812.714.390	1.292.086.798
		Lãi cho vay	1.330.845.892	388.484.932
		Nhận tiền hoàn trả vốn góp hợp tác đầu tư	100.000.000.000	-
		Lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp tác đầu tư	10.000.000.000	-
		Trả tiền cung cấp dịch vụ	1.822.348.387	-
		Thu tiền từ cung cấp dịch vụ	4.318.387.533	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.497.420.909	4.412.017.165
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con	Lãi cho vay	4.140.802.741	4.673.789.042
		Thu hồi gốc cho vay	5.000.000.000	1.650.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và quản lý khách sạn Văn Phú	Công ty con	Góp vốn	7.500.000.000	9.000.000.000
		Mua dịch vụ	1.261.499.000	1.264.868.000
		Thu tiền từ cung cấp dịch vụ	1.404.140.684	-
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Công ty con	Mua dịch vụ	4.799.308.131	1.332.730.992
		Cổ tức được chia	210.000.000	-
		Thu tiền cổ tức	210.000.000	-
		Trả tiền mua dịch vụ	3.901.596.993	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ bao gồm: (tiếp theo)

			Đơn vị tính: VND	
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty liên kết	Cổ tức được chia Cần trừ công nợ	700.000.000 700.000.000	700.000.000 700.000.000
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	Công ty con	Cho vay	-	2.190.000.000
Công ty Cổ phần Văn Phú – Bắc Ái	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư	3.703.538.868	1.650.000.000
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	Công ty con	Thu hồi gốc cho vay	-	450.000.000.000
		Cho vay	77.150.000.000	37.525.000.000
		Lãi cho vay	7.231.241.371	10.904.000.002
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.542.192.217	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech	Công ty con từ ngày 28 tháng 3 năm 2025	Đi vay	54.500.000.000	-
		Lãi đi vay	807.493.151	-
Công ty Cổ phần BOT Hà Nội – Bắc Giang	Công ty liên kết	Cổ tức được chia	44.550.000.000	-
Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT kiêm Phó Chủ tịch UBKT	Lãi đi vay	440.977.072	-
Phạm Việt Anh	Chủ tịch HĐQT của công ty con	Mua cổ phần và thanh toán cho mua cổ phần	487.500.000.000	-
Tô Như Thắng	Phó chủ tịch HĐQT/Phó TGD thường trực	Đi vay	150.000.000.000	-
		Trả nợ vay	150.000.000.000	-
		Lãi đi vay	1.860.129.777	-

Một số khoản vay 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. CÁC 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, cho vay và đi vay với các bên liên quan được thực hiện theo cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Ngoại trừ các khoản đi vay và cho vay, số dư các khoản phải thu và phải trả tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2025 không cần bảo đảm, không có lãi suất, và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty đánh giá và xác định không có bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 0 VND). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi giai đoạn tài chính thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

Đơn vị tính: VND

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	7.609.725.413	5.982.742.833
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	7.384.187.487	318.619.892
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	1.881.492.568	1.592.212.743
Công ty cổ phần Văn Phú - B&C	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	1.204.338.002	878.218.802
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	441.546.330	3.877.555.921
Công ty Cổ phần Đầu tư và quản lý khách sạn Văn Phú	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	238.782.879	1.404.133.163
TỔNG CỘNG			18.760.072.679	14.053.483.354
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 8)</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con	Phải thu về cho vay (*)	64.800.000.000	69.800.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Phải thu về cho vay (*)	28.250.000.000	28.250.000.000
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	Công ty con	Phải thu về cho vay (*)	170.325.000.000	93.175.000.000
TỔNG CỘNG			263.375.000.000	191.225.000.000

(*) Đây là khoản cho vay tín chấp, hưởng lãi suất từ 9,5%/năm đến 13,5%/năm và sẽ đáo hạn từ tháng 8 năm 2025 đến tháng 1 năm 2026 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 9,5%/năm đến 13,5%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

			Đơn vị tính: VND	
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang	Công ty liên kết	Cổ tức được chia	44.550.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con	Phải thu lãi cho vay	22.092.422.609	17.951.619.868
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	Công ty con	Phải thu lãi cho vay	21.976.066.522	14.744.825.151
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Phải thu lãi cho vay	3.380.695.209	2.049.849.317
		Phải thu lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp tác đầu tư	10.000.000.000	-
Các công ty khác	Công ty con	Phải thu khác	447.791.472	300.361.780
TỔNG CỘNG			102.446.975.812	35.046.656.116
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Công ty Cổ phần Văn Phú - Bắc Ái	Công ty con	Vốn góp theo huy động để thực hiện hợp tác đầu tư (i)	304.220.810.533	300.517.271.665
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	Công ty liên kết đến ngày 15 tháng 1 năm 2025	Đặt cọc góp vốn hợp tác đầu tư	-	352.617.690.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Đặt cọc góp vốn hợp tác đầu tư	-	100.000.000.000
TỔNG CỘNG			304.220.810.533	753.134.961.665

- (i) Khoản góp vốn hợp tác đầu tư theo một thỏa thuận liên danh với các đối tác để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa.

