CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Tháng 08 năm 2025

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
Ký ngày: 29/8/2025 22:52:00

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 4
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 6
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	7 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	12 - 59

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (Sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty đã được soát xét cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch HĐQT	
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch HĐQT	
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên HĐQT	
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	
Ông Dương Hảo Tôn	Thành viên độc lập HĐQT	
Ông Vũ Thành Lê	Thành viên độc lập HĐQT	Bổ nhiệm từ ngày 27/06/2025

Ủy ban Kiểm toán

Ông Dương Hảo Tôn	Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đình Trí	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trương Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Khắc Sinh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Hữu	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 22/01/2025
Bà Đặng Việt Tú Uyên	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 22/01/2025
Ông Phan Lê Hòa	Phó Tổng Giám đốc	Từ nhiệm ngày 23/01/2025

Kế toán trưởng

Bà Trần Thị Thùy Trang	Kế toán trưởng

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và đến thời điểm lập Báo cáo này là Ông Nguyễn Văn Đạt - Chủ tịch HĐQT và Ông Bùi Quang Anh Vũ - Tổng Giám đốc.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ngày 08/08/2025, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 72.574.296 cổ phiếu để chi trả cổ tức theo Nghị quyết số 08/ĐHĐCĐ-NQ.2025 ngày 27/06/2025. Sau đợt phát hành, tổng số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty tăng từ 907.235.083 cổ phiếu lên 979.809.379 cổ phiếu, tương ứng với vốn điều lệ 9.798.093.790.000 đồng.

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng ngoại trừ sự kiện nói trên, Công ty không có sự kiện nào sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30/06/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, 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. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ hay không;
- Lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phù hợp với Chuẩn mực kế toán, 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. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

CÁC CAM KẾT KHÁC

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm từ trang 07 đến trang 59, Báo cáo tài chính riêng này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30/06/2025 cũng như kết quả kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025, 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.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty.

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng, Công ty đã tuân thủ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán số 54/2019/QH14, Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

M.S.D.N: 0303493756 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc
Tp Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2025

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
Tầng 5, Toà B2, Roman Plaza, Đường Tố Hữu,
Phường Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội
T: +84 24 5678 3999
E: uhy-info@uhy.vn
uhy.vn

Số: 112 /2025/UHYHCM - BCSX

BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Về Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt
Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Kính gửi: **Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc**
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Chúng tôi đã tiến hành soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 29 tháng 08 năm 2025 trình bày từ trang 07 đến trang 59 kèm theo, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30/06/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận Kiểm toán

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt tại ngày 30/06/2025, cũng như Kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình Lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, 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.

BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Vấn đề nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý tới người đọc Báo cáo tài chính vấn đề trình bày tại Thuyết minh số 1.5 và số 6 phần thuyết minh báo cáo tài chính về giao dịch chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây cho Công ty TNHH Đầu tư Quy Nhơn 68. Khoản công nợ còn phải thu Công ty TNHH Đầu tư Quy Nhơn 68 từ việc chuyển nhượng trên, Công ty cam kết sẽ thu hồi không muộn hơn 31/3/2026. Vấn đề cần nhấn mạnh nêu trên không ảnh hưởng tới kết luận kiểm toán đã trình bày.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 và Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 đã được kiểm toán và soát xét bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác tại Báo cáo kiểm toán số 68212971/11448682 ngày 03/04/2025 với ý kiến chấp nhận toàn phần và Báo cáo soát xét số 68212971/11448682 ngày 26/08/2024 với kết luận chấp nhận toàn phần.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
MSDN: 0102021062
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Nguyễn Thị Thùy Trang
Giám đốc Kiểm toán
Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 4710-2023-112-1
Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2025

Mẫu số B01a-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**11.743.414.888.794**	**12.528.504.381.707**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**4**	**25.078.639.706**	**343.468.770.451**
Tiền	111		25.078.639.706	343.468.770.451
Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**5**	**100.000.000.000**	**115.370.299.200**
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		100.000.000.000	115.370.299.200
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**5.182.085.423.607**	**5.499.680.378.540**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	1.962.199.446.639	2.815.946.230.379
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	2.822.708.616.542	1.681.329.453.495
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	10	60.000.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác	136	8	355.718.904.801	1.020.946.239.041
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	6, 8	(18.541.544.375)	(18.541.544.375)
Hàng tồn kho	**140**	**9**	**6.424.306.646.839**	**6.562.627.838.976**
Hàng tồn kho	141		6.424.306.646.839	6.562.627.838.976
Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**11.944.178.642**	**7.357.094.540**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	7.782.398.634	3.351.554.104
Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.161.780.008	4.005.540.436
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**13.050.341.645.132**	**12.839.781.938.139**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**1.548.052.236.487**	**1.001.546.360.749**
Phải thu về cho vay dài hạn	215	10	617.153.012.028	681.924.490.356
Phải thu dài hạn khác	216	8	930.899.224.459	319.621.870.393
Tài sản cố định	**220**		**728.431.522.511**	**733.531.013.100**
Tài sản cố định hữu hình	221	12	327.931.522.511	332.871.107.306
- Nguyên giá	*222*		*374.106.634.614*	*374.106.634.614*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(46.175.112.103)*	*(41.235.527.308)*
Tài sản cố định vô hình	227	13	400.500.000.000	400.659.905.794
- Nguyên giá	*228*		*415.320.270.381*	*415.320.270.381*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(14.820.270.381)*	*(14.660.364.587)*
Bất động sản đầu tư	**230**	**14**	**62.479.248.512**	**63.247.308.032**
- Nguyên giá	231		75.664.270.272	75.664.270.272
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(13.185.021.760)	(12.416.962.240)
Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**107.284.759.637**	**107.284.759.637**
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	15	107.284.759.637	107.284.759.637
Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**5**	**9.657.179.959.177**	**9.890.955.269.632**
Đầu tư vào công ty con	251		9.636.118.990.959	9.857.903.990.959
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		107.234.059.102	105.823.107.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(86.173.090.884)	(72.771.828.327)
Tài sản dài hạn khác	**260**		**946.913.918.808**	**1.043.217.226.989**
Chi phí trả trước dài hạn	261	11	931.514.187.264	931.610.844.890
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		15.399.731.544	111.606.382.099
TỔNG TÀI SẢN	**270**		**24.793.756.533.926**	**25.368.286.319.846**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**12.907.772.006.653**	**14.253.830.639.981**
Nợ ngắn hạn	**310**		**8.536.872.248.557**	**9.646.271.528.812**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	90.601.426.121	260.922.515.152
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	50.834.500.989	133.538.017.065
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	300.314.366.157	446.290.919.734
Phải trả người lao động	314		8.700.610.962	9.567.666.011
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	388.489.088.131	419.753.933.680
Phải trả ngắn hạn khác	319	20	7.197.117.778.469	7.194.651.803.130
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	469.113.290.386	1.149.725.295.267
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		31.701.187.342	31.821.378.773
Nợ dài hạn	**330**		**4.370.899.758.096**	**4.607.559.111.169**
Phải trả dài hạn khác	337	20	1.732.307.447.126	2.393.929.926.197
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	2.638.592.310.970	2.213.629.184.972
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**11.885.984.527.273**	**11.114.455.679.865**
Vốn chủ sở hữu	**410**	**22**	**11.885.984.527.273**	**11.114.455.679.865**
Vốn góp của chủ sở hữu	411		9.072.350.830.000	8.731.400.830.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*9.072.350.830.000*	*8.731.400.830.000*
Thặng dư vốn cổ phần	412		410.424.800.000	70.474.800.000
Quỹ đầu tư phát triển	418		248.462.645.103	243.810.014.529
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		2.154.746.252.170	2.068.770.035.336
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*2.059.464.774.188*	*1.920.717.592.205*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*95.281.477.982*	*148.052.443.131*
TỔNG NGUỒN VỐN	**440**		**24.793.756.533.926**	**25.368.286.319.846**

Tp Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phạm Thị Đoàn Dung	Trần Thị Thùy Trang	Bùi Quang Anh Vũ

Mẫu số B02b-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**23**	**461.048.072.704**	**172.754.162.713**
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**461.048.072.704**	**172.754.162.713**
Giá vốn hàng bán	11	24	281.857.030.031	9.808.222.126
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**179.191.042.673**	**162.945.940.587**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	236.080.761.385	202.055.213.558
Chi phí tài chính	22	26	183.340.998.138	194.607.198.567
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*168.014.613.893*	*194.607.198.567*
Chi phí bán hàng	25	27	7.869.911.631	5.856.061.491
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	75.944.120.390	85.580.333.697
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**148.116.773.899**	**78.957.560.390**
Thu nhập khác	31	28	659.115.383	57.746.753.068
Chi phí khác	32	29	10.803.862.318	12.183.783.716
Lợi nhuận khác	**40**		**(10.144.746.935)**	**45.562.969.352**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**137.972.026.964**	**124.520.529.742**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	43.116.328.866	48.373.806.719
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	31	(1.581.075.855)	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**96.436.773.953**	**76.146.723.023**

Tp Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phạm Thị Đoàn Dung	Trần Thị Thùy Trang	Bùi Quang Anh Vũ

Mẫu số B03b-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	**01**		**137.972.026.964**	**124.520.529.742**
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		5.867.550.109	7.310.397.715
Các khoản dự phòng	03		13.401.262.557	-
(Lãi)/Lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		1.625.121.688	-
(Lãi) hoạt động đầu tư	05		(151.450.761.385)	(202.055.213.558)
Chi phí lãi vay	06		168.014.613.893	194.607.198.567
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		***175.429.813.826***	***124.382.912.466***
(Tăng) các khoản phải thu	09		(187.429.296.899)	(102.599.691.995)
Giảm/(Tăng) hàng tồn kho	10		138.321.192.137	(189.980.483.202)
(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(681.933.084.452)	(997.428.157.230)
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(4.334.186.904)	3.534.854.320
Tiền lãi vay đã trả	14		(261.371.289.291)	(169.692.057.105)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(21.937.304)	(632.401)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		1.000.000	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(5.387.566.293)	(4.164.772.386)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		***(826.725.355.180)***	***(1.335.948.027.533)***
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(27.159.681.402)	(35.802.416.256)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(13.694.568.486)	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		91.828.299.200	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(82.406.952.102)	(7.853.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		335.000.000.000	45.000.000.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		14.830.466.393	4.475.536.346
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		***318.397.563.603***	***5.820.120.090***
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		(400.000.000)	1.342.646.330.000
Tiền thu từ đi vay	33		1.287.589.443.595	779.975.059.082
Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.097.251.782.763)	(107.704.561.327)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***189.937.660.832***	***2.014.916.827.755***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**(318.390.130.745)**	**684.788.920.312**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**5**	**343.468.770.451**	**504.770.435.103**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**5**	**25.078.639.706**	**1.189.559.355.415**

Tp Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phạm Thị Đoàn Dung	Trần Thị Thùy Trang	Bùi Quang Anh Vũ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("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 ("GCNĐKKD") số 4103002655 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 13/09/2004 và thay đổi lần thứ 39 ngày 19/08/2025.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") với mã PDR theo Giấy phép Niêm yết số 1207/SGDHCM-NY do SGDCKHCM cấp ngày 9 tháng 7 năm 2010.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam (nay là số 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam).

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 246 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 283 người).

1.2 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CHÍNH

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Hoạt động chính của Công ty là xây dựng và mua bán nhà ở, cho thuê nhà, kho, bãi đậu xe.

1.3 CHU KỲ SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Tại ngày 30/06/2025, Công ty có các Công ty con trực tiếp được hợp nhất chi tiết như sau:

Công ty con	Trụ sở	Ngành nghề	Tại 30/06/2025		Tại 01/01/2025	
			Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương	Số 352, Đường XM2, Khu 3, Phường Bình Dương, TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,50%	99,50%	99,50%	99,50%
Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải	Tỉnh lộ 44A, Xã Phước Hải, TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90%	99,90%	99,90%	99,90%
Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity	Khu phố Hải Tân, Xã Phước Hải, TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,34%	99,34%	99,34%	99,34%
Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường	223-225 Trần Phú, Phường Hải Châu, TP Đà Nẵng	Kinh doanh bất động sản	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP (TIẾP)

Công ty con	Trụ sở	Ngành nghề	Tại 30/06/2025		Tại 01/01/2025	
			Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc	Số 229, Đường 30/4, KP1, Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang	Kinh doanh Bất động sản và xây dựng công trình	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin	39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Xuân Hòa, TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản và xây dựng công trình	99,90%	99,90%	99,90%	99,90%
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây	Số 01 Ngô Mây, Phường Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai	Kinh doanh Bất động sản	0,00%	0,00%	94,00%	94,00%

Ngoài các công ty con trực tiếp nêu trên, Công ty còn có 02 công ty con gián tiếp như sau:

Công ty con gián tiếp	Trụ sở	Ngành nghề	Tại 30/06/2025		Tại 01/01/2025	
			Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Thiên Long	Thửa đất số 101, tờ bản đồ số 123, khu phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh Bất động sản	99,90%	99,40%	99,90%	99,40%
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Hòa Phú	Thửa đất số 853, tờ bản đồ số 122, khu phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh Bất động sản	99,90%	99,40%	99,90%	99,40%

Công ty có 02 công ty liên doanh, liên kết như sau:

Công ty liên doanh, liên kết	Trụ sở	Ngành nghề	Tại 30/06/2025		Tại 01/01/2025	
			Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties	Tầng 10 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường Hòa Hưng, TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PĐP	Số 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Xuân Hòa, TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

1.5 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP TRONG KỲ KẾ TOÁN CÓ ẢNH HƯỞNG ĐẾN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây ("Ngô Mây"):

Ngày 20/06/2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành Quyết định số 12/2025/HĐQT-QĐ, phê duyệt việc chuyển nhượng toàn bộ 30.278.100 cổ phần và các nghĩa vụ tài chính liên quan tương đương 94% vốn điều lệ tại Ngô Mây, với giá chuyển nhượng không thấp hơn mệnh giá, tổng giá trị theo mệnh giá là 302.781.000.000 VND.

Vào ngày 25 tháng 6 năm 2025, Công ty đã chuyển nhượng 94% cổ phần Ngô Mây cho Công ty TNHH Đầu Tư Quy Nhơn 68 theo Hợp đồng Chuyển nhượng Cổ phần số 01/2025/HĐCNCP-NM ký cùng ngày với giá trị chuyển nhượng là 435.000.000.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây giảm từ 94% xuống còn 0%, chính thức Công ty không còn là cổ đông của Ngô Mây. Trong kỳ báo cáo, Công ty ghi nhận khoản lãi từ hoạt động tài chính thu được từ việc chuyển nhượng cổ phần là 132.219.000.000 VND (chênh lệch giữa giá chuyển nhượng thực tế và giá trị theo mệnh giá).

Phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ:

Vào ngày 21 tháng 4 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 34.095.000 cổ phiếu phổ thông với giá 20.000 VND/cổ phiếu để hoán đổi khoản nợ trị giá 30 triệu USD với ACA Vietnam Real Estate III LP, theo chiến lược tái cấu trúc tài chính đã được Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024 thông qua theo Biên bản họp số 01/BBH-ĐHĐCĐ.2024, Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024 số 07/ĐHĐCĐ-NQ.2024 ngày 26/04/2024 và Quyết định của Hội đồng quản trị số 24/2024/HĐQT-QĐ ngày 21/10/2024. Toàn bộ cổ phiếu này bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng một năm kể từ ngày phát hành (16/04/2025). Vào ngày 28 tháng 4 năm 2025, Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (lần thứ 38) do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính) cấp, xác nhận vốn điều lệ tăng từ 8.731.400.830.000 VND lên 9.072.350.830.000 VND sau khi thực hiện hoán đổi nợ thành cổ phần.

1.6 TUYÊN BỐ VỀ KHẢ NĂNG SO SÁNH THÔNG TIN TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 đã được soát xét được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

1.7 CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ngày 08/08/2025, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 72.574.296 cổ phiếu để chi trả cổ tức theo Nghị quyết số 08/ĐHĐCĐ-NQ.2025 ngày 27/06/2025. Sau đợt phát hành, tổng số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty tăng từ 907.235.083 cổ phiếu lên 979.809.379 cổ phiếu, tương ứng với vốn điều lệ 9.798.093.790.000 đồng.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO VÀ KỲ KẾ TOÁN

2.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO VÀ KỲ KẾ TOÁN (TIẾP)

2.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập theo Chế độ kế toán Doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Những người sử dụng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các Công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và luồng tiền lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

2.2 KỲ KẾ TOÁN

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính riêng này được lập cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này:

3.1 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Công ty áp dụng Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam và các Quy định pháp lý có liên quan đến việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao. Các khoản có khả năng thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền mặt ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

3.4 CÁC NGHIỆP VỤ BẰNG NGOẠI TỆ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày bảng cân đối kế toán riêng.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.4 CÁC NGHIỆP VỤ BẰNG NGOẠI TỆ (TIẾP)

Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư được trình bày là khoản đầu tư vào Công ty con khi Công ty nắm quyền kiểm soát đơn vị được đầu tư. Kiểm soát là quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của một doanh nghiệp hoặc hoạt động kinh doanh nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp hoặc hoạt động kinh doanh đó.

Một khoản đầu tư được coi là nắm được quyền kiểm soát của đơn vị được đầu tư khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền sở hữu của đơn vị đó trừ khi quyền sở hữu đó không gắn liền quyền kiểm soát. Nếu Công ty không nắm giữ trên 50% quyền sở hữu của đơn vị khác thì Công ty vẫn có thể có được quyền kiểm soát đơn vị nếu Công ty có:

(i) Quyền lớn hơn 50% quyền biểu quyết của đơn vị nhờ có một thoả thuận với các nhà đầu tư khác;
(ii) Quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị theo một quy chế hay một thoả thuận;
(iii) Quyền bổ nhiệm, bãi miễn đa số thành viên Hội đồng quản trị (hoặc một bộ phận quản lý tương đương) của đơn vị; hoặc
(iv) Quyền bỏ phiếu quyết định trong các cuộc họp Hội đồng quản trị (hoặc bộ phận quản lý tương đương) của đơn vị.

Thời điểm ghi nhận ban đầu của khoản đầu tư vào Công ty con được mua trong kỳ là ngày mà Công ty đạt được quyền kiểm soát thực tế đối với đơn vị được đầu tư. Trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty, các khoản đầu tư vào Công ty con được trình bày theo giá gốc (giá mua và các chi phí mua trực tiếp liên quan) trừ đi dự phòng tổn thất đầu tư.

Góp vốn liên doanh

Các khoản góp vốn liên doanh là thỏa thuận trên cơ sở ký kết hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Cơ sở đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của đơn vị liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên đồng kiểm soát.

Trong trường hợp một công ty thành viên trực tiếp thực hiện hoạt động kinh doanh theo các thoả thuận liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và bất kỳ khoản nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh được hạch toán vào Báo cáo tài chính riêng của Công ty tương ứng và được phân loại theo bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Các khoản công nợ và chi phí phát sinh có liên quan trực tiếp đến phần vốn góp trong phần tài sản đồng kiểm soát được hạch toán trên cơ sở dồn tích. Các khoản thu nhập từ việc bán hàng hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ hoạt động của liên doanh và phần chi phí phát sinh phải gánh chịu được ghi nhận khi chắc chắn khoản lợi ích kinh tế có được từ các giao dịch này được chuyển tới hoặc chuyển ra khỏi Tổng Công ty và các khoản lợi ích kinh tế này có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Các thỏa thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động và không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào tài khoản 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 bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trực tiếp giá trị đầu tư.

3.6 CÁC KHOẢN PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.6 CÁC KHOẢN PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI (TIẾP)

- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

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 thời điểm lập báo cáo tài chính. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

3.7 HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được xác định trên cơ sở bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong năm kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất...) của hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

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 giữ 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 các chi phí trực tiếp tạo thành Bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng, bao gồm nhưng không giới hạn:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu;
- Chi phí lãi vay;
- Chi phí tư vấn, thiết kế;
- Chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng;
- 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 tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, sau khi 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 giữa niên độ theo phương pháp thực tế đích danh.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.8 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH, VÔ HÌNH

Tài sản cố định (TSCĐ) hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng. Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định 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 phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá TSCĐ nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

Nhóm tài sản cố định	Thời gian khấu hao (năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 50
Máy móc, thiết bị	06 - 07
Phương tiện vận tải	03 - 06
Phần mềm máy tính	03

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình, thể hiện giá trị của quyền sử dụng đất đã được Công ty mua hoặc thuê. Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45").

Thời gian hữu dụng của quyền sử dụng đất được đánh giá là lâu dài hoặc có thời hạn. Theo đó, quyền sử dụng đất có thời hạn thể hiện giá trị tiền thuê đất được khấu trừ theo thời gian thuê còn quyền sử dụng đất lâu dài thì không được khấu trừ.

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý nhượng bán TSCĐ được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của TSCĐ và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động doanh riêng.

3.9 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà cửa hoặc một phần nhà cửa, hoặc cả hai và cơ sở hạ tầng được Công ty đầu tư nhằm mục đích thu tiền cho thuê, tăng giá trị hoặc cả hai, không phục vụ cho mục đích sản xuất, cung cấp hàng hóa, dịch vụ; không phục vụ cho hoạt động hành chính hoặc kinh doanh trong quá trình hoạt động bình thường của doanh nghiệp.

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan, sau đó trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Các khoản chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi tăng vào giá trị còn lại của Bất động sản đầu tư khi thỏa mãn điều kiện: Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức lợi ích kinh tế được đánh giá ban đầu từ Bất động sản đầu tư đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.9 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (TIẾP)

Khấu hao Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của Bất động sản, cụ thể như sau:

Nhóm tài sản cố định	Thời gian khấu hao (năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 48

Quyền sử dụng đất có thời hạn không xác định: không trích khấu hao

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trên bảng cân đối kế toán 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.

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

3.10 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Các chi phí này sẽ được chuyển sang nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

3.11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn là những chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán 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 bồi thường dự án The EverRich 2, phí quản lý căn hộ, chi phí cải tạo văn phòng và công cụ, dụng cụ được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.12 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước và các hợp đồng vay, nợ thuê tài chính.

Các khoản vay, nợ thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn, nguyên tệ. Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng, khoản vay đến hạn trả trong vòng 12 tháng hoặc một chu kỳ kinh doanh tiếp theo được phân loại là vay ngắn hạn, các khoản có thời gian trả nợ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là khoản vay dài hạn. Trường hợp vay ngoại tệ thì theo dõi chi tiết theo Nguyên tệ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.13 CHI PHÍ ĐI VAY

Chi phi đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 Chi phí đi vay.

3.14 NỢ PHẢI TRẢ

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào tính chất bao gồm:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại và không liên quan đến giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng tới ngày đến hạn thanh toán.

3.15 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

3.16 VỐN CHỦ SỞ HỮU

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế góp.

Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

3.17 PHÂN CHIA LỢI NHUẬN

Lợi nhuận sau thuế (LNST) có thể được chia cho chủ sở hữu sau khi đã trích lập các quỹ theo điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam. Cổ tức được ghi nhận là khoản phải trả trên bảng Cân đối kế toán sau khi được Đại hội đồng cổ đông quyết nghị thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên hàng năm. Cổ tức phải trả các Cổ đông được theo dõi và ghi nhận cho từng đối tượng cụ thể sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.18 GHI NHẬN DOANH THU

Doanh thu được xác định khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu thuần được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Đồng thời doanh thu được ghi nhận khi thoả mãn các điều kiện sau:

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:
- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:
- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.19 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

Giá vốn hàng bán phản ánh giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã xuất bán hoặc đã cung cấp trong kỳ. Giá vốn của bất động sản chuyển nhượng được xác định theo chi phí ước tính căn cứ trên Tổng mức đầu tư ban đầu và các lần điều chỉnh được phê duyệt của các dự án và chi phí thực tế phát sinh liên quan trực tiếp khác liên quan tới việc đầu tư, xây dựng bất động sản.

3.20 THUẾ

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp (nếu có) thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định đối với các chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế của tài sản và nợ phải trả so với giá trị ghi sổ của các khoản mục tương ứng trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời chịu thuế.
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ thuế chuyển sang kỳ sau, và các ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi có cơ sở chắc chắn rằng trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế đủ để sử dụng.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo 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 để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo thuế suất dự kiến áp dụng tại thời điểm tài sản được thu hồi hoặc nợ phải trả được thanh toán, căn cứ vào các luật thuế hiện hành tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tương tự như thuế hiện hành, thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, trừ khi khoản thuế phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi vào vốn chủ sở hữu, khi đó thuế hoãn lại cũng được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi:

- Có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ giữa thuế hiện hành và thuế hoãn lại, và
- Các khoản thuế đó được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế, đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.21 BÊN LIÊN QUAN

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Bên liên quan bao gồm:

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con cùng tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết.
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Tất cả các giao dịch và số dư với các bên liên quan phát sinh giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 được Công ty trình bày tại các thuyết minh dưới đây.

3.22 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được, tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được, tham gia quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong môi trường kinh tế khác. Toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty không bị ảnh hưởng bởi các yếu tố địa lý vùng miền cũng như đối tượng khách hàng. Vì vậy, Công ty xác định không có sự khác biệt về khu vực địa lý cho toàn bộ các hoạt động của Công ty.

Công ty không trình bày thuyết minh này trên Báo cáo tài chính riêng vì theo quy định tại Chuẩn mực kế toán số 28 về "Báo cáo bộ phận" yêu cầu trong trường hợp Công ty phải lập cả Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất thì trình bày thông tin về Báo cáo bộ phận theo quy định của Chuẩn mực này trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	17.287.291	31.414.076
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	25.061.352.415	343.437.356.375
Cộng	**25.078.639.706**	**343.468.770.451**

Các thông tin bổ sung về Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Các khoản nợ được hoán đổi thành vốn góp từ phát hành cổ phiếu	681.900.000.000	-
Các khoản nợ được cấn trừ với các khoản phải thu từ chuyển nhượng vốn góp vào đơn vị khác	-	419.500.000.000
Cộng	**681.900.000.000**	**419.500.000.000**

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1 ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Tại ngày 30/06/2025, số dư bao gồm khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các Ngân hàng thương mại cổ phần Quân đội - Chi nhánh Sài Gòn với kỳ hạn gốc mười hai tháng, hưởng lãi suất từ 4,6%/ năm. Công ty đã thế chấp hợp đồng tiền gửi trị giá 100.000.000.000 VND tại Ngân hàng TMCP Quân đội để đảm bảo cho khoản vay tại cùng ngân hàng phục vụ Dự án của Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải.

5.2 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	30/06/2025			01/01/2025		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào công ty con	**9.636.118.990.959**	-	(*)	**9.857.903.990.959**	-	(*)
- Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc	393.624.000.000	-	(*)	393.624.000.000	-	(*)
- Công ty TNHH Đầu tư XD hạ tầng kỹ thuật Coinin	300.000.000.000	-	(*)	300.000.000.000	-	(*)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây (1)	-	-	(*)	221.785.000.000	-	(*)
- Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải	3.350.000.000.000	-	(*)	3.350.000.000.000	-	(*)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity	1.360.000.000.000	-	(*)	1.360.000.000.000	-	(*)
- Công ty Cổ phần BĐS Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương	3.473.659.990.959	-	(*)	3.473.659.990.959	-	(*)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường	758.835.000.000	-	(*)	758.835.000.000	-	(*)
Đầu tư vào công ty liên kết	**107.234.059.102**	**(86.173.090.884)**	(*)	**105.823.107.000**	**(72.771.828.327)**	(*)
- Công ty TNHH ĐT Xây dựng Công trình PĐP (2)	21.374.059.102	(313.090.884)	(*)	19.963.107.000	(281.496.411)	(*)
- Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties	85.860.000.000	(85.860.000.000)	(*)	85.860.000.000	(72.490.331.916)	(*)
Cộng	**9.743.353.050.061**	**(86.173.090.884)**	(*)	**9.963.727.097.959**	**(72.771.828.327)**	(*)

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

5.2 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP)

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính còn lại do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

(1) Vào ngày 20 tháng 6 năm 2025, Hội đồng Quản trị của Công ty thông qua Quyết định số 12/2025/HĐQT-QĐ về việc chuyển nhượng toàn bộ 30.278.100 cổ phần, trị giá theo mệnh giá là 302.781.000.000 VND, và các nghĩa vụ tài chính liên quan tương đương 94% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây với giá chuyển nhượng không thấp hơn giá gốc. Vào ngày 24 tháng 6 năm 2025, Công ty đã chuyển nhượng 94% cổ phần trong Công ty Cổ phần Bất động sản Ngô Mây cho Công ty TNHH Đầu Tư Quy Nhơn 68 theo Hợp đồng Chuyển nhượng Cổ phần số 01/2025/HĐCNCP-NM ký cùng ngày với giá trị chuyển nhượng là 435.000.000.000 VND.

(2) Vào ngày 30/06/2025, Công ty vẫn đang trong quá trình góp vốn bổ sung 125.625.940.898 VND vốn điều lệ tại Công ty TNHH ĐT Xây dựng Công trình PĐP.

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	**1.962.199.446.639**	**(1.041.544.375)**	**2.815.946.230.379**	**(1.041.544.375)**
- Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	1.210.863.395.160	-	2.167.564.295.061	-
+ Phân khu 4 cao tầng Dự án Nhơn Hội (i)	*814.400.000.000*	-	*1.585.100.000.000*	-
+ Dự án khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh (ii)	*285.115.248.410*	-	*471.116.148.311*	-
+ Phân khu 9 Dự án Nhơn Hội (i)	*111.348.146.750*	-	*111.348.146.750*	-
- Phải thu từ việc chuyển nhượng cổ phần	635.610.000.000	-	535.610.000.000	-
+ Phải thu từ việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI (iii)	*186.440.000.000*	-	*361.440.000.000*	-
+ Phải thu từ việc chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL (iv)	*174.170.000.000*	-	*174.170.000.000*	-
+ Phải thu từ việc chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây (v)	*275.000.000.000*	-	-	-
- Khách hàng khác	115.726.051.479	(1.041.544.375)	112.771.935.318	(1.041.544.375)
Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**1.962.199.446.639**	**(1.041.544.375)**	**2.815.946.230.379**	**(1.041.544.375)**

Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Chi tiết tại Thuyết minh số 32

(i) Đến thời điểm lập báo cáo này, khoản phải thu các khách hàng liên quan đến việc chuyển nhượng Phân khu 4 cao tầng và Phân khu 9 Dự án Nhơn Hội đang được Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Du lịch An Điền bảo lãnh bằng quyền tài sản, lợi ích phát sinh từ Dự án Khu Resort & Spa Marriott Hội An - Việt Nam tại Khối Thịnh Mỹ, Phường Cẩm An, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam và các tài sản khác.

(ii) Quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh đang được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội – Chi nhánh Sài Gòn (Thuyết minh 21).

(iii) Khoản phải thu ông Phạm Thanh Điền từ việc chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI với số tiền 186.440.000.000 VND đến hạn thanh toán vào ngày 30 tháng 9 năm 2025.

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG (TIẾP)

(iv) Khoản phải thu các đối tượng từ việc chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn – KL được các cá nhân bảo lãnh bằng tài sản là các quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của các cá nhân này.

(v) Khoản phải thu Công ty TNHH Đầu Tư Quy Nhơn 68 từ việc chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây với số tiền còn phải thu hồi là 275.000.000.000 VND (Thuyết minh 1.5 và 5.2). Khoản công nợ này sẽ được thu hồi không muộn hơn 31/3/2026.

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	**2.822.708.616.542**	-	**1.681.329.453.495**	-
Trả trước cho các cá nhân để nhận chuyển nhượng vốn và dự án	1.692.350.006.040	-	775.229.830.000	-
- Bà Nguyễn Thị Xuân Diễm (i)	*300.000.000.000*	-	*300.000.000.000*	-
- Bà Nguyễn Thị Phương Thảo (ii)	*471.100.000.000*	-	*160.000.000.000*	-
- Ông Võ Ngọc Châu (iii)	*170.254.951.040*	-	*159.729.830.000*	-
- Bà Trần Thị Hường (iv)	*599.995.055.000*	-	*104.500.000.000*	-
- Ông Phạm Thanh Điền (v)	*100.000.000.000*	-	-	-
- Ông Nguyễn Cao Tiến (vi)	*51.000.000.000*	-	*51.000.000.000*	-
Trả trước cho các nhà thầu xây dựng	613.954.815.829	-	654.337.272.158	-
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển hạ tầng 620	*166.338.560.975*	-	*181.803.775.548*	-
- Công ty CP Xây Dựng và Đầu Tư Lộc Phát	*147.065.099.290*	-	*155.760.070.062*	-
- Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620 và Công ty Cổ phần Xây Dựng và Đầu Tư Lộc Phát	*124.668.576.186*	-	*124.771.856.489*	-
- Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại Dịch Vụ Hợp Nhứt	*55.508.608.044*	-	*69.701.323.129*	-
- Công ty CP Xây Dựng TC Bình Định	*80.919.309.698*	-	*82.845.585.294*	-
- Công ty TNHH TM DV VT XD Giao thông T&T	*39.454.661.636*	-	*39.454.661.636*	-

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN (TIẾP)

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Trả trước khác	516.403.794.673	-	251.762.351.337	-
- Tổng Công Ty Cổ Phần Đền Bù Giải tỏa (vii)	*178.934.648.207*	-	*178.934.648.207*	-
- Công ty Cổ Phần Đức Khải (viii)	*70.228.366.367*	-	*70.228.366.367*	-
- Công ty CP Kinh Doanh Và Dịch Vụ Bất Động Sản Realty Holdings (ix)	*260.723.649.112*	-	-	-
- Khách hàng khác	*6.517.130.987*	-	*2.599.336.763*	-
Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**2.822.708.616.542**	-	**1.681.329.453.495**	-

Trả trước cho người bán là các bên liên quan: Chi tiết tại Thuyết minh số 32

(i) Số dư thể hiện khoản tạm ứng cho việc nhận chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty Cổ phần Du lịch Biển Xanh theo Hợp đồng hứa chuyển nhượng cổ phần ký ngày 6 tháng 12 năm 2021 và phụ lục hợp đồng ký ngày 18 tháng 1 năm 2022.

(ii) Số dư bao gồm:

- Khoản tạm ứng cho việc nhận chuyển nhượng lô đất có diện tích 589,17 m2 tại số 41 - 43 Đường Nguyễn Trãi, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 41 - 43 Đường Nguyễn Trãi, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 5 tháng 12 năm 2024 được phê duyệt theo Quyết định của Hội đồng Quản trị số 27A/2024/HĐQT-QĐ ngày 3 tháng 12 năm 2024. Đến ngày 04/08/2025, hai bên đã hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở và tiến hành bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với số phát hành DB449860 đã cập nhật người sử dụng thành Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt.

- Khoản tạm ứng cho việc hứa chuyển nhượng - nhận chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất của các căn hộ tại Chung cư 14/2A Kỳ Đồng, Phường Nhiêu Lộc, Tp. Hồ Chí Minh.

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN (TIẾP)

(iii) Số dư thể hiện khoản tạm ứng cho việc nhận chuyển nhượng lô đất có diện tích 8.845,3 m2 thuộc dự án Sông Hàn, Phường Thuận Phước, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng (nay là Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng) theo Hợp đồng nguyên tắc chuyển quyền sử dụng đất ký ngày 25 tháng 1 năm 2022. Trong năm 2025, Công ty đã tiến hành nộp 10.525.121.040 VND hộ ông Võ Ngọc Châu liên quan đến khoản thuế đất phi nông nghiệp từ 2021 – 2025 cho 3 mảnh đất cùng tiền chậm nộp thuế và nộp bổ sung tiền sử dụng đất cho thời gian gia hạn.

(iv) Số dư thể hiện khoản tạm ứng cho việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 879 m2 tại số 61 Cao Thắng, Phường Bàn Cờ, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01-12/2024/PD-TTH ngày 23/12/2024 đã được phê duyệt theo Quyết định của Hội đồng Quản trị số 30/2024/HĐQT-QĐ ngày 19 tháng 12 năm 2024 với tổng giá trị chuyển nhượng không vượt quá 650 tỷ đồng. Đến ngày 01/08/2025, hai bên đã hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở và tiến hành bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CC380056 và CC380057 đã cập nhật người sử dụng thành Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt.

(v) Số dư thể hiện khoản tạm ứng cho việc nhận chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất của 12 căn hộ tại Chung cư 14/2A Kỳ Đồng, Phường Nhiêu Lộc, Tp. Hồ Chí Minh theo Thỏa thuận nguyên tắc về việc hứa chuyển nhượng - hứa nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ký giữa ông Phạm Thanh Điền và Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ngày 12/03/2025.

(vi) Số dư thể hiện khoản tạm ứng cho việc nhận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty TNHH Tài Tiến tại Công ty con - Công ty Cổ phần Dịch vụ Logistics Phước Hòa. Công ty con này được thành lập bằng việc Công ty TNHH Tài Tiến góp vốn một lô đất có diện tích là 240.000 m2 tại Xã Phước Hòa, Huyện Tân Thành, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Phường Tân Phước, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Hợp đồng đặt cọc mua cổ phần ký ngày 1 tháng 10 năm 2020. Đến thời điểm hiện tại, việc chuyển nhượng cổ phần vẫn chưa hoàn thành do vướng một số thủ tục pháp lý tại công ty con.

(vii) Số dư thể hiện khoản tạm ứng liên quan đến dự án xây dựng và chuyển giao Bệnh viện Chấn thương Chỉnh hình tại khu 6A, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Xã Bình Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh) (Thuyết minh số 15). Khoản tạm ứng này đang được bảo lãnh bởi cổ đông bằng cổ phiếu của PDR.

(viii) Số dư thể hiện khoản tạm ứng liên quan đến Hợp đồng xây dựng – Chuyển giao số 2648/UB-HĐBT giữa Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty Cổ phần Đức Khải & Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin ngày 31 tháng 5 năm 2016, theo đó Công ty sẽ đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật nội bộ Khu cổ đại và đổi lại Công ty sẽ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Cù lao Bà Sang, Phường Long Bình, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Long Bình, Thành phố Hồ Chí Minh).

(ix) Khoản tạm ứng cho Hợp đồng cung cấp Dịch Vụ Độc Quyền trong quá trình kinh doanh, vận hành dự án số 02/HDDV ngày 11/11/2024. Theo đó, Công ty Cổ phần Kinh doanh và Dịch vụ Bất động sản Realty Holdings sẽ môi giới, hỗ trợ trong việc quảng bá, cung ứng và ký kết hợp đồng bán sản phẩm (bất động sản) liên quan đến dự án Bắc Hà Thanh cho Công ty.

8. PHẢI THU KHÁC

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	**355.718.904.801**	**(17.500.000.000)**	**1.020.946.239.041**	**(17.500.000.000)**
- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL (i)	300.000.000.000	-	922.373.368.818	-
- Ông Hoàng Hiệp Dũng (ii)	25.000.000.000	(17.500.000.000)	25.000.000.000	(17.500.000.000)
- Ký cược ký quỹ	2.545.322.900	-	2.534.822.900	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	400.000.000	-	400.000.000	-
- Phải thu khác	27.773.581.901	-	70.638.047.323	-
Dài hạn	**930.899.224.459**	**-**	**319.621.870.393**	**-**
- Công ty TNHH Đầu tư XD hạ tầng kỹ thuật Coinin (iii)	130.941.086.660	-	132.684.101.412	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity (iv)	148.320.276.326	-	144.616.276.326	-
- Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc (v)	42.237.600.000	-	42.144.600.000	-
- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL (i)	609.223.368.818	-	-	-
- Ký cược ký quỹ	176.892.655	-	176.892.655	-
Cộng	**1.286.618.129.260**	**(17.500.000.000)**	**1.340.568.109.434**	**(17.500.000.000)**

Phải thu khác là các bên liên quan: Chi tiết tại Thuyết minh số 32

(i) Khoản phải thu từ Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL theo Thỏa thuận Vay tiền số 042022/TTMT/PĐ-KL ngày 1 tháng 7 năm 2022. Khoản phải thu này được các cá nhân bảo lãnh bằng tài sản là các quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của các cá nhân này.

(ii) Khoản phải thu từ việc cho cá nhân mượn tiền theo Thỏa thuận mượn tiền số 01/2022/TTMT ký ngày 7 tháng 6 năm 2022. Công ty đã trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi với số tiền là 17.500.000.000 VND cho khoản phải thu này.

(iii) Số dư thể hiện khoản vốn góp theo Hợp đồng hợp tác đầu tư (HĐHTĐT) nhằm phát triển dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật nội bộ Khu I Khu Cổ Đại trong Khu Công viên Lịch Sử Văn Hóa Dân Tộc tại Phường Long Bình, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng xây dựng - Chuyển giao số 2648/UB-HĐBT với Ủy ban Nahân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa Công ty Cổ phần Đức Khải và Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin ngày 31 tháng 5 năm 2016.

(iv) Số dư thể hiện khoản vốn góp theo HĐHTĐT nhằm phát triển dự án tọa lạc tại Thị trấn Phước Hải, Huyện Long Đất, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, và hưởng phần lợi nhuận được chia theo tỷ lệ đóng góp tài chính.

8. PHẢI THU KHÁC (TIẾP)

(v) Số dư thể hiện khoản vốn góp theo HĐHTĐT nhằm phát triển dự án Đầu tư Hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Hàm Ninh, Xã Hàm Ninh, Phú Quốc, Kiên Giang hiện đang được đầu tư bởi Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc theo hợp đồng góp vốn đầu tư ký kết vào ngày 27 tháng 4 năm 2018.

9. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	**6.423.923.287.863**	-	**6.562.244.480.000**	-
+ Dự án The Everich 2 (i)	3.597.838.254.668	-	3.597.838.254.668	-
+ Dự án The Everich 3 (i)	880.084.143.319	-	877.427.668.950	-
+ KDC kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh (ii)	1.555.673.773.472	-	1.694.508.092.077	-
+ Dự án Khu Đô Thị Sinh Thái Nhơn Hội (iii)	210.920.178.772	-	211.827.588.574	-
+ Dự án Bàu Cả	5.300.375.343	-	7.078.510.572	-
+ Khu du lịch sinh thái Vũng Bầu, Phú Quốc	44.155.699.067	-	44.155.699.067	-
+ Dự án Kỳ Đồng	89.005.839.039	-	89.005.839.039	-
+ Các dự án khác	40.945.024.183	-	40.402.827.053	-
Hàng hóa khác	**383.358.976**	-	**383.358.976**	-
Cộng	**6.424.306.646.839**	-	**6.562.627.838.976**	-

(i) Các dự án The EverRich 2 và The EverRich 3 cùng toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ các dự án này đã được thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng để bảo lãnh cho các khoản vay của các đối tác kinh doanh của Công ty. Tới thời điểm lập báo cáo này, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các yêu cầu theo quy định của Nhà nước để đủ điều kiện chuyển nhượng phần còn lại của các dự án này theo HĐHTĐT đã ký kết với Công ty TNHH Đầu tư Big Gain ("Big Gain") và Công ty TNHH Dynamic Innovation ("Dynamic") (Thuyết minh số 20).

(ii) Chi phí lãi vay vốn hóa tài trợ cho việc đầu tư, phát triển dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 là 70.720.768.996 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 là 48.836.782.452 VND).

9. HÀNG TỒN KHO (TIẾP)

(iii) Dự án này gồm Phân Khu 2, Phân Khu 4, Phân Khu 9 thuộc Khu đô thị Du lịch sinh thái Nhơn Hội tại Khu kinh tế Nhơn Hội, Tỉnh Gia Lai. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất đã nộp vào ngân sách nhà nước, chi phí thiết kế, tư vấn, khảo sát, xây dựng cơ sở hạ tầng và chi phí lãi vay vốn hóa tài trợ cho việc đầu tư, phát triển dự án.

10. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	**60.000.000.000**	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây (i)	60.000.000.000	-	-	-
Dài hạn	**617.153.012.028**	-	**681.924.490.356**	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây (i)	277.379.217.069	-	388.963.490.356	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Thiên Long (ii)	142.961.000.000	-	142.961.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Hòa Phú (iii)	150.000.000.000	-	150.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties (iv)	46.812.794.959	-	-	-
Cộng	**677.153.012.028**	-	**681.924.490.356**	-

Phải thu về cho vay là bên liên quan: Chi tiết tại Thuyết minh số 32

(i) Số dư thể hiện khoản Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây mượn tiền theo hợp đồng ký kết vào ngày 1 tháng 2 năm 2024 với lãi suất từ 4,5%/năm đến 7%/năm, có thời hạn hoàn trả là 5 (năm) năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên để thực hiện đầu tư xây dựng và phát triển Trung Tâm Thương mại Dịch vụ Khách sạn cao cấp (Khách sạn 5 sao). Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo.

(ii) Số dư thể hiện khoản Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao Ốc Thiên Long mượn tiền theo hợp đồng ký kết vào ngày 1 tháng 2 năm 2024 với lãi suất từ 4,5%/năm đến 7%/năm, có thời hạn hoàn trả là 5 (năm) năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên để thực hiện đầu tư và phát triển Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1. Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo.

(iii) Số dư thể hiện khoản Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Hòa Phú mượn tiền theo hợp đồng ký kết vào ngày 1 tháng 2 năm 2024 với lãi suấy từ 4,5%/năm đến 7%/năm, có thời hạn hoàn trả là 5 (năm) năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên để thực hiện đầu tư và phát triển Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2. Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo.

(iv) Số dư thể hiện khoản cho Công ty Cổ phần Bất động sản Commonweath Properties vay nhằm bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động kinh doanh, lãi suất 5%, thời hạn cho vay đến ngày 03/04/2027 và không có tài sản đảm bảo.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	**7.782.398.634**	**3.351.554.104**
- Chi phí dịch vụ thuê ngoài	7.782.398.634	3.351.554.104
Dài hạn	**931.514.187.264**	**931.610.844.890**
- Chi phí bồi thường dự án The EverRich 2 (*)	923.823.243.655	923.823.243.655
- Phí quản lý căn hộ	3.383.934.585	3.383.934.585
- Khác	4.307.009.024	4.403.666.650
Cộng	**939.296.585.898**	**934.962.398.994**

(*) Đây là chi phí bồi thường cho Công ty TNHH Tư vấn Phát triển CRE & AGI và Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phú Hưng, công ty con của Công ty, đã hoàn thành việc giải thể vào ngày 8 tháng 2 năm 2020, khi thanh lý các Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh ("HĐHTKD") liên quan đến việc xây dựng và quản lý kinh doanh dự án The EverRich 2. Các HĐHTKD này được thanh lý để Công ty chuyển nhượng dự án này cho Big Gain theo HĐHTĐT (Thuyết minh số 9).

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ				
01/01/2025	**331.701.543.666**	**5.528.225.593**	**36.876.865.355**	**374.106.634.614**
30/06/2025	**331.701.543.666**	**5.528.225.593**	**36.876.865.355**	**374.106.634.614**
HAO MÒN LŨY KẾ				
01/01/2025	**(5.528.359.061)**	**(5.251.639.973)**	**(30.455.528.274)**	**(41.235.527.308)**
- Khấu hao trong kỳ	(3.317.015.437)	(117.516.471)	(1.505.052.887)	(4.939.584.795)
30/06/2025	**(8.845.374.498)**	**(5.369.156.444)**	**(31.960.581.161)**	**(46.175.112.103)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
01/01/2025	**326.173.184.605**	**276.585.620**	**6.421.337.081**	**332.871.107.306**
30/06/2025	**322.856.169.168**	**159.069.149**	**4.916.284.194**	**327.931.522.511**

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2025 là 26.301.129.678 VND (tại 31/12/2024 là 17.140.258.131 VND).

Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đang cầm cố, thế chấp tại ngày 30/06/2025 là 322.856.169.168 VND (tại 31/12/2024 là 326.173.184.605 VND) (Thuyết minh 21).

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
01/01/2025	**400.500.000.000**	**14.820.270.381**	**415.320.270.381**
30/06/2025	**400.500.000.000**	**14.820.270.381**	**415.320.270.381**
GIÁ TRỊ HAO MÒN			
01/01/2025	**-**	**(14.660.364.587)**	**(14.660.364.587)**
- Khấu hao trong kỳ	-	(159.905.794)	(159.905.794)
30/06/2025	**-**	**(14.820.270.381)**	**(14.820.270.381)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
01/01/2025	**400.500.000.000**	**159.905.794**	**400.659.905.794**
30/06/2025	**400.500.000.000**	**-**	**400.500.000.000**

Nguyên giá TSCĐ vô hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2025 là 14.820.270.381 VND (tại 31/12/2024 là 13.668.948.681 VND).

Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình đang cầm cố, thế chấp tại ngày 30/06/2025 là 400.500.000.000 VND (tại 31/12/2024 là 400.500.000.000 VND) (Thuyết minh 21)

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa vật kiến trúc	Cộng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
01/01/2025	**7.306.972.991**	**68.357.297.281**	**75.664.270.272**
30/06/2025	**7.306.972.991**	**68.357.297.281**	**75.664.270.272**
GIÁ TRỊ HAO MÒN			
01/01/2025	**-**	**(12.416.962.240)**	**(12.416.962.240)**
- Khấu hao trong kỳ	-	(768.059.520)	(768.059.520)
30/06/2025	**-**	**(13.185.021.760)**	**(13.185.021.760)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
01/01/2025	**7.306.972.991**	**55.940.335.041**	**63.247.308.032**
30/06/2025	**7.306.972.991**	**55.172.275.521**	**62.479.248.512**

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 30 tháng 06 năm 2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của các khu đất liền kề, Ban Tổng Giám đốc của Công ty tin tưởng rằng giá trị thị trường của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	**107.284.759.637**	**107.284.759.637**	**107.284.759.637**	**107.284.759.637**
- Trung tâm Thể dục Thể thao Phan Đình Phùng (i)	77.105.153.950	77.105.153.950	77.105.153.950	77.105.153.950
- Bệnh viện chấn thương chỉnh hình (ii)	7.976.940.104	7.976.940.104	7.976.940.104	7.976.940.104
- Phần mềm quản trị tổng thể nguồn lực doanh nghiệp (ERP-SAP)	21.392.200.583	21.392.200.583	21.392.200.583	21.392.200.583
- Khác	810.465.000	810.465.000	810.465.000	810.465.000
Cộng	**107.284.759.637**	**107.284.759.637**	**107.284.759.637**	**107.284.759.637**

(i) Giá trị đầu tư xây dựng dự án Trung tâm Thể dục Thể thao Phan Đình Phùng với số tiền 77.105.154.000 VND theo Công văn Số 4446/UBND-ĐTMT của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 8 tháng 9 năm 2011, chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng các dự án theo hình thức đối tác công tư thông qua hợp đồng xây dựng và chuyển giao với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Theo Thông báo số 3144/SVHTT-KHTC ngày 3 tháng 7 năm 2024, Công ty đang trong quá trình làm việc với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thống nhất phương án xử lý và thu hồi giá trị đầu tư của dự án Trung tâm Thể dục Thể thao Phan Đình Phùng. Khả năng thu hồi chi phí đầu tư này đang được bảo lãnh bởi cổ đông bằng cổ phiếu PDR.

(ii) Giá trị đầu tư xây dựng dự án Bệnh viện Chấn thương Chỉnh hình với số tiền 7.976.940.000 VND theo Công văn Số 4020/UBND-VX của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 15 tháng 7 năm 2015 chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng các dự án theo hình thức đối tác công tư thông qua hợp đồng xây dựng và chuyển giao với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Khả năng thu hồi chi phí đầu tư này đang được bảo lãnh bởi cổ đông bằng cổ phiếu PDR.

Theo thông báo số 283/TB-VPCP ngày 05 tháng 6 năm 2025 về kết luận của Phó Thủ tướng Thường trực Chính phủ Nguyễn Hòa Bình tại cuộc họp về các dự án khó khăn, vướng mắc của Thành phố Hồ Chí Minh cho ý kiến chỉ đạo về 04 dự án thực hiện theo hình thức hợp đồng BT, trong đó có Dự án Đầu tư xây dựng bệnh viện chấn thương chỉnh hình và Dự án Xây dựng Trung tâm Thể dục thể thao Phan Đình Phùng, giao cho Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chỉ đạo các sở, ngành, cơ quan có liên quan trao đổi, làm việc, thống nhất phương án xử lý với nhà đầu tư, bảo đảm xử lý dứt điểm trong Quý 3 năm 2025.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL	-	-	150.336.880.000	150.336.880.000
- Công ty Cổ phần Đầu Tư Phú Mỹ Hưng	17.626.474.002	17.626.474.002	17.626.474.002	17.626.474.002
- Công ty TNHH Xây dựng Đồng Khánh	9.302.067.669	9.302.067.669	9.302.067.669	9.302.067.669
- Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Sài Gòn	33.132.513.198	33.132.513.198	33.132.513.198	33.132.513.198
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Đầu tư IDV	5.053.069.166	5.053.069.166	11.353.812.907	11.353.812.907
- Công ty Cổ phần Xây dựng Central	-	-	6.927.687.331	6.927.687.331
- Người bán khác	25.487.302.086	25.487.302.086	32.243.080.045	32.243.080.045
Cộng	**90.601.426.121**	**90.601.426.121**	**260.922.515.152**	**260.922.515.152**

Phải trả người bán là các bên liên quan: Chi tiết tại Thuyết minh số 32

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	30/06/2025		Trong kỳ		01/01/2025	
	Số phải thu	Số phải trả	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Số phải thu	Số phải trả
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng (*)	-	19.881.270.425	(58.947.393.907)	11.619.196.943	-	90.447.861.275
- Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	-	126.244.140.217	(54.671.397.544)	21.937.304	-	180.937.475.065
- Thuế thu nhập cá nhân	-	6.550.938.474	6.550.938.474	6.105.628.230	-	6.105.628.230
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	145.691.749.070	-	23.000.000.000	-	168.691.749.070
- Các loại thuế khác	-	1.946.267.971	2.027.962.348	189.900.471	-	108.206.094
Cộng	**-**	**300.314.366.157**	**(105.039.890.629)**	**40.936.662.948**	**-**	**446.290.919.734**

(*) Điều chỉnh giảm thuế GTGT đầu ra và thuế TNDN tương ứng với doanh thu điều chỉnh giảm cuối năm 2024 liên quan đến việc chuyển nhượng bất động sản của Giai đoạn 1 thuộc Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh theo Quyết định số 03/2025/HĐQT-QĐ của Hội đồng Quản trị ngày 10/03/2025 về việc thông qua chủ trương điều chỉnh doanh thu, lợi nhuận sau thuế năm 2024 dựa trên nguyên tắc và tinh thần cẩn trọng, phù hợp với thông lệ, chuẩn mực trong kiểm toán và quản lý rủi ro, bảo đảm tối ưu quyền lợi của cổ đông, Công ty và các bên hữu quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
- Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh	25.369.391.043	129.947.107.974
- Các đối tượng khác	25.465.109.946	3.590.909.091
Cộng	**50.834.500.989**	**133.538.017.065**

Người mua trả tiền trước là bên liên quan: Chi tiết tại Thuyết minh số 32

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	**388.489.088.131**	**419.753.933.680**
- Chi phí lãi vay	69.239.537.012	68.742.074.892
- Chi phí xây dựng	285.249.271.468	320.032.363.180
- Hỗ trợ lãi suất từ bán hàng	16.958.491.923	23.481.919.717
- Khác	17.041.787.728	7.497.575.891
Dài hạn	-	-
Cộng	**388.489.088.131**	**419.753.933.680**

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	**7.197.117.778.469**	**7.194.651.803.130**
- Phải trả theo Hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án The EverRich 2 và The Everich 3 (i)	5.547.433.656.616	5.547.433.656.616
- Phải trả theo hợp đồng vay (ii)	1.574.753.738.646	1.558.242.343.150
+ Ông Hoàng Võ Anh Khoa	*7.643.111.185*	*38.237.745.040*
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu công nghiệp Phát Đạt	-	*36.294.095.940*
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương	*3.915.432.035*	*3.676.208.750*
+ Công Ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao Ốc Thiên Long	*7.534.068.778*	*10.900.843.828*
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao Ốc Hòa Phú	*20.320.809.484*	*23.032.357.155*
+ Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải	*1.459.472.007.825*	*1.434.741.411.369*
+ Công Ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường	*69.743.916.571*	*1.058.038.743*
+ Công Ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn AKYN	*6.124.392.768*	*10.301.642.325*
- Hợp tác kinh doanh Dự án Nhơn Hội - Bình Định (iii)	11.191.500.000	13.518.255.040
- Ký quỹ nhận được từ khách hàng	14.200.000.000	14.200.000.000
- Chi phí bảo trì nhận trước và ký quỹ của các Dự án	-	2.875.441.000
- Các khoản phải trả khác	49.538.883.207	58.382.107.324

20. PHẢI TRẢ KHÁC (TIẾP)

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Dài hạn	**1.732.307.447.126**	**2.393.929.926.197**
- Phải trả theo hợp đồng vay (ii)	1.732.307.447.126	1.989.903.861.522
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao Ốc Thiên Long	*596.895.099.657*	*765.666.688.140*
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao Ốc Hòa Phú	*1.131.553.054.699*	*1.131.553.054.699*
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường	-	*88.824.825.913*
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương	*3.859.292.770*	*3.859.292.770*
- Công ty Cổ phần Kinh Doanh và Dịch Vụ Bất Động Sản Realty Holdings	-	404.026.064.675
Cộng	**8.929.425.225.595**	**9.588.581.729.327**

Phải trả khác là các bên liên quan: Chi tiết tại Thuyết minh số 32

(i) Vào ngày 26 tháng 12 năm 2017, Công ty đã ký kết các HĐHTĐT có thời hạn 5 năm với Công ty TNHH Đầu tư Big Gain ("Big Gain") liên quan đến việc phát triển một phần Dự án The EverRich 2 và với Công ty TNHH Dynamic Innovation ("Dynamic") liên quan đến việc phát triển phần chung cư cao tầng của Dự án The EverRich 3. Theo các HĐHTĐT này và các phụ lục điều chỉnh sau đó:

a. Big Gain/Dynamic có nghĩa vụ thanh toán các chi phí mà Công ty đã bỏ ra liên quan đến phần dự án hợp tác.

b. Các bên có thể nhận được phần lợi nhuận phát sinh từ dự án được phân chia theo tỷ lệ đóng góp tài chính của mỗi bên theo nội dung quyết toán được thống nhất.

c. Sau khi Công ty được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với khu đất của dự án, Big Gain/Dynamic có quyền chọn mua và Công ty có quyền chọn bán 99% lợi ích tham gia của Công ty trong hoạt động hợp tác đầu tư này với giá tương đương với 99% giá trị khoản đóng góp thỏa thuận của Công ty cộng thêm một khoản thặng dư sẽ được các bên thỏa thuận.

d. Khi các điều kiện pháp lý của dự án được đáp ứng theo luật định, Công ty có quyền chuyển nhượng phần dự án hợp tác này cho đối tác khác với điều kiện phải hoàn trả đầy đủ các khoản đóng góp của Big Gain/Dynamic cộng với một khoản tiền lãi do các bên thỏa thuận.

Vào ngày 30/06/2025, tổng số tiền Công ty đã nhận được từ Big Gain và Dynamic lần lượt là 4.557.365.656.616 VND và 990.068.000.000 VND.

(ii) Đây là các khoản gốc vay và lãi vay phải trả cho (1) các Công ty với thời hạn vay là 3 - 6 năm, lãi suất 4,5% - 12,5%/năm; và (2) cá nhân với thời hạn 1 năm, lãi suất 0%/năm, mục đích vay bổ sung vốn lưu động và không có tài sản đảm bảo.

(iii) Đây là các khoản vốn góp đã nhận từ các cá nhân để phát triển dự án Nhơn Hội theo các HĐHTĐT. Theo đó, Công ty sẽ chia phần lợi nhuận sau thuế của dự án nhưng không thấp hơn 15%/năm dựa trên phần vốn góp của các bên.

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	30/06/2025		Trong kỳ		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	**469.113.290.386**	**469.113.290.386**	**238.055.901.123**	**918.667.906.004**	**1.149.725.295.267**	**1.149.725.295.267**
Vay ngắn hạn	**372.666.730.386**	**372.666.730.386**	**141.609.341.123**	**918.667.906.004**	**1.149.725.295.267**	**1.149.725.295.267**
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 11 (i)	130.666.730.386	130.666.730.386	69.609.341.123	92.137.906.004	153.195.295.267	153.195.295.267
+ Vay tổ chức (ii)	80.000.000.000	80.000.000.000	-	766.530.000.000	846.530.000.000	846.530.000.000
+ Vay cá nhân (ii)	162.000.000.000	162.000.000.000	72.000.000.000	60.000.000.000	150.000.000.000	150.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (thời hạn dưới 1 năm)	**96.446.560.000**	**96.446.560.000**	**96.446.560.000**	-	-	-
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 11 (i)	96.446.560.000	96.446.560.000	96.446.560.000	-	-	-
b) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	**2.638.592.310.970**	**2.638.592.310.970**	**656.839.681.402**	**231.876.555.404**	**2.213.629.184.972**	**2.213.629.184.972**
Vay dài hạn (thời hạn trên 1 năm)	**2.638.592.310.970**	**2.638.592.310.970**	**656.839.681.402**	**231.876.555.404**	**2.213.629.184.972**	**2.213.629.184.972**
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 11 (i)	841.633.216.251	841.633.216.251	656.839.681.402	96.446.560.000	281.240.094.849	281.240.094.849
+ Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Sài Gòn (i)	1.499.999.536.029	1.499.999.536.029	-	-	1.499.999.536.029	1.499.999.536.029
+ Công Ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn AKYN (ii)	296.959.558.690	296.959.558.690	-	56.105.541.310	353.065.100.000	353.065.100.000
+ Công ty Cổ phần Kinh Doanh và Dịch Vụ Bất Động Sản Realty Holdings	-	-	-	7.324.454.094	7.324.454.094	7.324.454.094
+ Ông Đoàn Đức Luyện	-	-	-	72.000.000.000	72.000.000.000	72.000.000.000
Cộng	**3.107.705.601.356**	**3.107.705.601.356**	**894.895.582.525**	**1.150.544.461.408**	**3.363.354.480.239**	**3.363.354.480.239**

c) Vay và nợ với bên liên quan: Chi tiết tại thuyết minh số 32

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

(i) Vay ngân hàng

Ngân hàng	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Sài Gòn						
Khoản vay 1	1.499.999.536.029	1.499.999.536.029	Từ ngày 16 tháng 6 năm 2026 đến ngày 07 tháng 3 năm 2031	Tài trợ dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại Tỉnh Bình Định	Lãi suất tiền gửi kỳ hạn 84 tháng + lãi suất từ 1,9% đến 2,51% không thấp hơn lãi suất tối thiểu 9,5%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại Tỉnh Bình Định
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh						
Khoản vay 1	339.078.736.251	345.778.814.849	Từ ngày 25 tháng 7 năm 2025 đến ngày 25 tháng 4 năm 2030	Tài trợ dự án tòa nhà văn phòng tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	Lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + chi phí huy động vốn + 4%	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
Khoản vay 2	99.987.770.386	88.656.575.267	Từ ngày 25 tháng 6 năm 2025 đến ngày 10 tháng 6 năm 2026	Tài trợ nhu cầu vốn lưu động	Lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + chi phí huy động vốn + 4%	Quyền tài sản phát sinh từ dự án Tòa nhà văn phòng bao gồm nhưng không giới hạn từ vận hành, khai thác cho thuê, hợp tác kinh doanh; 5.318.181 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của bên thứ ba tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.
Khoản vay 3	389.680.000.000	-	Từ ngày 25 tháng 6 năm 2025 đến ngày 25 tháng 3 năm 2032	Tài trợ mua tài sản tại 61 Cao Thắng, Phường Bàn Cờ, Thành phố Hồ Chí Minh	Lãi suất cơ sở + biên độ tối thiểu 4,5%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại 61 Cao Thắng, Phường Bàn Cờ, Thành phố Hồ Chí Minh
Khoản vay 4	240.000.000.000	-	Từ ngày 25 tháng 6 năm 2025 đến ngày 25 tháng 3 năm 2032	Tài trợ mua tài sản tại 41-43 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh	Lãi suất cơ sở + biên độ tối thiểu 4,5%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng QSDĐ tại 41-43 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh
TỔNG CỘNG	**2.568.746.042.666**					
Trong đó						
- Ngắn hạn	227.113.290.386					
- Dài hạn	2.341.632.752.280					

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Chi tiết các khoản vay khác được trình bày như sau (tiếp):

(ii) Vay các bên khác

Bên cho vay	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Đầu Tư Tài Chính Việt Long						
Khoản vay 1	80.000.000.000	80.000.000.000	Ngày 3 tháng 12 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	11%/năm	8.650.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Quản Lý Khách Sạn AKYN						
Khoản vay 1	296.959.558.6p90	353.065.100.000	Ngày 3 tháng 4 năm 2028	Bổ sung vốn lưu động	8%/năm	Quyền sở hữu đối với toàn bộ cổ phần Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties
Ông Đoàn Đức Luyện						
Khoản vay 1	40.000.000.000	40.000.000.000	Ngày 12 tháng 12 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	12%/năm	4.080.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Khoản vay 2	72.000.000.000	72.000.000.000	Ngày 8 tháng 1 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	12%/năm	7.526.420 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Ông Vũ Dương Hiền						
Khoản vay 1	50.000.000.000	110.000.000.000	Ngày 21 tháng 10 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	12%/năm	5.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
TỔNG CỘNG	**538.959.558.690**					
Trong đó:						
- Ngắn hạn	242.000.000.000					
- Dài hạn	296.959.558.690					

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Chi tiết khoản vay chuyển đổi cổ phiếu phổ thông được trình bày như sau:

Bên cho vay	Số đầu kỳ		Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	VND	USD				
ACA Vietnam Real Estate III LP ("ACA")						
Khoản vay 1 (*)	766.530.000.000	30.000.000	Ngày 23 tháng 3 năm 2025	Tài trợ các dự án của Công ty con	10%/năm	Tín chấp

(*) Theo Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng Vay Chuyển Đổi ngày 30 tháng 9 năm 2024, đây là khoản vay có kèm quyền cho phép ACA chuyển đổi thành 34.095.000 cổ phần phổ thông của Công ty với giá hoán đổi là 20.000 VND/cổ phần để hoán đổi toàn bộ số dư nợ vay trước ngày 15 tháng 11 năm 2024, có thể gia hạn đến ngày 23 tháng 3 năm 2025 hoặc gia hạn chậm nhất đến ngày 23 tháng 4 năm 2025.

Vào ngày 21 tháng 4 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 34.095.000 cổ phiếu phổ Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024 thông qua theo Biên bản họp số 01/BBH-ĐHĐCĐ.2024, Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024 số 07/ĐHĐCĐ-NQ.2024 ngày 26/04/2024 và Quyết định của Hội đồng quản trị số 24/2024/HĐQT-QĐ ngày 21/10/2024. Toàn bộ cổ phiếu này bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng một năm kể từ ngày phát hành (16/04/2025). Vào ngày 28 tháng 4 năm 2025, Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (lần thứ 38) do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính) cấp, xác nhận vốn điều lệ tăng từ 8.731.400.830.000 VND lên 9.072.350.830.000 VND sau khi thực hiện hoán đổi nợ thành cổ phần.

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
01/01/2024	**7.388.108.400.000**	**71.120.900.000**	**230.128.842.335**	**1.951.500.229.642**	**9.640.858.371.977**
- Phát hành cổ phiếu	1.343.292.430.000	(646.100.000)	-	-	1.342.646.330.000
- Lãi trong năm trước	-	-	-	149.604.280.338	149.604.280.338
- Phân phối lợi nhuận	-	-	13.681.172.194	(27.362.344.388)	(13.681.172.194)
- Thù lao HĐQT	-	-	-	(4.972.130.256)	(4.972.130.256)
31/12/2024	**8.731.400.830.000**	**70.474.800.000**	**243.810.014.529**	**2.068.770.035.336**	**11.114.455.679.865**
01/01/2025	**8.731.400.830.000**	**70.474.800.000**	**243.810.014.529**	**2.068.770.035.336**	**11.114.455.679.865**
- Tăng vốn trong năm nay (*)	340.950.000.000	339.950.000.000	-	-	680.900.000.000
- Lãi trong kỳ này	-	-	-	96.436.773.953	96.436.773.953
- Phân phối lợi nhuận	-	-	4.652.630.574	(9.305.261.148)	(4.652.630.574)
- Thù lao HĐQT	-	-	-	(1.155.295.971)	(1.155.295.971)
30/06/2025	**9.072.350.830.000**	**410.424.800.000**	**248.462.645.103**	**2.154.746.252.170**	**11.885.984.527.273**

(*) Vào ngày 21 tháng 4 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 34.095.000 cổ phiếu phổ thông với giá 20.000 VND/cổ phiếu để hoán đổi khoản nợ trị giá 30 triệu USD với ACA Vietnam Real Estate III LP, theo chiến lược tái cấu trúc tài chính đã được Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024 thông qua theo Biên bản họp số 01/BBH-ĐHĐCĐ.2024, Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024 số 07/ĐHĐCĐ-NQ.2024 ngày 26/04/2024 và Quyết định của Hội đồng quản trị số 24/2024/HĐQT-QĐ ngày 21/10/2024. Toàn bộ cổ phiếu này bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng một năm kể từ ngày phát hành (16/04/2025). Vào ngày 28 tháng 4 năm 2025, Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (lần thứ 38) do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính) cấp, xác nhận vốn điều lệ tăng từ 8.731.400.830.000 VND lên 9.072.350.830.000 VND sau khi thực hiện hoán đổi nợ thành cổ phần.

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

22.2 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI, CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	8.731.400.830.000	7.388.108.400.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	340.950.000.000	1.343.292.430.000
+ Vốn góp cuối kỳ	9.072.350.830.000	8.731.400.830.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

22.3 CỔ PHIẾU

	30/06/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**907.235.083**	**873.140.083**
+ Cổ phiếu phổ thông	907.235.083	873.140.083
Số lượng cổ phiếu quỹ	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**907.235.083**	**873.140.083**
+ Cổ phiếu phổ thông	907.235.083	873.140.083
Mệnh giá cổ phiếu phổ thông (VND/Cổ phiếu)	**10.000**	**10.000**

23. DOANH THU

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
a) Doanh thu	**461.048.072.704**	**172.754.162.713**
- Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ	-	159.334.200.616
- Doanh thu chuyển nhượng đất	446.676.544.424	-
- Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	5.091.708.055	5.147.509.445
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	9.279.820.225	8.272.452.652
Cộng	**461.048.072.704**	**172.754.162.713**

b) Doanh thu với các bên liên quan: Chi tiết tại Thuyết minh số 32

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
- Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	270.912.130.254	-
- Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	1.854.331.341	1.825.250.034
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	9.090.568.436	7.982.972.092
Cộng	**281.857.030.031**	**9.808.222.126**

25. DOANH THU TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
- Lãi do thanh lý khoản đầu tư (Thuyết minh số 5.2)	132.219.000.000	199.500.000.000
- Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	84.630.000.000	-
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	19.231.761.385	2.555.213.558
Cộng	**236.080.761.385**	**202.055.213.558**

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	168.014.613.893	194.607.198.567
- Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn	13.401.262.557	-
- Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại cuối kỳ	1.625.121.688	-
- Chi phí tài chính khác	300.000.000	-
Cộng	**183.340.998.138**	**194.607.198.567**

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
Các khoản chi phí bán hàng	**7.869.911.631**	**5.856.061.491**
- Chi phí nhân viên	2.374.850.427	3.686.266.444
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.373.137.618	1.916.308.547
- Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng mua bất động sản	2.878.227.690	-
- Chi phí bằng tiền khác	243.695.896	253.486.500
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	**75.944.120.390**	**85.580.333.697**
- Chi phí nhân viên quản lý	51.035.961.174	50.155.935.299
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.752.416.463	5.852.573.036
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.153.100.058	17.548.543.486
- Chi phí bằng tiền khác	8.002.642.695	12.023.281.876

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

28. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
- Lãi phạt chậm trả theo hợp đồng	-	57.678.422.310
- Thu nhập khác	659.115.383	68.330.758
Cộng	**659.115.383**	**57.746.753.068**

29. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
- Lãi chậm trả ước tính	10.089.092.118	7.576.737.909
- Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	-	4.325.142.259
- Chi phí khác	714.770.200	281.903.548
Cộng	**10.803.862.318**	**12.183.783.716**

30. CHI PHÍ THEO YẾU TỐ

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
- Chi phí nhân công	53.410.811.601	53.842.201.743
- Chi phí xây dựng	70.754.247.550	189.982.324.657
- Chi phí khấu hao TSCĐ	5.867.550.109	7.310.397.715
- Chi phí lãi vay	70.664.361.703	10.430.735.597
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.593.328.340	19.464.852.033
- Chi phí bằng tiền khác	10.880.870.385	12.023.281.876
Cộng	**227.171.169.688**	**293.053.793.621**

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

a. Thuế TNDN hiện hành

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**137.972.026.964**	**124.520.529.742**
Các khoản chi phí không được khấu trừ	**77.609.617.365**	**117.345.341.853**
- Các khoản chi không được trừ	19.361.747.565	8.699.862.306
- Chi phí lãi vay không được khấu trừ	58.247.869.800	108.645.479.547
Tổng thu nhập chịu thuế trong kỳ	**215.581.644.329**	**241.865.871.595**
Thu nhập tính thuế	**215.581.644.329**	**241.865.871.595**
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Thuế TNDN phải trả ước tính	43.116.328.866	48.373.174.319
Điều chỉnh thuế TNDN các năm trước	-	632.400
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	**43.116.328.866**	**48.373.806.719**

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (TIẾP)

a. Thuế TNDN hiện hành (tiếp)

Việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Chi phí lãi vay phát sinh không được trừ theo quy định tại Nghị định 132/2020/NĐ-CP ngày 05/11/2020: Theo quy định, Công ty được kết chuyển chi phí lãi vay không được trừ trong 05 năm. Cụ thể như sau:

Năm phát sinh	Chi phí lãi vay không được trừ theo NĐ132 (*)	Thời gian kết chuyển	Chi phí lãi vay được kết chuyển trong năm	Chi phí lãi vay còn kết chuyển năm sau
2023	61.006.710.339	Năm 2024 đến hết 2028	-	61.006.710.339
2024	195.376.403.745	Năm 2025 đến hết 2029	-	256.383.114.084
2025	58.247.869.800	Năm 2026 đến hết 2030	-	314.630.983.884

(*) Đây là các khoản chi phí lãi vay ước tính chưa được trừ thuế TNDN của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay chưa được khấu trừ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 trị giá 62.926.196.777 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 51.276.622.817 VND) do không thể dự tính được liệu chi phí lãi vay chưa được khấu trừ này có thể sẽ được sử dụng trong thời gian cho phép còn lại hay không.

b. Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(1.581.075.855)	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	**(1.581.075.855)**	**-**

c. Tài sản thuế TNDN hoãn lại

	Tại 30/06/2025 VND	Tại 01/01/2025 VND
Các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	**76.998.657.722**	**558.031.910.493**
- Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản	-	488.938.632.048
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	52.063.304.947	44.157.925.670
- Chi phí phải trả	24.935.352.775	24.935.352.775
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	15.399.731.544	111.606.382.099
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	**15.399.731.544**	**111.606.382.099**

32. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan tại ngày 30/06/2025:

Các bên liên quan	Mối quan hệ
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT
Ông Dương Hảo Tôn	Thành viên độc lập HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán
Ông Nguyễn Đình Trí	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trương Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Khắc Sinh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phan Lê Hòa	Phó Tổng Giám đốc từ nhiệm từ ngày 23 tháng 1 năm 2025
Bà Trần Thị Thùy Trang	Kế toán Trưởng
Ông Nguyễn Hữu	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 22 tháng 1 năm 2025
Bà Đặng Việt Tú Uyên	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 22 tháng 1 năm 2025
Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải	Công ty con
Công ty CP Bất động sản Đầu tư và Phát triển cao ốc Bình Dương	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường	Công ty con
Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây	Công ty con đến ngày 30 tháng 06 năm 2025
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đầu tư và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú	Công ty con gián tiếp
Công ty CP Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao ốc Thiên Long	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng công trình PĐP	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN ("AKYN")	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC ("BDSC")	Bên liên quan của Thành viên HĐQT
Công ty TNHH Tư vấn Giải pháp Bền Vững	Bên liên quan của Thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Khu du lịch Nghỉ dưỡng A	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Văn Dũng	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Văn Phát	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Ông Phan Gia Bình	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Văn Hoàng	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Bà Nguyễn Thị Minh Thư	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT

32. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Danh sách các bên liên quan tại ngày 30/06/2025 (tiếp):

Các bên liên quan	Mối quan hệ
Bà Ngô Thị Minh Hương	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Ông Dương Lê Vũ Thành	Bên liên quan của Công ty con
Ông Hoàng Võ Anh Khoa	Bên liên quan của Công ty con đến ngày 31 tháng 03 năm 2025
Ông Dương Văn Toàn	Bên liên quan của Công ty con
Bà Trần Thị Hường	Bên liên quan của Công ty con
Ông Nguyễn Ngọc Huy	Bên liên quan của Công ty con
Ông Nguyễn Hữu Lễ	Bên liên quan của Công ty con
Ông Phạm Công Thành	Bên liên quan của Công ty con
Ông Nguyễn Huy Lễ	Bên liên quan của Công ty con
Ông Phan Tại Sanh	Bên liên quan của Công ty con

Giao dịch các bên liên quan:

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc	**528.844.997**	**1.332.789.600**
Tạm ứng phát triển dự án	93.000.000	557.000.000
Tiền lãi đầu tư	435.844.997	775.789.600
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin	**2.976.985.248**	**2.945.000.000**
Tạm ứng phát triển dự án	616.985.248	2.945.000.000
Hoàn tạm ứng phát triển dự án	2.360.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây	**174.804.253.674**	**46.786.769.515**
Góp vốn	80.996.000.000	6.266.600.000
Nhận hoàn trả cho vay	61.446.757.000	-
Thu lãi cho vay	12.316.976.585	-
Lãi cho vay	8.744.874.862	24.657.534
Cho vay	9.862.483.713	-
Cung cấp dịch vụ	1.437.161.514	495.511.981
Cho mượn	-	40.000.000.000
Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải	**32.798.596.456**	**36.366.075.224**
Lãi đi vay	28.764.596.456	33.972.075.224
Trả lãi vay	4.034.000.000	2.394.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity	**3.734.826.369**	**9.129.300.721**
Tạm ứng phát triển dự án	3.704.000.000	9.049.000.000
Cung cấp dịch vụ	30.826.369	80.300.721
Công ty CP Bất động sản Đầu tư và Phát triển cao ốc Bình Dương	**239.223.285**	**240.544.960**
Lãi tiền vay	239.223.285	240.544.960
Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường	**23.621.051.915**	**29.593.298.305**
Hoàn tiền mượn	19.891.237.945	23.025.062.958
Lãi đi vay	1.741.051.915	3.124.298.305
Trả lãi vay	1.988.762.055	3.443.937.042

32. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Giao dịch các bên liên quan (tiếp):

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng công trình PĐP	**1.410.952.102**	**1.587.000.000**
Góp vốn	1.410.952.102	1.587.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties	**1.160.700.806**	**19.929.215.389**
Cho mượn	-	13.805.600.000
Thu tiền cho mượn	-	3.454.800.000
Thu tiền lãi cho vay	-	1.461.235.623
Lãi cho vay	1.160.700.806	1.207.579.766
Công ty CP Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao ốc Thiên Long	**213.482.672.154**	**302.494.688.805**
Hoàn tiền mượn	168.771.588.483	219.013.074.085
Cho mượn	-	33.235.000.000
Lãi đi vay	17.843.636.467	26.731.482.359
Trả lãi vay	21.210.411.517	21.767.225.915
Lãi cho vay	3.190.184.507	21.845.205
Cung cấp dịch vụ	2.466.851.180	1.726.061.241
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đầu tư và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú	**69.511.712.603**	**79.684.259.049**
Lãi đi vay	31.726.452.329	36.954.016.172
Trả lãi vay	34.438.000.000	27.258.183.457
Hoàn tiền mượn	-	13.006.316.543
Cho mượn	-	2.465.000.000
Lãi cho vay	3.347.260.274	742.877
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	**583.000.000**	**583.000.000**
Sử dụng dịch vụ	583.000.000	583.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN	**86.024.185.133**	**29.239.813.246**
Trả gốc vay	56.105.541.310	-
Lãi tiền vay	12.870.697.133	23.543.245.246
Trả lãi vay	17.047.946.690	5.696.568.000
Công ty Cổ phần Khu du lịch Nghỉ Dưỡng A	**629.817.058**	**230.240.151**
Sử dụng dịch vụ	80.317.058	230.240.151
Trả trước để sử dụng dịch vụ	549.500.000	-
Lê Quang Phúc	**39.010.600.501**	**-**
Chuyển nhượng bất động sản	30.710.600.501	-
Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	8.300.000.000	-
Bùi Quang Anh Vũ	**27.923.581.576**	**-**
Chuyển nhượng bất động sản	2.117.085.936	-
Thanh lý khoản nhận tiền trước từ chuyển nhượng bất động sản	500.000.000	-
Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	25.306.495.640	-
Trương Ngọc Dũng	**1.546.443.788**	**-**
Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	1.546.443.788	-
Nguyễn Khắc Sinh	**4.519.052.441**	**-**
Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	4.519.052.441	-

32. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Giao dịch các bên liên quan (tiếp):

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Nguyễn Hữu	**3.972.276.832**	-
Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	3.972.276.832	-
Trần Thị Thùy Trang	**6.662.887.576**	-
Hoàn trả khoản nhận tiền trước từ chuyển nhượng bất động sản	3.500.000.000	-
Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	3.162.887.576	-
Nguyễn Văn Dũng	**3.457.532.489**	-
Chuyển nhượng bất động sản	3.457.532.489	-
Nguyễn Văn Phát	**31.211.804.934**	-
Chuyển nhượng bất động sản	20.745.194.934	-
Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	10.466.610.000	-
Phan Gia Bình	**3.657.532.489**	-
Chuyển nhượng bất động sản	3.457.532.489	-
Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	200.000.000	-
Nguyễn Văn Hoàng	**6.607.366.435**	-
Chuyển nhượng bất động sản	5.307.366.435	-
Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	1.300.000.000	-
Dương Lê Vũ Thành	**9.144.991.195**	-
Chuyển nhượng bất động sản	6.332.103.195	-
Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	2.812.888.000	-
Hoàng Võ Anh Khoa	**488.955.324.564**	-
Chuyển nhượng bất động sản	2.110.701.065	-
Hoàn trả tiền mượn	262.039.542.427	-
Mượn tiền	224.805.081.072	-
Dương Văn Toàn	**3.657.532.489**	-
Chuyển nhượng bất động sản	3.457.532.489	-
Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	200.000.000	-
Nguyễn Ngọc Huy	**2.249.306.921**	-
Chuyển nhượng bất động sản	1.899.306.921	-
Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	350.000.000	-
Trần Thị Hường	**795.664.945.000**	-
Trả tiền nhận chuyển nhượng bất động sản	645.080.000.000	-
Hoàn trả khoản nhận tiền trước từ chuyển nhượng bất động sản	1.000.000.000	-
Thu lại tiền nhận chuyển nhượng bất động sản	149.584.945.000	-
Nguyễn Hữu Lễ	**30.563.390.666**	-
Chuyển nhượng bất động sản	22.963.390.666	-
Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	7.600.000.000	-
Phạm Công Thành	**32.294.937.867**	-
Chuyển nhượng bất động sản	24.144.937.867	-
Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	8.150.000.000	-
Nguyễn Huy Lễ	**2.110.701.065**	-
Chuyển nhượng bất động sản	2.110.701.065	-

32. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Số dư bên liên quan:

	Nội dung nghiệp vụ	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		**94.213.729.842**	**68.361.953.094**
- Công ty Cổ Phần ĐK Phú Quốc	Lãi đầu tư	-	1.206.227.003
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây	Cung cấp dịch vụ	-	2.584.502.969
- Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity	Cung cấp dịch vụ	461.058.379	427.765.900
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin	Cung cấp dịch vụ	-	276.947.316
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường	Cung cấp dịch vụ	113.644.032	113.644.032
- Công ty CP Bất động sản Đầu tư Và Phát triển Cao ốc Thiên Long	Cung cấp dịch vụ	8.077.926.726	5.413.727.452
- Ông Lê Quang Phúc	Chuyển nhượng BĐS	16.994.560.867	659.205.320
- Ông Trần Trọng Gia Vinh	Chuyển nhượng BĐS	1.777.616.236	1.777.616.236
- Ông Bùi Quang Anh Vũ	Chuyển nhượng BĐS	4.499.307.733	29.139.763.865
- Ông Nguyễn Đình Trí	Chuyển nhượng BĐS	1.777.616.236	1.777.616.236
- Ông Trương Ngọc Dũng	Chuyển nhượng BĐS	1.894.196.347	3.440.640.135
- Ông Nguyễn Khắc Sinh	Chuyển nhượng BĐS	322.788.761	4.841.841.202
- Ông Nguyễn Hữu	Chuyển nhượng BĐS	961.609.768	-
- Bà Trần Thị Thùy Trang	Chuyển nhượng BĐS	355.523.248	3.518.410.824
- Ông Nguyễn Văn Dũng	Chuyển nhượng BĐS	2.409.489.332	1.111.423.399
- Ông Nguyễn Văn Tuấn	Chuyển nhượng BĐS	1.777.616.236	1.777.616.236
- Ông Nguyễn Văn Phát	Chuyển nhượng BĐS	6.761.857.996	-
- Ông Phan Gia Bình	Chuyển nhượng BĐS	3.267.987.807	1.428.972.942
- Ông Nguyễn Văn Hoàng	Chuyển nhượng BĐS	4.175.325.484	1.413.243.141
- Ông Dương Lê Vũ Thành	Chuyển nhượng BĐS	3.483.139.060	1.018.410.824
- Ông Hoàng Võ Anh Khoa	Chuyển nhượng BĐS	-	1.500.228.170
- Ông Dương Văn Toàn	Chuyển nhượng BĐS	3.267.987.807	1.428.972.942
- Bà Trần Thị Hường	Chuyển nhượng BĐS	1.322.466.547	1.322.466.547
- Ông Nguyễn Ngọc Huy	Chuyển nhượng BĐS	1.840.971.432	864.299.579
- Ông Nguyễn Hữu Lễ	Chuyển nhượng BĐS	11.958.993.224	-
- Ông Phạm Công Thành	Chuyển nhượng BĐS	12.696.221.801	-
- Ông Nguyễn Huy Lễ	Chuyển nhượng BĐS	2.277.616.236	1.318.410.824
- Ông Phan Tại Sanh	Chuyển nhượng BĐS	1.738.208.547	-

	Nội dung nghiệp vụ	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn		**601.019.555.000**	**104.975.000.000**
- Công ty Cổ phần Du Lịch Nghỉ Dưỡng A	Sử dụng dịch vụ	549.500.000	-
- Công ty TNHH Tư Vấn Giải pháp Bền Vững	Sử dụng dịch vụ	475.000.000	475.000.000
- Bà Trần Thị Hường (*)	Nhận chuyển nhượng BĐS	599.995.055.000	104.500.000.000

32. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Số dư bên liên quan (tiếp):

(*) Số dư thể hiện khoản tạm ứng cho việc nhận chuyển nhượng lô đất có diện tích 879 m² tại số 61 Đường Cao Thắng, Phường 3, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 61 Đường Cao Thắng, Phường Bàn Cờ, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 23 tháng 12 năm 2024, được phê duyệt theo Quyết định của Hội đồng Quản trị số 30/2024/HĐQT-QĐ ngày 19 tháng 12 năm 2024.

	Nội dung nghiệp vụ	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu ngắn hạn khác		**15.930.907.166**	**62.990.350.171**
- Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties	Cho vay	-	46.812.794.959
	Lãi cho vay	2.926.562.809	1.765.862.003
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây	Lãi cho vay	-	7.944.793.633
- Công ty CP Bất động sản Đầu tư Và Phát triển Cao ốc Thiên Long	Lãi cho vay	6.344.682.781	3.154.498.274
- Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Hòa Phú	Lãi cho vay	6.659.661.576	3.312.401.302
Phải thu về cho vay dài hạn		**339.773.794.959**	**681.924.490.356**
- Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties (i)	Cho vay	46.812.794.959	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây	Cho vay	-	388.963.490.356
- Công ty CP Bất động sản Đầu tư Và Phát triển Cao ốc Hòa Phú (ii)	Cho vay	150.000.000.000	150.000.000.000
- Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Thiên Long (iii)	Cho vay	142.961.000.000	142.961.000.000

(i) Số dư thể hiện khoản cho Công ty Cổ phần Bất động sản Commonweath Properties vay nhằm bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động kinh doanh, lãi suất 5%, thời hạn cho vay đến ngày 03/04/2027 và không có tài sản đảm bảo.

(ii) Số dư thể hiện khoản Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Hòa Phú mượn tiền theo hợp đồng ký kết vào ngày 1 tháng 2 năm 2024 với lãi suất từ 4,5%/năm đến 7%/năm, có thời hạn hoàn trả là 5 (năm) năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên để thực hiện đầu tư và phát triển Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2. Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo.

(iii) Số dư thể hiện khoản Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Thiên Long mượn tiền theo hợp đồng ký kết vào ngày 1 tháng 2 năm 2024 với lãi suấy từ 4,5%/năm đến 7%/năm, có thời hạn hoàn trả là 5 (năm) năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên để thực hiện đầu tư và phát triển Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1. Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo.

32. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Số dư bên liên quan (tiếp):

	Nội dung nghiệp vụ	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu dài hạn khác		**321.498.962.986**	**319.444.977.738**
- Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity (iv)	Hợp đồng hợp tác đầu tư	148.320.276.326	144.616.276.326
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin (v)	Hợp đồng hợp tác đầu tư	130.941.086.660	132.684.101.412
- Công ty Cổ Phần ĐK Phú Quốc (vi)	Hợp đồng hợp tác đầu tư	42.237.600.000	42.144.600.000

(iv) Số dư thể hiện khoản vốn góp theo Hợp đồng hợp tác đầu tư (HĐHTĐT) nhằm phát triển dự án tọa lạc tại Thị trấn Phước Hải, Huyện Long Đất, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Xã Phước Hải, Thành phố Hồ Chí Minh), và hưởng phần lợi nhuận được chia theo tỷ lệ đóng góp tài chính.

(v) Số dư thể hiện khoản vốn góp theo HĐHTĐT nhằm phát triển dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật nội bộ Khu I Khu Cổ Đại trong Khu Công viên Lịch Sử Văn Hóa Dân Tộc tại Phường Long Bình, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Long Bình, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Hợp đồng xây dựng - Chuyển giao số 2648/UB-HĐBT với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa Công ty Cổ phần Đức Khải và Coinin ngày 31 tháng 5 năm 2016.

(vi) Số dư thể hiện khoản vốn góp theo HĐHTĐT nhằm phát triển dự án Đầu tư Hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Hàm Ninh, Xã Hàm Ninh, Phú Quốc, Kiên Giang (nay là Đặc khu Phú Quốc, Kiên Giang) hiện đang được đầu tư bởi ĐK Phú Quốc theo hợp đồng góp vốn đầu tư ký kết vào ngày 27 tháng 4 năm 2018.

	Nội dung nghiệp vụ	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải trả người bán ngắn hạn		**332.640.000**	**154.440.000**
- Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Sử dụng dịch vụ	332.640.000	154.440.000

	Nội dung nghiệp vụ	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		**934.267.002**	**34.999.447.285**
- Ông Lê Quang Phúc	Trả trước tiền mua BĐS	-	7.930.273.394
- Ông Nguyễn Hữu Lễ	Trả trước tiền mua BĐS	-	4.674.223.630
- Ông Phạm Công Thành	Trả trước tiền mua BĐS	-	4.672.074.694
- Ông Nguyễn Văn Phát	Trả trước tiền mua BĐS	-	4.666.357.332
- Ông Nguyễn Văn Dũng	Trả trước tiền mua BĐS	-	2.246.084.592
- Ông Nguyễn Huy Lễ	Trả trước tiền mua BĐS	467.133.501	1.681.680.603
- Ông Phan Gia Bình	Trả trước tiền mua BĐS	-	1.554.578.099
- Ông Dương Văn Toàn	Trả trước tiền mua BĐS	-	1.554.578.095
- Ông Nguyễn Văn Hoàng	Trả trước tiền mua BĐS	-	1.533.093.203
- Ông Bùi Quang Anh Vũ	Trả trước tiền mua BĐS	-	1.494.827.203
- Ông Dương Lê Vũ Thành	Trả trước tiền mua BĐS	-	1.401.400.503
- Ông Nguyễn Ngọc Huy	Trả trước tiền mua BĐS	-	656.008.935
- Ông Nguyễn Khắc Sinh	Trả trước tiền mua BĐS	467.133.501	467.133.501
- Ông Hoàng Võ Anh Khoa	Trả trước tiền mua BĐS	-	467.133.501

32. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Số dư bên liên quan (tiếp):

	Nội dung nghiệp vụ	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải trả ngắn hạn khác		**1.575.552.127.461**	**1.536.567.176.610**
- Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải (i)	Mượn tiền	1.289.021.204.000	1.289.021.204.000
	Lãi đi vay	170.450.803.825	145.720.207.369
- Ông Hoàng Võ Anh Khoa	Mượn tiền	-	38.237.745.040
	Phí tư vấn mua sản phẩm	-	1.277.429.400
	Đặt cọc mua sản phẩm	-	400.000.000
- Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Hòa Phú	Lãi đi vay	20.320.809.484	23.032.357.155
- Công ty CP Bất động sản Đầu tư Và Phát triển Cao ốc Thiên Long	Lãi đi vay	7.534.068.778	10.900.843.828
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN	Lãi đi vay	6.124.392.768	10.301.642.325
- Bà Ngô Thị Minh Hương	Hợp tác đầu tư	4.441.500.000	4.441.500.000
	Đặt cọc mua sản phẩm	800.000.000	800.000.000
- Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương	Lãi đi vay	3.915.432.035	3.676.208.750
- Bà Trần Thị Thùy Trang	Trả trước tiền mua BĐS	-	3.500.000.000
- Bà Nguyễn Thị Minh Thư	Đặt cọc mua sản phẩm	2.000.000.000	2.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường (iv)	Mượn tiền	68.933.587.968	-
	Lãi đi vay	810.328.603	1.058.038.743
- Bà Trần Thị Hường	Trả trước tiền mua BĐS	-	1.000.000.000
- Ông Trương Ngọc Dũng	Đặt cọc mua sản phẩm	400.000.000	400.000.000
- Ông Nguyễn Khắc Sinh	Đặt cọc mua sản phẩm	400.000.000	400.000.000
- Ông Dương Văn Toàn	Đặt cọc mua sản phẩm	400.000.000	400.000.000
Phải trả dài hạn khác		**1.732.307.447.126**	**1.989.903.861.522**
- Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Hòa Phú (ii)	Mượn tiền	1.131.553.054.699	1.131.553.054.699
- Công ty CP Bất động sản Đầu tư Và Phát triển Cao ốc Thiên Long (iii)	Mượn tiền	596.895.099.657	765.666.688.140
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường (iv)	Mượn tiền	-	88.824.825.913
- Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương (v)	Mượn tiền	3.859.292.770	3.859.292.770

(i) Số dư thể hiện khoản tiền mượn nhận từ Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải theo hợp đồng mượn tiền ký kết vào ngày 19 tháng 7 năm 2022 và Phụ lục số 2 ngày 19 tháng 7 năm 2025 với lãi suất 4,5%/năm và có thời hạn hoàn trả ngày 19 tháng 7 năm 2028.

(ii) Số dư thể hiện khoản tiền mượn nhận từ Công ty Cổ phần Bất động sản và Phát triển Cao ốcc Hòa Phú theo 2 (hai) hợp đồng mượn tiền ký kết vào ngày 16 tháng 11 năm 2023 với lãi suất lần lượt là 4,5%/năm và tối thiểu 10%/năm, có thời hạn hoàn trả ngày 16 tháng 11 năm 2028.

32. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Số dư bên liên quan (tiếp):

(iii) Số dư thể hiện khoản tiền mượn nhận từ Công ty Cổ phần Bất động sản và Phát triển Cao ốc Thiên Long theo 2 (hai) hợp đồng mượn tiền ký kết vào ngày 16 tháng 11 năm 2023 với lãi suất lần lượt là 4,5%/năm và tối thiểu 10%/năm, có thời hạn hoàn trả từ ngày 16 tháng 11 năm 2028 đến ngày 16 tháng 11 năm 2029.

(iv) Số dư thể hiện khoản tiền mượn nhận từ Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường theo thỏa thuận vay tiền ký kết vào ngày 27 tháng 2 năm 2023 với lãi suất 4,5%/năm và có thời hạn hoàn trả kể từ ngày 27 tháng 2 năm 2026.

(v) Số dư thể hiện khoản tiền mượn nhận từ Công ty Cổ phần Bất động sản và Phát triển Cao ốc Bình Dương theo hợp đồng mượn tiền ký kết vào ngày 29 tháng 6 năm 2023 với lãi suất tối thiểu 12,5%/năm và có thời hạn hoàn trả đến ngày 1 tháng 10 năm 2026.

Nội dung nghiệp vụ		30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Vay dài hạn		**296.959.558.690**	**353.065.100.000**
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN (vi)	Vay	296.959.558.690	353.065.100.000

(vi) Số dư thể hiện khoản vay nhận từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN theo hợp đồng vay ký kết vào ngày 31 tháng 3 năm 2023 với lãi suất 8%/năm và có thời hạn hoàn trả đến ngày 3 tháng 4 năm 2028. Công ty đã sử dụng Quyền sở hữu đối với toàn bộ cổ phần của Công ty trong Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties để đảm bảo cho khoản vay này.

Lương và thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc:

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Ông Nguyễn Văn Đạt	969.887.500	967.887.500
Ông Nguyễn Tấn Danh	300.000.000	300.000.000
Ông Lê Quang Phúc	244.000.000	242.000.000
Ông Trần Trọng Gia Vinh	240.000.000	240.000.000
Ông Dương Hảo Tôn	240.000.000	240.000.000
Ông Bùi Quang Anh Vũ	2.814.149.998	2.821.234.415
Cộng	**4.808.037.498**	**4.811.121.915**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

33. CÁC CAM KẾT VÀ NỢ TIỀM TÀNG

33.1 CAM KẾT GÓP VỐN

Tại ngày 30/06/2025, Công ty có những khoản cam kết góp vốn như sau:

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
- Công ty TNHH ĐT Xây dựng Công trình PĐP	125.625.940.898	127.036.893.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây	-	831.485.000.000
Cộng	**125.625.940.898**	**958.521.893.000**

33.2 CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Một khách hàng đã khởi kiện Công ty về khoản thiệt hại liên quan đến các điều khoản bàn giao và thanh toán của Hợp đồng mua bán, đơn vị tư vấn của Công ty đã cho biết kết quả vụ kiện là chưa chắc chắn và vì vậy Công ty đã không trích lập dự phòng cho khoản phải bồi thường trong báo cáo tài chính riêng.

Ban Tổng Giám đốc cam kết ngoài vấn đề trên, Công ty không phát sinh bất kỳ sự kiện nào có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính giữa niên độ cũng như có hoặc có thể tác động đáng kể đến hoạt động của Công ty.

33.3 THÔNG TIN HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

33.4 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty đã được kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ là số liệu trên Báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn 01/01/2024 đến 30/06/2024 của Công ty đã được soát xét.

Tp Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phạm Thị Đoàn Dung	Trần Thị Thùy Trang	Bùi Quang Anh Vũ