CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ
DN: C=VN, S=Hà Nội, L=Quận Đống Đa, O=CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0102702590
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026-10-30 19:52:47
Foxit PhantomPDF Version: 10.0.0

VANPHU

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

Số: 225.../2026/CBTT-VPI
No.: 225.../2026/CBTT-VPI

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom – Happiness
---------- o0o ----------

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026
Hanoi, October 30, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

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

1. **Công ty Cổ phần Phát Triển Bất Động Sản Văn Phú**
   - Mã chứng khoán/*Stock symbol*: **VPI**
   - Địa chỉ/*Address of headoffice*: Số 104 Thái Thịnh, Phường Đống 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 Quý 3 năm 2026 của Công Ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Văn Phú.

     Disclosure of the Q3 2026 Financial Statements 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 30/10/2026.

   This information was published on the company's website https://vanphu.vn/quan-he-co-dong/ under the Financial Report section on 30/10/2026.

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

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

Nơi nhận:
Recipients:
- Như trên;
- Lưu VT;

Tài liệu đính kèm/ Attached documents:
- *Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý 3 năm 2026. Separate and Consolidated Financial Statements for Q3 2026*
- *Văn bản giải trình Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý 3 năm 2026. Explanatory Statement for Separate and Consolidated Financial Statements for Q3 2026*

Người được ủy quyền công bố thông tin
Person authorized to disclose information
Phó Tổng Giám Đốc
Deputy General Director



Đỗ Thị Thanh Phương

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng giám đốc	2
Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ	3 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	9 - 53

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Nguyễn Văn Vụ	Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	bổ nhiệm ngày 16 tháng 10 năm 2026
Ông Trịnh Thanh Hải	Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	miễn nhiệm ngày 16 tháng 10 năm 2026
Ông Triệu Hữu Đại	Phó chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	bổ nhiệm ngày 09 tháng 03 năm 2026
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Phó chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	miễn nhiệm ngày 09 tháng 03 năm 2026

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Phạm Hồng Châu	Tổng Giám đốc	
Ông Tô Như Thắng	Phó Tổng Giám đốc thường trực	
Ông Vũ Thanh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Hồng Long	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thị Hồng Hải	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 14 tháng 01 năm 2026
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 09 tháng 03 năm 2026
Ông Vũ Minh Hoàng	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 03 tháng 04 năm 2026
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 14 tháng 01 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

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 ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026.

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 kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 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 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 của Công ty vào ngày 30 tháng 09 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán do Bộ tài chính ban hành ngày 16 tháng 11 năm 2020. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 30 tháng 10 năm 2026.

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 nói trên để thu thập đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

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

Đỗ Thị Thanh Phương
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 10 năm 2026

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 09 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**743.214.873.667**	**1.638.673.771.919**
110	**I. Tiền và tương đương tiền**	**4**	**144.371.585.681**	**604.244.431.314**
111	1. Tiền		31.061.839.489	391.900.579.738
112	2. Các khoản tương đương tiền		113.309.746.192	212.343.851.576
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**		**165.135.343.107**	**238.129.470.571**
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	5	165.135.343.107	238.129.470.571
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**292.935.187.183**	**343.412.904.713**
131	1. Phải thu ngắn hạn khách hàng	6.1	147.890.048.614	262.552.701.087
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	16.086.512.639	16.173.456.328
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	156.864.435.663	92.592.557.031
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(27.905.809.733)	(27.905.809.733)
140	**IV. Hàng tồn kho**	**9**	**122.336.607.564**	**432.879.787.784**
141	1. Hàng tồn kho		129.739.312.957	440.282.493.177
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(7.402.705.393)	(7.402.705.393)
160	**VI. Tài sản ngắn hạn khác**		**18.436.150.132**	**20.007.177.537**
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	10	10.964.266.077	19.922.833.115
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	2.512.017.403	84.344.422
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	4.959.866.652	-

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 09 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**7.503.777.183.876**	**7.017.653.062.928**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**721.093.070.523**	**391.714.070.523**
215	1. Phải thu dài hạn khác	7	*721.093.070.523*	391.714.070.523
220	**II. Tài sản cố định**		**491.184.100.738**	**508.935.692.545**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	487.785.362.579	504.113.722.100
222	*Nguyên giá*		*640.594.145.014*	*639.822.025.014*
223	*Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(152.808.782.435)*	*(135.708.302.914)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	3.398.738.159	4.821.970.445
228	*Nguyên giá*		*11.063.129.754*	*11.063.129.754*
229	*Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(7.664.391.595)*	*(6.241.159.309)*
240	**IV. Bất động sản đầu tư**	**13**	**296.361.580.411**	**304.513.483.916**
241	1. Nguyên giá		350.978.849.678	350.478.849.678
242	2. Giá trị hao mòn luỹ kế		(54.617.269.267)	(45.965.365.762)
250	**V. Tài sản dở dang dài hạn**	**15**	**546.470.594.194**	**423.238.609.689**
251	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	15.1	13.867.857.837	4.639.457.194
252	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15.2	532.602.736.357	418.599.152.495
260	**VI. Đầu tư tài chính dài hạn**	**16**	**5.415.555.323.184**	**5.346.561.723.184**
261	1. Đầu tư vào công ty con	16.1	4.189.901.250.000	3.909.901.250.000
262	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	16.2	857.371.860.272	1.135.378.260.272
263	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		371.560.810.533	304.560.810.533
264	4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	16.2	(3.278.597.621)	(3.278.597.621)
270	**VII. Tài sản dài hạn khác**		**33.112.514.826**	**42.689.483.071**
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	10	19.167.674.381	23.194.044.226
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	13.944.840.445	19.495.438.845
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**8.246.992.057.543**	**8.656.326.834.847**

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 09 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**2.866.911.044.210**	**3.301.298.269.662**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**1.237.545.534.813**	**1.363.218.262.303**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	53.251.099.901	81.902.497.249
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	8.636.667.364	332.461.987.466
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	18	10.374.534.683	107.283.761.344
315	4. Phải trả người lao động		10.029.596.338	13.037.498.055
316	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	174.412.691.052	172.852.114.829
319	6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn		3.855.147.767	7.951.253.039
320	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	105.425.575.620	127.710.961.561
321	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	831.546.256.747	480.004.223.419
323	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		40.013.965.341	40.013.965.341
330	**II. Nợ dài hạn**		**1.629.365.509.397**	**1.938.080.007.359**
338	1. Phải trả dài hạn khác	20	164.994.602.048	165.516.257.048
339	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	1.461.691.858.400	1.768.099.976.782
342	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	29.3	2.082.354.497	3.423.629.077
343	4. Dự phòng phải trả dài hạn		596.694.452	1.040.144.452
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**5.380.081.013.333**	**5.355.028.565.185**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	**22**	**5.380.081.013.333**	**5.355.028.565.185**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		3.520.543.740.000	3.200.495.770.000
411a	- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*3.520.543.740.000*	*3.200.495.770.000*
412	2. Thặng dư vốn		574.656.557.853	574.656.557.853
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		15.177.859.740	15.177.859.740
419	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		30.658.498.290	18.388.929.869
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.239.044.357.450	1.546.309.447.723
420a	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*1.213.991.909.302*	*1.137.323.833.677*
420b	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*		*25.052.448.148*	*408.985.614.046*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**8.246.992.057.543**	**8.656.326.834.847**

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**23**	**99.426.387.375**	**367.373.191.618**	**744.005.464.210**	**776.222.379.128**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	**23**	-	-	-	-
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**23**	**99.426.387.375**	**367.373.191.618**	**744.005.464.210**	**776.222.379.128**
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	25	69.581.980.485	270.693.868.422	518.354.005.645	574.441.259.859
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**29.844.406.890**	**96.679.323.196**	**225.651.458.565**	**201.781.119.269**
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24	90.817.916.356	93.728.264.211	127.275.923.301	293.412.442.138
22	7. Chi phí tài chính	26	59.095.757.079	36.094.932.037	159.545.255.521	113.153.249.978
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*51.439.914.498*	*31.325.034.186*	*145.857.143.298*	*105.019.664.304*
25	8. Chi phí bán hàng	27	1.163.357.988	2.814.363.611	14.359.413.106	4.703.929.277
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	51.818.624.386	51.945.725.060	152.964.249.309	133.038.521.672
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**8.584.583.793**	**99.552.566.699**	**26.058.463.930**	**244.297.860.480**
31	11. Thu nhập khác	28	243.887.904	1.087.393.175	279.623.727	1.497.757.756
32	12. Chi phí khác	28	133.003.184	431.204.943	503.013.710	6.618.946.982
40	**13. (Chi phí)/lợi nhuận khác**		**110.884.720**	**656.188.232**	**(223.389.983)**	**(5.121.189.226)**
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**8.695.468.513**	**100.208.754.931**	**25.835.073.947**	**239.176.671.254**
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	29.1	(9.157.320.906)	6.052.061.405	(3.426.698.021)	25.779.912.856
52	16. (Thu nhập)/Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	29.1	378.828.389	(633.133.934)	4.209.323.820	(290.881.654)
60	**17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**17.473.961.030**	**94.789.827.460**	**25.052.448.148**	**213.687.640.052**

Nguyễn Thế Quân
Người lập

Trần Mỹ Yến
Kế toán trưởng

Đỗ Thị Thanh Phương
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 30 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026*	*Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận trước thuế**		**25.835.073.947**	**239.176.671.254**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định		27.175.615.312	27.457.516.250
03	Các khoản dự phòng		(443.450.000)	1.766.523.211
05	(Lãi) từ hoạt động đầu tư		(127.275.923.301)	(294.776.078.502)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu phân bổ)		154.011.729.943	110.184.074.482
08	**Lãi từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**79.303.045.901**	**83.808.706.695**
09	(Tăng)/Giảm các khoản phải thu		170.678.966.099	(46.769.287.976)
10	Giảm hàng tồn kho		301.314.779.577	178.646.364.587
11	Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay, thuế TNDN phải nộp)		(389.236.855.430)	244.498.524.769
12	(Tăng)/Giảm chi phí trả trước		12.984.936.883	(7.582.715.974)
14	Tiền lãi vay đã trả		(150.198.202.100)	(232.238.630.474)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(73.812.189.105)	(28.438.001.354)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**(48.965.518.175)**	**191.924.960.273**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(115.317.703.862)	(5.079.117.596)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác		-	1.500.000.000
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(203.522.729.387)	(826.452.935.746)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		231.325.512.499	1.287.035.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(939.137.000.000)	(1.767.533.538.868)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		568.537.000.000	620.617.690.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		22.065.746.103	316.164.701.069
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**(436.049.174.647)**	**(373.748.201.141)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026*	*Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		787.262.704.704	683.007.973.095
34	Tiền trả nợ gốc vay		(762.120.857.515)	(859.705.598.217)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**25.141.847.189**	**(176.697.625.122)**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(459.872.845.633)**	**(358.520.865.990)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**604.244.431.314**	**445.543.340.188**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**4**	**144.371.585.681**	**87.022.474.198**

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 10 năm 2026

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty có 8 công ty con được đầu tư trực tiếp (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 7 công ty con trực tiếp). Thông tin chi tiết về các công ty con được đầu tư trực tiếp và tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	*Tên Công ty*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
1	Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	100%	100%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	62%	62%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản, xây lắp
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	82,71%	82,71%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	60%	60%	Số 129 Lê Văn Duyệt, Phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	100%	100%	Đường số 7, Khu đô thị mới An Cựu, Phường An Cựu, Thành phố Huế	Kinh doanh bất động sản
6	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng New Tech	99,28%	99,28%	49 Phạm Ngọc Thạch, Phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Văn Phú Homes	70%	70%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản
8	Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Văn Phú	100%	100%	Số 104 Thái Thịnh, Phường Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Tư vấn quản lý, tư vấn quản lý thiết kế

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty có 3 công ty con được đầu tư gián tiếp (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 3 công ty con gián tiếp). Thông tin chi tiết về các công ty con được đầu tư gián tiếp và tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong các công ty con này như sau:

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ*

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 16.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán do Bộ tài chính ban hành ngày 16 tháng 11 năm 2020. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 30 tháng 10 năm 2026.

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 nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

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 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, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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.

2.6 *Quy định kế toán mới áp dụng*

Vào ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"), thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan. Thông tư 99 có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho các doanh nghiệp có năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Công ty áp dụng Thông tư 99 kể từ kỳ báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2 *Hàng tồn kho*

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

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

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở phù hợp.

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.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.3 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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.

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 khi phát sinh.

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê: Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

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

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 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.

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

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 báo cáo tình hình tài chính riêng 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 trong kỳ thanh lý.

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

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

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

3.10 Chi phí chờ phân bổ

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

Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn bao gồm chi phí chờ phân bổ hoạt động, công cụ dụng cụ xuất dùng và các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác dự kiến mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian một chu kỳ sản xuất kinh doanh.

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

3.11 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 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 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 riêng 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 góp vốn vào đơn vị khác

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

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

3.11 *Các khoản đầu tư* (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

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 và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.12 *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.

3.13 *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 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.

3.14 *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.

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

3.14 *Phân chia lợi nhuận* (tiếp theo)

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên báo cáo tình hình tài chính riêng.

Quỹ khác

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

3.15 *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 theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.16 *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.

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

3.16 *Thuế* (tiếp theo)

Thuế thu nhập hiện hành (tiếp theo)

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

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 và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

3.16 *Thuế* (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

Công ty 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.

3.17 *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.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Tiền mặt	486.667.598	1.264.014.419
Tiền gửi ngân hàng	29.969.094.761	390.560.415.407
- Ngân hàng TMCP Quân Đội	*17.056.692.086*	*17.257.350.133*
- Ngân hàng TMCP ngoại thương Việt Nam	*8.844.964.315*	*5.978.363.892*
- Các ngân hàng khác	*4.067.438.360*	*367.324.701.382*
Tiền đang chuyển	606.077.130	76.149.912
Các khoản tương đương tiền	113.309.746.192	212.343.851.576
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	*56.074.978.516*	-
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (*)	*57.234.767.676*	*56.850.824.178*
- Ngân hàng TMCP ngoại thương Việt Nam	-	*155.493.027.398*
TỔNG CỘNG	**144.371.585.681**	**604.244.431.314**

(*) Đây là khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất là 4,75% (ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 2,1%/năm đến 4,3%/năm). 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.

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Ngắn hạn		
Phải thu về cho vay các bên khác	17.214.133.029	16.443.005.697
- Công ty CP Khu nghỉ dưỡng Vườn Cọ (i)	*17.146.828.371*	*16.443.005.697*
- Khác	*67.304.658*	-
Tiền gửi có kỳ hạn	*134.850.531*	109.539.302
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn các bên liên quan *(Thuyết minh số 30)*	147.786.359.547	221.576.925.572
TỔNG CỘNG	**165.135.343.107**	**238.129.470.571**

(i) Khoản cho vay tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 sẽ đáo hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2026, hưởng lãi suất 12%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 12%/năm).

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

6.1 Phải thu khách hàng

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Ngắn hạn		
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	82.160.317.796	184.484.670.780
- Dự án Khu biệt thự Hùng Sơn thuộc tổng thể Vlasta Sầm Sơn	*31.406.498.543*	*16.203.286.726*
- Dự án The Terra Bắc Giang	*20.238.747.023*	*58.590.726.523*
- Các công trình tại ô đất TT39, TT40 thuộc Dự án Khu đô thị mới Văn Phú	*19.907.567.973*	-
- Các Dự án khác	*10.607.504.257*	*109.690.657.531*
Phải thu từ hoạt động khác	65.729.730.818	78.068.030.307
- Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	*30.209.558.494*	*38.588.556.268*
- Phải thu khách hàng khác	*35.520.172.324*	*39.479.474.039*
TỔNG CỘNG	**147.890.048.614**	**262.552.701.087**
Trong đó:		
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 30)	*44.587.702.422*	*67.594.613.794*
Phải thu từ các bên khác	*103.302.346.192*	*194.958.087.293*
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(21.718.695.257)	(21.718.695.257)

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

6.2 *Trả trước cho người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Công ty CP Đầu tư và xây dựng VPMC	5.439.704.440	-
Ban Quản lý Dự án và Phát triển Quỹ đất Quận Bình Thủy	2.382.000.000	2.382.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Thương mại Long Nguyên	1.644.800.000	1.644.800.000
Các nhà cung cấp khác	6.620.008.199	12.146.656.328
TỔNG CỘNG	**16.086.512.639**	**16.173.456.328**
Trong đó:		
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 30)	*61.684.000*	-
Trả trước cho các bên khác	*16.024.828.639*	*16.173.456.328*
Dự phòng trả trước khó đòi	(2.644.512.600)	(2.644.512.600)

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026		*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Ngắn hạn				
Phải thu từ lãi hợp đồng nguyên tắc hợp tác đầu tư (*)	45.657.424.928	-	5.512.054.793	-
Tạm ứng để phục vụ phát triển dự án và các hoạt động kinh doanh	22.316.284.129	-	20.140.792.203	-
Ký quỹ thực hiện dự án	8.246.166.000	-	8.436.166.000	-
Phải thu về thu - chi hộ	7.368.057.499	-	4.809.666.732	-
Phải thu khác	15.908.641.327	(3.542.601.876)	14.593.515.523	(3.542.601.876)
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 30)*	57.367.861.780	-	39.100.361.780	-
TỔNG CỘNG	**156.864.435.663**	**(3.542.601.876)**	**92.592.557.031**	**(3.542.601.876)**
Dài hạn				
Phải thu liên quan đến hợp đồng nguyên tắc hợp tác đầu tư (*)	569.537.000.000	-	236.000.000.000	-
Tạm ứng để phục vụ phát triển dự án (**)	90.683.600.647	-	90.683.600.647	-
Ký quỹ thực hiện dự án (***)	41.344.091.900	-	41.344.091.900	-
Phải thu lãi các khoản cho vay đã thu hồi gốc vay	11.136.216.864	-	15.294.216.864	-
Tạm ứng bồi thường giải phóng mặt bằng	8.392.161.112	-	8.392.161.112	-
TỔNG CỘNG	**721.093.070.523**	**-**	**391.714.070.523**	**-**

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(*) Đây là khoản đặt cọc và khoản lợi nhuận phát sinh theo một hợp đồng nguyên tắc hợp tác đầu tư giữa Công ty và Công ty TNHH Đầu tư Hàn Tiên để hợp tác đầu tư một dự án tiềm năng tại Thành phố Hồ Chí Minh. Trong thời gian chờ ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư chính thức, Công ty được hưởng lãi suất cố định 10%/năm trên số tiền đã đặt cọc.

(**) Đây là các khoản tạm ứng cho một cá nhân của Công ty để thực hiện công tác giải phóng mặt bằng cho dự án Khu đô thị mới Cồn Khương.

(***) Đây là khoản ký quỹ tại Sở Tài chính thành phố Cần Thơ bảo đảm thực hiện dự án Khu đô thị mới Cồn Khương.

8. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026		*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
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	-	6.794.618.733	-
TỔNG CỘNG	**27.905.809.733**	**-**	**27.905.809.733**	**-**

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026		*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	32.724.515.908	(7.402.705.393)	312.759.262.682	(7.402.705.393)
Thành phẩm (**)	84.594.760.569	-	114.880.553.174	-
Hàng hóa	11.193.975.457	-	11.098.777.457	-
Công cụ dụng cụ	991.578.442	-	1.233.063.456	-
Nguyên vật liệu	234.482.581	-	310.836.408	-
TỔNG CỘNG	**129.739.312.957**	**(7.402.705.393)**	**440.282.493.177**	**(7.402.705.393)**

9. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(*) 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 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Dự án Khu đô thị mới Văn Phú	7.243.056.473	290.565.085.780
Các dự án khác	25.481.459.435	22.194.176.902
TỔNG CỘNG	**32.724.515.908**	**312.759.262.682**

(**) Chi tiết thành phẩm như sau:

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Dự án The Terra Bắc Giang	72.420.554.833	77.943.224.493
Các công trình tại ô đất TT39, TT40 thuộc Dự án Khu đô thị mới Văn Phú	12.174.205.736	-
Dự án Vlasta Sầm Sơn	-	36.937.328.681
TỔNG CỘNG	**84.594.760.569**	**114.880.553.174**

10. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Ngắn hạn		
Chi phí bảo hiểm, tư vấn	5.087.773.774	3.851.293.881
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	2.850.015.926	2.591.564.297
Chi phí truyền thông quảng cáo	2.191.372.402	2.985.039.795
Chi phí hoa hồng môi giới	835.103.975	7.758.811.281
Chi phí hỗ trợ lãi suất	-	2.736.123.861
TỔNG CỘNG	**10.964.266.077**	**19.922.833.115**
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ phục vụ Dự án khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây (i)	10.656.312.896	17.414.115.371
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	2.810.904.916	1.284.586.789
Chi phí trả trước dài hạn khác	2.631.481.835	1.385.208.087
Chi phí bảo hiểm, tư vấn	1.711.311.319	1.164.784.919
Chi phí hoa hồng môi giới	774.302.074	915.517.748
Chi phí cải tạo văn phòng	583.361.341	1.029.831.312
TỔNG CỘNG	**19.167.674.381**	**23.194.044.226**

(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 10,66 tỷ VND được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty được trình bày tại Thuyết minh số 21.

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị, dụng cụ quản lý*	*Tài sản cố định hữu hình khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá						
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	494.401.123.038	47.002.100.500	23.579.091.819	4.074.429.878	70.765.279.779	639.822.025.014
- Mua trong kỳ	-	-	-	772.120.000	-	772.120.000
Ngày 30 tháng 09 năm 2026	494.401.123.038	47.002.100.500	23.579.091.819	4.846.549.878	70.765.279.779	640.594.145.014
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	*2.191.500.755*	*7.285.349.090*	*3.493.573.112*	*5.087.196.045*	*18.057.619.002*
Hao mòn lũy kế						
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	66.576.195.047	17.208.683.614	17.238.351.233	3.755.917.181	30.929.155.839	135.708.302.914
- Khấu hao trong kỳ	8.287.926.678	2.523.958.468	2.036.717.847	137.752.248	4.114.124.280	17.100.479.521
Ngày 30 tháng 09 năm 2026	74.864.121.725	19.732.642.082	19.275.069.080	3.893.669.429	35.043.280.119	152.808.782.435
Giá trị còn lại						
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	427.824.927.991	29.793.416.886	6.340.740.586	318.512.697	39.836.123.940	504.113.722.100
Ngày 30 tháng 09 năm 2026	419.537.001.313	27.269.458.418	4.304.022.739	952.880.449	35.721.999.660	487.785.362.579

Việc sử dụng tài sản cố định hữu hình với giá trị còn lại là 481,54 tỷ VND làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty được trình bày tại *Thuyết minh số 21*.

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Phần mềm máy tính
Nguyên giá	
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	11.063.129.754
Ngày 30 tháng 09 năm 2026	11.063.129.754
Trong đó:	
Đã khấu hao hết	*192.700.000*
Hao mòn lũy kế	
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	6.241.159.309
- Khấu hao trong kỳ	1.423.232.286
Ngày 30 tháng 09 năm 2026	7.664.391.595
Giá trị còn lại	
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	4.821.970.445
Ngày 30 tháng 09 năm 2026	3.398.738.159

13. 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 2025	350.478.849.678
- Tăng khác	500.000.000
Ngày 30 tháng 09 năm 2026	350.978.849.678
Hao mòn lũy kế	
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	45.965.365.762
- Khấu hao trong kỳ	8.651.903.505
Ngày 30 tháng 09 năm 2026	54.617.269.267
Giá trị còn lại	
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	304.513.483.916
Ngày 30 tháng 09 năm 2026	296.361.580.411

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

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty chưa có đủ thông tin để xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư một cách chắc chắn.

14. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị 12,04 tỷ VND cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026 (cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025: 8,3 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng một số dự án bất động sản của Công ty.

15. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026		*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Các dự án khác	13.867.857.837	13.867.857.837	4.639.457.194	4.639.457.194
TỔNG CỘNG	**13.867.857.837**	**13.867.857.837**	**4.639.457.194**	**4.639.457.194**

15.2 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương - thành phố Cần Thơ (*)	307.850.515.066	307.733.848.398
Dự án Lộc Bình - tỉnh Thừa Thiên Huế	53.671.011.821	53.671.011.821
Dự án Tòa nhà hỗn hợp Văn Phú Complex	113.454.667.194	-
Các dự án khác	57.626.542.276	57.194.292.276
TỔNG CỘNG	**532.602.736.357**	**418.599.152.495**

(*) Dự án Khu đô thị mới Cồn Khương hiện đang nằm trong danh mục các dự án bất động sản được tháo gỡ khó khăn, vướng mắc theo Nghị quyết 29/2026/QH16 ngày 24 tháng 4 năm 2026. Tại ngày lập báo cáo tài chính 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.

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026			*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*		
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá trị còn lại*	*Giá gốc*	*Dự phòng*	*Giá trị còn lại*
Đầu tư vào công ty con *(Thuyết minh 16.1)*	4.189.901.250.000	-	4.189.901.250.000	3.909.901.250.000	-	3.909.901.250.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết *(Thuyết minh 16.2)*	857.371.860.272	(3.278.597.621)	854.093.262.651	1.135.378.260.272	(3.278.597.621)	1.132.099.662.651
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác *(*)*	371.560.810.533	-	371.560.810.533	304.560.810.533	-	304.560.810.533
TỔNG CỘNG	**5.418.833.920.805**	**(3.278.597.621)**	**5.415.555.323.184**	**5.349.840.320.805**	**(3.278.597.621)**	**5.346.561.723.184**

(*) Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 chủ yếu bao gồm khoản góp vốn hợp tác đầu tư với số tiền là 371,22 tỷ VND để hợp tác đầu tư theo một thỏa thuận liên danh với Công ty cổ phần Văn Phú Bắc Ái để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa.

16.1 Đầu tư vào các công ty con

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026				*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*			
	Giá trị	*Giá trị hợp lý*	*Tỷ lệ lợi ích*	*Tỷ lệ biểu quyết*	*Giá trị*	*Giá trị hợp lý*	*Tỷ lệ lợi ích*	*Tỷ lệ biểu quyết*
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	1.328.000.000.000	(v)	100%	100%	1.328.000.000.000	(v)	100%	100%
Công ty TNHH Văn Phú Resort - Lộc Bình	1.310.700.000.000	(v)	100%	100%	1.310.700.000.000	(v)	100%	100%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech (i)	675.000.000.000	(v)	99,28%	99,28%	495.000.000.000	(v)	99%	99%
Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái (ii)	366.000.000.000	(v)	60%	60%	288.000.000.000	(v)	60%	60%
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	208.031.250.000	(v)	82,71%	82,71%	208.031.250.000	(v)	82,71%	82,71%
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	150.000.000.000	(v)	12,71%	12,71%	150.000.000.000	(v)	12,71%	12,71%
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	95.170.000.000	(v)	62%	62%	95.170.000.000	(v)	62%	62%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn Văn Phú (iii)	33.000.000.000	(v)	30%	30%	21.000.000.000	(v)	30%	30%
Công ty Cổ phần Văn Phú Homes	14.000.000.000	(v)	70%	70%	14.000.000.000	(v)	70%	70%
Công Ty TNHH Tư Vấn Đầu Tư Văn Phú (iv)	10.000.000.000	(v)	100%	100%	-	(v)	0%	0%
TỔNG CỘNG	**4.189.901.250.000**				**3.909.901.250.000**			

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

16.1 *Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)*

(i) Trong tháng 5 năm 2026, Công ty đã góp thêm 180 tỷ VND tương đương với 18.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech;

(ii) Trong tháng 3 năm 2026, Công ty đã góp thêm 78 tỷ VND tương đương với 7.800.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái;

(iii) Trong tháng 6 năm 2026, Công ty đã góp thêm 12 tỷ VND tương đương với 1.200.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn Văn Phú;

(iv) Trong quý 3 năm 2026, Công ty đã góp 10 tỷ VND vào vốn điều lệ của Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Văn Phú;

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

16.2 *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*	*Số cuối kỳ*		*Số đầu kỳ*	
			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 dịch vụ thương mại BĐS Tân Phú	Số nhà 36, đường 31A, phường Bình Trưng, thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	27,11	27,11	54,23	27,25
Công ty Cổ phần Logistics LSH	Lô B17 đường Ngọc Hân Công Chúa, Phường Võ Cường, Tỉnh Bắc Ninh	Kinh doanh bất động sản	30,00	30,00	30,00	30,00
Công ty TNHH BT Hà Đông	Tầng 4, số 104 Thái Thịnh, Phường Đống Đa, TP 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 Văn Phú B&C	Số 104 Thái Thịnh, Phường Đống Đa, TP Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản	22,51	22,51	22,51	22,51
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển TM Văn Phú	Tầng 1-4, Tòa V1 The Van Phu Victoria, CT9, Khu Đô thị Văn Phú, Phường Kiến Hưng, TP Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	-	-	35,00	35,00

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

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026			*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*		
	Giá trị	*Dự phòng*	*Giá trị hợp lý*	*Giá trị*	*Dự phòng*	*Giá trị hợp lý*
Công ty Cổ phần dịch vụ thương mại BĐS Tân Phú	545.000.000.000	-	(ii)	545.000.000.000	-	(ii)
Công ty Cổ phần Logistics LSH	216.000.000.000	-	(ii)	216.000.000.000	-	(ii)
Công ty TNHH BT Hà Đông	58.394.357.097	-	(ii)	58.394.357.097	-	(ii)
Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	33.777.503.175	(3.278.597.621)	(ii)	33.777.503.175	(3.278.597.621)	(ii)
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	4.200.000.000	-	(ii)	4.200.000.000	-	(ii)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển TM Văn Phú (i)	-	-	(ii)	278.006.400.000	-	(ii)
TỔNG CỘNG	**857.371.860.272**	**(3.278.597.621)**		**1.135.378.260.272**	**(3.278.597.621)**	

(i) Trong tháng 9/2026, Công ty đã chuyển nhượng Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển TM Văn Phú.

(ii) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được do chưa có đủ các thông tin cần thiết.

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

17.1 *Phải trả người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng CGM	19.867.559.677	28.671.429.407
Công ty Cổ phần Đầu tư CIC	6.241.935.411	6.241.935.411
Công ty cổ phần Văn Phú - B&C	6.149.287.958	3.900.879.494
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hưng Phú	-	8.844.465.600
Các nhà cung cấp khác	20.992.316.855	34.243.787.337
TỔNG CỘNG	**53.251.099.901**	**81.902.497.249**
Trong đó:		
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 30)	*7.708.817.926*	*6.067.518.994*
Phải trả các bên khác	*45.542.281.975*	*75.834.978.255*

17.2 *Người mua trả tiền trước ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Các công trình tại ô đất TT39, TT40 thuộc Dự án Khu đô thị mới Văn Phú	8.382.408.858	326.978.814.746
Dự án The Terra Bắc Giang	-	5.121.584.243
Khác	254.258.506	361.588.477
TỔNG CỘNG	**8.636.667.364**	**332.461.987.466**
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh số 30)	*-*	*20.301.074.228*
Người mua trả tiền trước ngắn hạn bên khác	*8.636.667.364*	*312.160.913.238*

18. 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	33.468.911.544	14.592.773.992	(41.297.408.393)	6.764.277.143
Thuế thu nhập doanh nghiệp	72.279.020.474	-	(72.279.020.474)	-
Thuế thu nhập cá nhân	1.535.829.326	9.873.692.600	(7.854.388.650)	3.555.133.276
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	84.950.060	(84.950.060)	-
Các loại thuế khác	-	1.558.041.198	(1.502.916.934)	55.124.264
TỔNG CỘNG	**107.283.761.344**	**26.109.457.850**	**(123.018.684.511)**	**10.374.534.683**

	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	21.095.422.102	(18.667.749.121)	2.512.017.403
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	4.959.866.652	-	4.959.866.652
TỔNG CỘNG	**84.344.422**	**26.055.288.754**	**(18.667.749.121)**	**7.471.884.055**

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí phát triển các dự án bất động sản	87.368.857.797	80.085.144.899
Chi phí lãi vay phải trả	64.900.842.196	70.081.267.190
Trích trước chi phí cho hoạt động của khách sạn Oakwood Residence Hanoi	14.352.023.275	15.449.543.183
Chi phí phải trả khác	7.790.967.784	7.236.159.557
TỔNG CỘNG	**174.412.691.052**	**172.852.114.829**
Trong đó:		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 30)	*1.820.823.610*	*5.545.305.697*
Chi phí phải trả ngắn hạn cho bên khác	*172.591.867.442*	*167.306.809.132*

20. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Ngắn hạn		
Kinh phí bảo trì khối sàn thương mại dịch vụ và căn hộ cao tầng các Dự án	65.483.769.372	81.730.592.852
Nhận ký quỹ, ký cược	17.270.851.000	12.410.866.716
Các khoản liên quan các hợp đồng hợp tác đầu tư	7.000.000.000	20.324.000.000
Nhận đặt cọc hoàn thiện nhà tại các dự án	4.778.720.000	4.791.044.364
Các khoản phải trả, phải nộp khác	10.892.235.248	8.454.457.629
TỔNG CỘNG	**105.425.575.620**	**127.710.961.561**
Trong đó:		
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 30)	*216.000.000*	*7.216.000.000*
Phải trả các bên khác	*105.209.575.620*	*120.494.961.561*
Dài hạn		
Nhận góp vốn hợp tác đầu tư (i)	160.775.959.961	160.775.959.961
Nhận ký quỹ, ký cược	4.218.642.087	4.740.297.087
TỔNG CỘNG	**164.994.602.048**	**165.516.257.048**
Trong đó:		
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 30)	*77.988.704.559*	*77.988.704.559*
Phải trả các bên khác	*87.005.897.489*	*87.527.552.489*

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 chủ yếu 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.

21. VAY

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025		*Phát sinh trong kỳ*		*Ngày 30 tháng 09 năm 2026*	
	Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Tăng*	*Giảm*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
Vay ngắn hạn						
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 21.1)*	124.652.082.235	124.652.082.235	116.281.795.612	(93.746.994.154)	147.186.883.693	147.186.883.693
Vay đối tượng khác *(Thuyết minh số 21.3)*	126.606.390.497	126.606.390.497	-	(95.206.390.497)	31.400.000.000	31.400.000.000
Vay đối tượng khác dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21.3)	25.027.187.500	25.027.187.500	-	(21.127.187.500)	3.900.000.000	3.900.000.000
Trái phiếu phát hành dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 21.4)*	148.886.125.687	148.886.125.687	650.173.247.367	(150.000.000.000)	649.059.373.054	649.059.373.054
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 30)	54.832.437.500	54.832.437.500	202.500.000.000	(257.332.437.500)	-	-
	480.004.223.419	**480.004.223.419**	**968.955.042.979**	**(617.413.009.651)**	**831.546.256.747**	**831.546.256.747**
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 21.2)*	204.657.847.864	204.657.847.864	-	(134.707.847.864)	69.950.000.000	69.950.000.000
Trái phiếu phát hành *(Thuyết minh số 21.4)*	1.563.442.128.918	1.563.442.128.918	475.948.162.117	(647.648.432.635)	1.391.741.858.400	1.391.741.858.400
	1.768.099.976.782	**1.768.099.976.782**	**475.948.162.117**	**(782.356.280.499)**	**1.461.691.858.400**	**1.461.691.858.400**
TỔNG CỘNG	**2.248.104.200.201**	**2.248.104.200.201**	**1.444.903.205.096**	**(1.399.769.290.150)**	**2.293.238.115.147**	**2.293.238.115.147**

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

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

Vay ngắn hạn

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 09 năm 2026 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất/năm*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	147.186.883.693	Thời hạn trả nợ theo từng khế ước với khế ước cuối cùng đáo hạn tháng 09 năm 2027. Lãi được thanh toán hàng tháng.	10,15%	(i)
TỔNG CỘNG	**147.186.883.693**			

(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 Sàn thương mại tầng 1, tòa nhà Home City, tổ 51, phố Trung Kính, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của bên thứ ba;
- Quyền sở hữu 3.250.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty thuộc sở hữu của bên liên quan của Công ty.

21. VAY (tiếp theo)

21.2 *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 09 năm 2026 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất/năm*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ	69.950.000.000	Gốc được thanh toán 6 tháng 1 lần kể từ tháng 4 năm 2022 đến tháng 10 năm 2036. Lãi thanh toán 3 tháng/lần.	11,81%	(ii)
TỔNG CỘNG	**69.950.000.000**			
Trong đó:				
- Vay dài hạn đến hạn trả	-			
- Vay dài hạn	*69.950.000.000*			

(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 du lịch căn hộ khách sạn Hồ Tây.

21. VAY (tiếp theo)

21.3 *Các khoản vay đối tượng khác*

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

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026			
	(VND)	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất/năm*	*Hình thức đảm bảo*
Ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Bắc Ái	28.900.000.000	Gốc và lãi vay đáo hạn vào tháng 12 năm 2026.	9,3%	Tín chấp.
Các cá nhân	2.500.000.000	Kỳ hạn trả gốc và lãi là 12 tháng theo từng hợp đồng. Hợp đồng cuối cùng đáo hạn tháng 1 năm 2027.	12%	Tín chấp.
TỔNG CỘNG	**31.400.000.000**			
Dài hạn				
Các cá nhân	3.900.000.000	Kỳ hạn trả gốc và lãi trên 12 tháng theo từng hợp đồng. Hợp đồng cuối cùng đáo hạn tháng 1 năm 2027.	10,5%	Tín chấp.
TỔNG CỘNG	**3.900.000.000**			
Trong đó:				
- Vay dài hạn đến hạn trả	*3.900.000.000*			

21. VAY (tiếp theo)

21.4 *Trái phiếu phát hành*

Bên tư vấn phát hành	*Ngày 30 tháng 09 năm 2026 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất/năm*	*Hình thức đảm bảo*
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	649.059.373.054	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 1 năm 2027. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	Lãi suất áp dụng 2 kỳ đầu tiên: 11%/năm, Lãi suất áp dụng cho các kỳ còn lại: lãi suất tham chiếu + 4%/năm	(iii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI - Chi nhánh Hà Nội	247.907.831.048	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 12 năm 2027. Lãi được thanh toán 3 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	Lãi suất áp dụng 4 kỳ đầu tiên: 11%/năm, Lãi suất áp dụng cho các kỳ còn lại: lãi suất tham chiếu + 4,5%/năm	(iv)
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	246.215.006.228	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 8 năm 2028. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	10%	(v)
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI - Chi nhánh Hà Nội	176.883.287.671	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 05 năm 2029. Lãi được thanh toán 3 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	11,5%	(vi)
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI - Chi nhánh Hà Nội	147.763.686.132	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 12 năm 2028. Lãi được thanh toán 3 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	11%	(vii)
Công ty Cổ phần chứng khoán Vpbank	147.221.315.069	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 5 năm 2028. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	Lãi suất áp dụng 2 kỳ đầu tiên: 10,5%/năm, Lãi suất áp dụng cho các kỳ còn lại: lãi suất tham chiếu + 4,5%/năm	(viii)
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	146.622.634.289	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 4 năm 2029. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	Lãi suất áp dụng 2 kỳ đầu tiên: 11,5%/năm, Lãi suất áp dụng cho các kỳ còn lại: lãi suất tham chiếu + 4,5%/năm	(ix)
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	146.477.993.359	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 6 năm 2029. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	Lãi suất áp dụng 2 kỳ đầu tiên: 11,5%/năm, Lãi suất áp dụng cho các kỳ còn lại: lãi suất tham chiếu + 4,5%/năm	(x)
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	132.650.104.604	Gốc trái phiếu đáo hạn tháng 10 năm 2028. Lãi được thanh toán 6 tháng một lần kể từ ngày phát hành.	10%	(xi)
TỔNG CỘNG	**2.040.801.231.454**			
Trong đó:				
- Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	*649.059.373.054*			
- Trái phiếu dài hạn	*1.391.741.858.400*			

21. VAY (tiếp theo)

21.4 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

Tài sản đảm bảo

(iii) Đảm bảo bởi phần diện tích sở hữu riêng tầng 1 (sàn thương mại – dịch vụ), tầng 2 (sàn nhà trẻ, thương mại dịch vụ), tầng 3 và tầng 4 (sàn văn phòng cho thuê), tầng 21 (sàn thương mại dịch vụ, thể thao), tầng 22 (bể bơi, khu phụ trợ, tum thang và tầng kỹ thuật) của Dự án Khu hỗn hợp và nhà ở tại số 138B Giảng Võ, phường Giảng Võ, 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.

(iv) Đảm bảo bởi 14.000.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty.

(v) Đảm bảo bởi 12.500.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty.

(vi) Đảm bảo bởi 11.500.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty.

(vii) Đảm bảo bởi 9.500.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty.

(viii) Đảm bảo bởi 6.250.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty.

(ix) Đảm bảo bởi 7.000.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty.

(x) Đảm bảo bởi 7.600.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty.

(xi) Đảm bảo bởi 6.600.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty được nắm giữ bởi bên liên quan của Công ty.

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	*Thặng dư vốn*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 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	-	-	-	10.800.000.000	(10.800.000.000)	-
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	213.687.640.052	213.687.640.052
Ngày 30 tháng 09 năm 2025	3.200.495.770.000	574.656.557.853	15.177.859.740	18.388.929.869	1.351.011.473.729	5.159.730.591.191
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026						
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	3.200.495.770.000	574.656.557.853	15.177.859.740	18.388.929.869	1.546.309.447.723	5.355.028.565.185
- Trích quỹ phát triển khoa học và công nghệ	-	-	-	12.269.568.421	(12.269.568.421)	-
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	25.052.448.148	25.052.448.148
- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	320.047.970.000	-	-	-	(320.047.970.000)	-
Ngày 30 tháng 09 năm 2026	3.520.543.740.000	574.656.557.853	15.177.859.740	30.658.498.290	1.239.044.357.450	5.380.081.013.333

Theo Nghị quyết số 2304-01/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 4 năm 2026, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025 cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 10:1 (mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 10 cổ phần được nhận cổ tức bằng 1 cổ phần). Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, Công ty đã hoàn thành phát hành cổ phần chi trả cổ tức lần 1.

Theo Nghị quyết số 1610-02/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 16 tháng 10 năm 2026, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025 lần thứ 2 cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 10:1 (mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 10 cổ phần được nhận cổ tức bằng 1 cổ phần).

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

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

Việc sử dụng vốn góp của cổ đông làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty được trình bày tại *Thuyết minh số 21.*

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

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025*
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	3.200.495.770.000	3.200.495.770.000
Phát hành thêm cổ phần	320.047.970.000	-
Số cuối kỳ	3.520.543.740.000	3.200.495.770.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	***320.047.970.000***	-
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố nhưng chưa hoàn thành thủ tục phát hành cổ phiếu để chi trả trong kỳ	***352.054.374.000***	-

22.4 *Cổ phiếu*

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

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

23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025*
Tổng doanh thu	**99.426.387.375**	**367.373.191.618**
Trong đó:		
Kinh doanh bất động sản	38.353.189.716	311.204.991.009
Cung cấp dịch vụ lưu trú	47.459.138.105	44.874.439.581
Cung cấp dịch vụ khác	13.614.059.554	11.293.761.028
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	**99.426.387.375**	**367.373.191.618**
Trong đó:		
Kinh doanh bất động sản	*38.353.189.716*	*311.204.991.009*
Cung cấp dịch vụ lưu trú	*47.459.138.105*	*44.874.439.581*
Cung cấp dịch vụ khác	*13.614.059.554*	*11.293.761.028*
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	*88.199.334.494*	*328.153.884.905*
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	*11.227.052.881*	*39.219.306.713*

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025*
Lãi tiền gửi, cho vay	16.797.577.984	19.728.264.211
Lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư	1.952.838.372	-
Cổ tức và lợi nhuận được chia	72.067.500.000	74.000.000.000
TỔNG CỘNG	**90.817.916.356**	**93.728.264.211**

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025*
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	36.937.328.681	238.570.402.652
Giá vốn của dịch vụ lưu trú	23.624.770.207	22.831.578.072
Giá vốn của dịch vụ khác	9.019.881.597	9.291.887.698
TỔNG CỘNG	**69.581.980.485**	**270.693.868.422**

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025*
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	51.439.914.498	31.325.034.186
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	2.523.557.744	1.941.222.355
Chi phí tài chính khác	5.132.284.837	2.828.675.496
TỔNG CỘNG	**59.095.757.079**	**36.094.932.037**

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

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025*
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng môi giới	46.697.293	1.783.208.931
Chi phí lương nhân viên bán hàng	978.529.053	718.849.501
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	57.385.117	37.309.312
Chi phí khác	80.746.524	274.995.867
TỔNG CỘNG	**1.163.357.988**	**2.814.363.611**
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	18.939.429.275	17.842.601.777
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.410.828.299	2.200.092.146
Chi phí khấu hao tài sản cố định	861.332.408	758.064.243
Chi phí quản lý khách sạn	7.699.096.302	7.298.500.318
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.880.419.889	20.693.801.389
Chi phí bằng tiền khác	9.027.518.213	3.152.665.187
TỔNG CỘNG	**51.818.624.386**	**51.945.725.060**

28. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025*
Thu nhập khác		
Thu nhượng bán, thanh lý vật tư, TSCĐ	143.195.620	1.363.636.364
Thu nhập khác	100.692.284	(276.243.189)
TỔNG CỘNG	**243.887.904**	**1.087.393.175**
Chi phí khác		
Chi phí phạt, bồi thường	-	380.000.000
Chi phí khác	133.003.184	51.204.943
TỔNG CỘNG	**133.003.184**	**431.204.943**

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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.

29.1 Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(9.157.320.906)	6.052.061.405
(Thu nhập)/Chi phí thuế TNDN hoãn lại	378.828.389	(633.133.934)
TỔNG CỘNG	**(8.778.492.517)**	**5.418.927.471**

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.1 *Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN* (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	8.695.468.513	100.208.754.931
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	1.739.093.703	20.041.750.986
Chi phí lãi vay không được trừ	3.790.494.805	-
Điều chỉnh ước tính thuế	37.060.090	-
Lợi nhuận được chia bởi công ty con không chịu thuế TNDN	(14.413.500.000)	(14.800.000.000)
Các khoản điều chỉnh khác	68.358.885	177.176.485
Chi phí thuế TNDN năm	**(8.778.492.517)**	**5.418.927.471**

29.2 *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 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.

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.3 *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 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	*Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026*	*Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Thuế TNDN tạm nộp	86.239.301	3.512.937.322	-	1.022.930.102
Chi phí tư vấn	217.336.699	2.158.751.911	(643.434.701)	(648.990.255)
Chi phí lãi vay được vốn hoá theo biên bản thanh tra thuế	13.641.264.445	13.823.749.612	(182.485.167)	(468.348.264)
	13.944.840.445	**19.495.438.845**		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ	(2.082.354.497)	(3.423.629.077)	447.091.479	727.542.351
	(2.082.354.497)	**(3.423.629.077)**		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	**11.862.485.948**	**16.071.809.768**		
Thu nhập/(Chi phí) thuế thu nhập hoãn lại trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ			**(378.828.389)**	**633.133.934**

30. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các công ty con mà Công ty nắm quyền kiểm soát trong kỳ và tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	Công ty con
Công ty Cổ phần Văn Phú - Bắc Ái	Công ty con
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	Công ty con
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	Công ty con
Công ty CP Đầu tư và quản lý khách sạn Văn Phú	Công ty con
Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Sơn Thắng	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech	Công ty con
Công ty Cổ phần Văn Phú Homes	Công ty con
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Văn Phú	Công ty con

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

Các công ty là bên liên doanh, liên kết của Công ty đã được trình bày tại Thuyết minh số 16.2.

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026*	*Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025*
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	175.395.726	405.057.189
		Thu tiền cung cấp dịch vụ	3.500.000.000	42.592.000
		Góp vốn	-	250.000.000.000
		Đi vay	-	58.000.000.000
		Lãi đi vay	-	304.142.466
		Cho vay	-	14.350.000.000
		Thu hồi gốc vay	-	42.600.000.000
		Lãi cho vay	-	667.589.726
		Thu tiền Lãi cho vay	-	4.048.284.935
		Lợi nhuận được chia	15.000.000.000	74.000.000.000
		Lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp tác đầu tư	-	10.000.000.000
		Mua dịch vụ	330.000.000	330.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	269.808.000	266.832.781
		Thu hồi gốc vay	-	2.600.000.000
		Lãi cho vay	1.886.378.084	1.966.416.439

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026*	*Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025*
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	169.840.000	713.591.881
		Lợi nhuận được chia	57.067.500.000	-
		Mua dịch vụ	535.594.582	-
		Thanh toán mua dịch vụ	350.000.000	455.000.000
		Thanh toán nhận chuyển giao chi phí dự án	10.839.408.147	-
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Công ty liên kết	Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.666.400.000	6.091.569.333
		Thu tiền cung cấp dịch vụ	4.989.900.000	7.850.711.068
		Góp vốn	-	3.630.000.000
		Mua dịch vụ	913.634.113	476.613.363
		Thanh toán mua dịch vụ	211.314.800	-
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	Công ty con	Góp vốn	-	752.700.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và quản lý khách sạn Văn Phú	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	173.520.000	109.632.000
		Mua dịch vụ	664.065.000	621.987.000
		Thanh toán mua dịch vụ	550.000.000	923.461.000
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	Công ty con	Thu hồi gốc vay	-	171.375.000.000
		Cho vay	13.600.000.000	1.900.000.000
		Lãi cho vay	517.518.903	3.850.095.617
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.789.584.631	3.977.872.818
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	718.944.524	-
		Trả nợ gốc đi vay	3.317.354.612	33.660.000.000
		Lãi đi vay	7.634.460	833.164.931
		Trả lãi đi vay	3.239.711.596	-
Công ty Cổ phần Văn Phú Homes	Công ty con	Góp vốn	-	14.000.000.000
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	223.960.000	-
		Thu tiền cung cấp dịch vụ	337.452.720	-
Công ty TNHH Tư vấn đầu tư Văn Phú	Công ty con	Góp vốn	10.000.000.000	-
Công ty Cổ phần dịch vụ thương mại BĐS Tân Phú	Công ty liên kết	Góp vốn	-	545.000.000.000

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026*	*Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025*
Công ty TNHH Đầu tư phát triển Đô thị Cần Thơ	Công ty liên kết	Thu hồi hợp tác đầu tư	-	110.000.000.000
Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT/Phó Tổng giám đốc	Bù trừ công nợ	-	7.040.000.000
		Doanh thu bán hàng	-	14.378.304.595
		Thu tiền bán hàng	4.037.000.000	15.796.253.200
Tô Như Thắng	Phó chủ tịch HĐQT/Phó TGĐ thường trực	Trả lãi đi vay	-	1.767.123.288
		Doanh thu bán hàng hoá	-	13.276.446.116
		Thu tiền bán hàng hoá	-	14.585.040.001
Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng giám đốc	Thuê tài sản	46.200.000	23.100.000
		Đi vay	-	4.492.437.500
		Lãi đi vay	-	80.740.795
		Thu tiền bán hàng hoá	939.487.500	12.578.825.000
Vũ Thanh Tuấn	Phó Tổng giám đốc	Doanh thu bán hàng hoá	-	28.147.103.782
		Thu tiền bán hàng hoá	-	30.000.000.000
Vũ Minh Hoàng	Phó Tổng giám đốc	Thuê tài sản	46.200.000	-
Phạm Hồng Long	Phó Tổng giám đốc	Thuê tài sản	69.300.000	-
Lê Anh Tuấn	Người liên quan khác	Thuê tài sản	30.800.000	-
Công ty Cổ phần Văn Phú Red River	Bên liên quan khác	Doanh thu cung cấp dịch vụ	39.600.000	-

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

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

Ngoại trừ các khoản đi vay và cho vay, số dư các khoản phải thu và phải trả tại thời điểm ngày 30 tháng 09 năm 2026 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2026, 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 2025: 0 VND). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 09 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn *(Thuyết minh số 5)*				
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con	Phải thu về cho vay và lãi vay (*)	92.961.480.148	87.363.858.226
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	Công ty con	Phải thu về cho vay và lãi vay (*)	54.824.879.399	134.213.067.346
TỔNG CỘNG			**147.786.359.547**	**221.576.925.572**
Phải thu khách hàng ngắn hạn *(Thuyết minh số 6.1)*				
Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	30.209.558.494	38.588.556.268
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	5.691.786.360	244.317.976
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand Home	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	3.390.194.822	2.475.142.814
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	2.309.212.947	369.381.352
Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT/Phó Tổng giám đốc	Cung cấp hàng hoá	847.325.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	641.926.808	9.134.370.056
Công ty CP Đầu tư và QL khách sạn Văn Phú	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	542.828.679	-
Công ty Cổ phần Văn Phú Homes	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	484.580.404	235.888.800
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	343.975.848	1.260.516.528
Công ty Cổ phần Văn Phú Red River	Bên liên quan khác	Cung cấp dịch vụ	121.312.258	-
Công ty TNHH Tư vấn đầu tư Văn Phú	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	5.000.802	-
Triệu Hữu Đại	Phó chủ tịch HĐQT/ Phó chủ tịch UBKT	Cung cấp hàng hoá	-	15.286.440.000
TỔNG CỘNG			**44.587.702.422**	**67.594.613.794**

(*) Các khoản cho vay tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là các khoản cho vay tín chấp, hưởng lãi suất từ 10%/năm - 13,5%/năm và sẽ đáo hạn từ tháng 08 năm 2026 đến tháng 01 năm 2027 (ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 10%/năm - 13,5%/năm).

30. 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

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 09 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Trả trước cho người bán ngắn hạn *(Thuyết minh số 6.2)*				
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	61.684.000	-
TỔNG CỘNG			**61.684.000**	**-**
Phải thu ngắn hạn khác *(Thuyết minh số 7)*				
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	Công ty con	Thu khác	57.367.500.000	300.000.000
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	Công ty con	Lãi cho vay	361.780	361.780
Công ty TNHH Đầu tư phát triển Đô thị Cần Thơ	Công ty liên kết	Thu khác	-	38.800.000.000
TỔNG CỘNG			**57.367.861.780**	**39.100.361.780**
Đầu tư vào đơn vị khác *(Thuyết minh số 16)*				
Công ty Cổ phần Văn Phú - Bắc Ái	Công ty con	Vốn góp theo huy động để thực hiện đầu tư	371.220.810.533	304.220.810.533
TỔNG CỘNG			**371.220.810.533**	**304.220.810.533**
Phải trả người bán ngắn hạn *(Thuyết minh số 17.1)*				
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Công ty liên kết	Phải trả chi phí cung cấp dịch vụ	6.149.287.958	3.900.879.494
Công ty CP Đầu tư và QL khách sạn Văn Phú	Công ty con	Phải trả chi phí cung cấp dịch vụ	998.908.500	825.819.500
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giang Võ	Công ty con	Phải trả chi phí cung cấp dịch vụ	356.400.000	1.069.200.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	Công ty con	Phải trả chi phí cung cấp dịch vụ	204.221.468	271.620.000
TỔNG CỘNG			**7.708.817.926**	**6.067.518.994**
Người mua trả tiền trước ngắn hạn *(Thuyết minh số 17.2)*				
Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng giám đốc	Cung cấp hàng hoá	-	11.895.322.543
Đỗ Thị Thanh Phương	Thành viên HĐQT/Phó Tổng giám đốc	Cung cấp hàng hoá	-	8.405.751.685
TỔNG CỘNG			**-**	**20.301.074.228**
Chi phí phải trả ngắn hạn *(Thuyết minh số 19)*				
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
Công ty Cổ phần Văn Phú B&C	Công ty liên kết	Chi phí phải trả phí dịch vụ	504.000.000	504.000.000
Vũ Thanh Tuấn	Phó Tổng giám đốc	Lãi vay phải trả	2.595.529	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	2.176.382.465
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giang Võ	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	1.379.367.123
Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng giám đốc	Lãi vay phải trả	-	171.328.028
TỔNG CỘNG			**1.820.823.610**	**5.545.305.697**

30. 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

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 09 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Phải trả ngắn hạn khác *(Thuyết minh số 20)*				
Hội đồng Quản trị		Phải trả thù lao	216.000.000	216.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển TM Văn Phú	Công ty liên kết đến ngày 20 tháng 08 năm 2026	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	-	7.000.000.000
TỔNG CỘNG			**216.000.000**	**7.216.000.000**
Phải trả dài hạn khác *(Thuyết minh số 20)*				
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 21)*				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech	Công ty con	Vay ngắn hạn	-	19.840.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Công ty con	Vay ngắn hạn	-	30.500.000.000
Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng giám đốc	Vay ngắn hạn	-	4.492.437.500
TỔNG CỘNG			**-**	**54.832.437.500**

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

Đơn vị tính: VND

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

31. 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 09 năm 2026 là 88 tỷ VND.

Các cam kết về xây dựng khác

Theo Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức giữa Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và liên danh Công ty, Công ty Cổ phần Đầu tư HNS Việt Nam và Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Bắc Ái, tổng giá trị đầu tư ước tính còn phải thực hiện tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 253 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 2027. Chi tiết khoản phải trả theo cam kết thuê đất và thuê hoạt động này như sau:

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Dưới 1 năm	8.535.766.492	8.657.167.132
Từ 1 - 5 năm	46.967.711.408	42.434.974.448
Trên 5 năm	501.218.325.962	516.725.645.231
TỔNG CỘNG	**556.721.803.862**	**567.817.786.811**

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.

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

Công ty, là bên cho thuê, đã ký kết một số hợp đồng cho thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Dưới 1 năm	3.454.533.120	59.845.413.451
Từ 1 - 5 năm	9.944.964.680	29.239.619.520
Trên 5 năm	468.585.000	1.424.790.000
TỔNG CỘNG	**13.868.082.800**	**90.509.822.971**

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

Một số dữ liệu tương ứng của báo cáo tài chính đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 99 do lần đầu áp dụng *(Thuyết minh số 2.6)* trong kỳ hiện tại. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

	Số đầu kỳ (đã được trình bày trước đây)	*Trình bày lại*	*Số đầu kỳ (được trình bày lại)*
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ			
Phải thu về cho vay ngắn hạn	177.091.736.121	(177.091.736.121)	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	109.539.302	238.019.931.269	238.129.470.571
Phải thu ngắn hạn khác	244.204.352.826	(151.611.795.795)	92.592.557.031
Phải thu dài hạn khác	605.591.280.409	(213.877.209.886)	391.714.070.523
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	304.560.810.533	304.560.810.533

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

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

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 10 năm 2026