			Đơn vị tính: VND	
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 19.1)				
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Công ty con	Phải trả chi phí cung cấp dịch vụ	2.330.792.695	953.150.740
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn Văn Phú	Công ty con	Phải trả chi phí cung cấp dịch vụ	1.148.284.500	256.913.800
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Phải trả chi phí cung cấp dịch vụ	356.400.000	1.465.948.387
TỔNG CỘNG			3.835.477.195	2.676.012.927

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 21)				
Tô Như Thắng	Phó Chủ tịch HĐQT/Phó TGĐ thường trực	Lãi vay phải trả	1.860.129.777	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech	Công ty con	Lãi vay phải trả	807.493.151	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	Công ty con	Lãi vay phải trả	695.516.438	695.516.438
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	Công ty con	Lãi vay phải trả	618.711.643	618.711.643
Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT/ Phó Chủ tịch UBKT	Lãi vay phải trả	531.121.556	90.144.484
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	161.232.877
TỔNG CỘNG			4.512.972.565	1.565.605.442
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 23)				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú	Công ty liên kết	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	7.062.300.021	7.762.300.021
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Công ty con	Phải trả khác	790.548.655	-
Hội đồng quản trị		Phải trả thù lao	216.000.000	216.000.000
TỔNG CỘNG			8.068.848.676	7.978.300.021
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 23)				
Đặng Tuấn Anh	Thành viên HĐQT của công ty con	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	77.988.704.559	77.988.704.559
TỔNG CỘNG			77.988.704.559	77.988.704.559
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 24)				
Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT/ Phó Chủ tịch UBKT	Vay ngắn hạn (*)	7.040.000.000	7.040.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech	Công ty con	Vay ngắn hạn (*)	54.500.000.000	-
TỔNG CỘNG			61.540.000.000	7.040.000.000

(*) Đây là các khoản đi vay tín chấp, hưởng lãi suất từ 10,5%/năm đến 12%/năm, gốc và lãi đáo hạn từ tháng 11 năm 2025 đến tháng 4 năm 2026 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 12%/năm)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. CÁC 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	
		Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch HĐQT	1.263.000.000	1.248.888.000
Bà Nguyễn Diệu Tú	Phó chủ tịch HĐQT	900.000.000	610.000.000
Ông Tô Như Thắng	Phó chủ tịch HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc thường trực từ ngày 23 tháng 4 năm 2025	993.000.000	1.020.000.000
Ông Trịnh Thanh Hải	Thành viên HĐQT độc lập/ Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	200.000.000	200.000.000
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT/Phó Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	753.000.000	681.384.953
Ông Triệu Hữu Đại	Phó chủ tịch HĐQT từ ngày 23 tháng 4 năm 2025/Tổng Giám đốc đến ngày 6 tháng 6 năm 2025	907.957.560	874.957.560
Ông Phạm Hồng Châu	Thành viên HĐQT/Tổng Giám đốc từ ngày 6 tháng 6 năm 2025	185.130.000	155.130.000
Ông Vũ Thanh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	813.000.000	810.000.000
Ông Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám đốc	819.000.000	810.000.000
Ông Phạm Hồng Long	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 14 tháng 1 năm 2025	775.173.913	-
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 14 tháng 1 năm 2025	786.217.391	-
Bà Phan Lê Mỹ Hạnh	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 13 tháng 5 năm 2025	212.727.273	-
TỔNG CỘNG		8.608.206.137	6.410.360.513

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. 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 bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp. Các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Công ty 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 riêng giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. 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:

Đơn vị tính: VND

	Kinh doanh bất động sản	Dịch vụ lưu trú	Các hoạt động khác	Tổng cộng
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày				
Doanh thu thuần	285.392.573.448	89.034.273.718	34.422.340.344	408.849.187.510
Kết quả				
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	665.023.984	21.383.687.730	70.722.081	22.119.433.795
Thu nhập không phân bổ (*)				116.848.482.528
Lợi nhuận thuần trước thuế				138.967.916.323
Thuế thu nhập doanh nghiệp				(20.070.103.731)
Lợi nhuận thuần sau thuế				118.897.812.592
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	1.937.122.389.761	533.220.718.010	372.168.118.980	2.842.511.226.751
Tài sản không phân bổ (**)				4.825.201.767.937
Tổng tài sản				7.667.712.994.688
Công nợ bộ phận	386.997.794.333	36.038.213.037	26.628.463.880	449.664.471.250
Công nợ không phân bổ (***)				2.153.107.759.707
Tổng công nợ				2.602.772.230.957
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024				
Doanh thu thuần	124.645.258.937	88.327.770.608	54.820.024.477	267.793.054.022
Kết quả				
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế của bộ phận	(6.173.591.390)	17.006.173.833	1.960.453.237	12.793.035.680
Thu nhập không phân bổ (*)				204.183.447.562
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế				216.976.483.242
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp				(8.548.087.576)
Lợi nhuận thuần sau thuế				208.428.395.666
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024				
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	2.440.200.953.381	554.477.557.918	440.943.513.196	3.435.622.024.495
Tài sản không phân bổ (**)				4.527.923.433.421
Tổng tài sản				7.963.545.457.916
Công nợ bộ phận	625.152.403.086	32.227.762.912	15.463.469.540	672.843.635.538
Công nợ không phân bổ (***)				2.344.658.871.239
Tổng công nợ				3.017.502.506.777

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. THÔNG TIN BỘ PHẬN (tiếp theo)

- (*) Thu nhập không phân bổ chủ yếu bao gồm doanh thu hoạt động tài chính, chi phí tài chính, thu nhập khác và chi phí khác.
- (**) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, đầu tư tài chính ngắn hạn, tài sản dùng chung cho các hoạt động, các khoản phải thu về cho vay, đầu tư tài chính dài hạn, thuế GTGT được khấu trừ, thuế và các khoản phải thu nhà nước và tài sản thuế thu nhập hoãn lại.
- (***) Nợ phải trả không phân bổ chủ yếu bao gồm thuế và các khoản phải nộp nhà nước, quỹ khen thưởng, phúc lợi, chi phí phải trả, thuế thu nhập hoãn lại phải trả, các khoản vay và trái phiếu, và một số khoản phải trả khác.

35. CÁC CAM KẾT

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến triển khai các dự án bất động sản của Công ty. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 343 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 219,58 tỷ VND).

Các cam kết về góp vốn đầu tư theo hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao

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 giữa Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư HNS Việt Nam, Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Bắc Ái và Công ty, tổng giá trị đầu tư ước tính còn phải thực hiện cho dự án tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 119,6 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 154,4 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 2025. Chi tiết khoản phải trả theo cam kết thuê đất và thuê hoạt động này như sau:

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dưới 1 năm	8.824.911.088	10.984.250.020
Từ 1 - 5 năm	36.400.390.592	31.612.186.640
Trên 5 năm	501.431.040.307	496.266.138.507
TỔNG CỘNG	546.656.341.987	538.862.575.167

Cam kết về đảm bảo nghĩa vụ thanh toán khoản vay

Theo Hợp đồng cho vay vốn ký giữa Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Thiêm, Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long và Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái (công ty con), Công ty cam kết dùng toàn bộ phần vốn góp thuộc sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ của công ty con này với các ngân hàng theo hợp đồng cho vay hợp vốn này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

35. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

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

Công ty, là bên cho thuê, đã ký kết một số hợp đồng cho thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động và thuê xe. 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	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dưới 1 năm	3.454.533.120	2.241.006.600
Từ 1 - 5 năm	12.009.456.080	7.159.252.640
Trên 5 năm	2.722.260.000	2.699.730.000
TỔNG CỘNG	18.186.249.200	12.099.989.240

Cam kết đầu tư góp vốn

Công ty có cam kết góp vốn tại một số công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 1. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, tổng giá trị khoản cam kết góp vốn còn lại của Công ty trong các công ty này là 17,63 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 3,63 tỷ VND).

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

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



Nguyễn Thế Quân
Người lập



Trần Mỹ Yên
Kế toán trưởng



Hà Nội, Việt Nam
Ngày 29 tháng 8 năm 2025

Lâm Hoàng Đăng
Phó Tổng Giám đốc



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.

© 2025 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn