PHATDAT
CORPORATION
Real Estate Development

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BĐS PHÁT ĐẠT

Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc

Và

Báo cáo tài chính riêng Quý II năm 2025

Ngày 30 tháng 6 năm 2025

www.phatdat.com.vn

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 30 tháng 6 năm 2025

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán riêng	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	6- 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	8 - 36

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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 Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh (Tên cũ: Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh) cấp ngày 13 tháng 9 năm 2004 và theo các GCNĐKKD/Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh.

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.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là xây dựng và mua bán nhà ở; xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và cầu đường; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch	
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên	
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên	
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập	
Ông Dương Hảo Tôn	Thành viên độc lập	
Ông Vũ Thành Lê	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2025

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

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

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 tháng 1 năm 2025
Bà Đặng Việt Tú Uyên	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 22 tháng 1 năm 2025
Ông Phan Lê Hòa	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 23 tháng 1 năm 2025

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch HĐQT
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo tài chính riêng của Công ty cho Quý II - 2025 kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ II - 2025

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng của Công ty cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng Quý II - 2025 này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng Quý II - 2025; và
- Lập báo cáo tài chính riêng Quý II - 2025 trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng Quý II - 2025 kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Công ty có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 16 của báo cáo tài chính riêng và Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho Quý II - 2025 kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập của Nhóm Công ty để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

Thay mặt 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

Ngày 30 tháng 7 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ II - 2025
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**12.292.638.257.612**	**12.528.504.381.707**
110	***I. Tiền***	*4*	***25.078.639.706***	***343.468.770.451***
111	1. Tiền		25.078.639.706	343.468.770.451
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***100.000.000.000***	***115.370.299.200***
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	100.000.000.000	115.370.299.200
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***5.731.308.792.425***	***5.499.680.378.540***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	1.962.199.446.639	2.815.946.230.379
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	2.822.708.616.542	1.681.329.453.495
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	9	964.942.273.619	1.020.946.239.041
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6,9	(18.541.544.375)	(18.541.544.375)
140	***IV. Hàng tồn kho***	10	***6.424.306.646.839***	***6.562.627.838.976***
141	1. Hàng tồn kho		6.424.306.646.839	6.562.627.838.976
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***11.944.178.642***	***7.357.094.540***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		7.782.398.634	3.351.554.104
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	20	4.161.780.008	4.005.540.436
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**12.501.118.276.314**	**12.839.781.938.139**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***998.828.867.669***	***1.001.546.360.749***
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	630.340.217.069	681.924.490.356
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	368.488.650.600	319.621.870.393
220	***II. Tài sản cố định***		***728.431.522.511***	***733.531.013.100***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	327.931.522.511	332.871.107.306
222	Nguyên giá		374.106.634.614	374.106.634.614
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(46.175.112.103)	(41.235.527.308)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	400.500.000.000	400.659.905.794
228	Nguyên giá		415.320.270.381	415.320.270.381
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(14.820.270.381)	(14.660.364.587)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	14	***62.479.248.512***	***63.247.308.032***
231	1. Nguyên giá		75.664.270.272	75.664.270.272
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(13.185.021.760)	(12.416.962.240)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***107.284.759.637***	***107.284.759.637***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	107.284.759.637	107.284.759.637
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***		***9.657.179.959.177***	***9.890.955.269.632***
251	1. Đầu tư vào công ty con	16	9.636.118.990.959	9.857.903.990.959
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	17	107.234.059.102	105.823.107.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(86.173.090.884)	(72.771.828.327)
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***946.913.918.808***	***1.043.217.226.989***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	931.514.187.264	931.610.844.890
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		15.399.731.544	111.606.382.099
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**24.793.756.533.926**	**25.368.286.319.846**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ II - 2025 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**12.907.772.006.653**	**14.253.830.639.981**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***8.536.872.248.557***	***9.646.271.528.812***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	90.601.426.121	260.922.515.152
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	50.834.500.989	133.538.017.065
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	300.314.366.157	446.290.919.734
314	4. Phải trả người lao động		8.700.610.962	9.567.666.011
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	388.489.088.131	419.753.933.680
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	22	7.197.117.778.469	7.194.651.803.130
320	7. Vay ngắn hạn	23	469.113.290.386	1.149.725.295.267
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		31.701.187.342	31.821.378.773
330	***II. Nợ dài hạn***		***4.370.899.758.096***	***4.607.559.111.169***
337	1. Phải trả dài hạn khác	22	1.732.307.447.126	2.393.929.926.197
338	2. Vay dài hạn	23	2.638.592.310.970	2.213.629.184.972
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**11.885.984.527.273**	**11.114.455.679.865**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	*24*	***11.885.984.527.273***	***11.114.455.679.865***
411	1. Vốn cổ phần		9.072.350.830.000	8.731.400.830.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		410.424.800.000	70.474.800.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		248.462.645.103	243.810.014.529
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.154.746.252.170	2.068.770.035.336
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*		*2.059.464.774.188*	*1.920.717.592.205*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*		*95.281.477.982*	*148.052.443.131*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**24.793.756.533.926**	**25.368.286.319.846**

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

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

Ngày 30 tháng 7 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG QUÝ II - 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý II - Năm nay	Quý II - Năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý II - Năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý II - Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	23.104.438.047	10.557.226.264	461.048.072.704	172.754.162.713
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(18.908.543.815)	(8.864.405.213)	(281.857.030.031)	(9.808.222.126)
20	3. Lợi nhuận gộp		4.195.894.232	1.692.821.051	179.191.042.673	162.945.940.587
21	4. Doanh thu tài chính	27	226.590.791.996	200.953.488.485	236.080.761.385	202.055.213.558
22	5. Chi phí tài chính	27	(96.804.507.282)	(100.143.920.373)	(183.340.998.138)	(194.607.198.567)
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(81.478.123.037)*	*(100.143.920.373)*	*(168.014.613.893)*	*(194.607.198.567)*
25	6. Chi phí bán hàng	28	(1.275.123.499)	(2.743.083.280)	(7.869.911.631)	(5.856.061.491)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(38.688.650.947)	(42.011.575.933)	(75.944.120.390)	(85.580.333.697)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		94.018.404.500	57.747.729.950	148.116.773.899	78.957.560.390
31	9. Thu nhập khác	29	247.674.577	23.982.649.754	659.115.383	57.746.753.068
32	10. Chi phí khác	29	(10.761.482.023)	(12.072.101.830)	(10.803.862.318)	(12.183.783.716)
40	11. Lợi nhuận khác		(10.513.807.446)	11.910.547.924	(10.144.746.935)	45.562.969.352
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		83.504.597.054	69.658.277.874	137.972.026.964	124.520.529.742
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30	(32.222.842.884)	(31.258.130.629)	54.671.397.544	(48.373.806.719)
52	14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại		1.581.075.855	-	(96.206.650.555)	-
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		52.862.830.025	38.400.147.245	96.436.773.953	76.146.723.023

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

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

Ngày 30 tháng 7 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG QUÝ II- 2025

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý II - Năm nay*	*Quý II - Năm trước*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận kế toán trước thuế**		**83.504.597.054**	**69.658.277.874**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	12, 13,14	2.816.332.755	4.031.198.512
03	Trích lập dự phòng		13.401.262.557	-
04	Lỗ (Lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(83.004.878.312)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(141.960.791.996)	(200.953.488.485)
06	Chi phí lãi vay	27	81.478.123.037	100.143.920.373
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**(43.765.354.905)**	**(27.120.091.726)**
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(426.704.608.119)	449.434.794.468
10	Tăng hàng tồn kho		(2.968.709.398)	(121.027.215.739)
11	Giảm các khoản phải trả		(153.204.532.987)	(666.009.326.044)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(5.274.855.610)	80.998.921
14	Tiền lãi vay đã trả		(127.513.751.006)	(82.910.464.452)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(21.937.304)	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(4.214.977.501)	(1.389.226.901)
20	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh**		**(763.668.726.830)**	**(448.940.531.473)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(13.085.000)	(6.180.049.000)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(81.616.233.405)	(983.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		160.000.000.000	-
27	Thu lãi tiền gửi		13.467.940.693	3.461.080.049
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư**		**91.838.622.288**	**(3.701.968.951)**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		(400.000.000)	1.342.646.330.000
33	Tiền thu từ đi vay		689.816.772.526	315.468.196.609
34	Tiền trả nợ gốc vay		(76.302.903.021)	(34.975.739.575)
40	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính**		**613.113.869.505**	**1.623.138.787.034**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG QUÝ II - 2025 (tiếp theo)

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý II - Năm nay*	*Quý II - Năm trước*
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(58.716.235.037)**	**1.170.496.286.610**
60	**Tiền đầu kỳ**		**83.794.874.743**	**19.063.068.805**
70	**Tiền cuối kỳ**	4	**25.078.639.706**	**1.189.559.355.415**

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

Ngày 30 tháng 7 năm 2025

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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 Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh (Tên cũ: Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh) cấp ngày 13 tháng 9 năm 2004 và theo các GCNĐKKD/Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh.

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.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là xây dựng và mua bán nhà ở; xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và cầu đường; và cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 246 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 283).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Các chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

Công ty là công ty mẹ có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 16 của báo cáo tài chính riêng và Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

Hàng hóa - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào tài khoản giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí lập kế hoạch, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí 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 và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền (nếu đáng kể), và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

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

3.4 Tài sản cố định

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

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 hoạt động như dự kiến.

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	6 - 7 năm
Phương tiện vận tải	3 - 6 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

3.7 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 đầu tư nhằm mục đích thu tiền cho thuê hoặc tăng giá trị hoặc cả hai hơn là phục vụ cho mục đích sản xuất hoặc cung cấp hàng hóa, dịch vụ; nhằm mục đích hành chính hoặc kinh doanh trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường.

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 48 năm

Công ty không khấu hao quyền sử dụng đất với thời gian sử dụng không thời hạn.

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

3.7 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang xây dựng và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ, ngoại trừ các khoản được vốn hóa như nội dung của đoạn tiếp theo.

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

3.10 Chi phí trả trước

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng:

- Chi phí bồi thường và quản lý dự án The EverRich 2;
- Chi phí hoa hồng môi giới;
- Chi phí quảng cáo;
- Chi phí cải tạo văn phòng; và
- Công cụ, dụng cụ.

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí phải trả

Các khoản phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được mà không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch;

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.14 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau đây từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị ("HĐQT") và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên.

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

Cổ tức

Cổ tức phải trả được đề nghị bởi HĐQT của Công ty và được phân loại như một sự phân phối của lợi nhuận chưa phân phối trong khoản mục vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán riêng cho đến khi được các cổ đông thông qua tại đại hội đồng cổ đông thường niên. Khi đó, cổ tức sẽ được ghi nhận như một khoản nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ

Doanh thu được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với hợp đồng mua bán căn hộ đã được chuyển giao sang người nhận chuyển nhượng, thường là trùng với việc xác nhận chuyển nhượng từ chủ đầu tư căn hộ. Doanh thu được ghi nhận trên cơ sở thuần theo số chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá mua căn hộ từ chủ đầu tư.

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng

Doanh thu được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với việc sở hữu đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng đã được chuyển giao sang người mua, thường là trùng với việc bàn giao đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng.

Doanh thu cho thuê

Các khoản doanh thu tiền thuê phải thu dưới hình thức thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi dịch vụ đã được cung cấp và hoàn thành.

Tiền lãi

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

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

***3.16 Thuế** (tiếp theo)*

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

3.17 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nói trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. TIỀN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Tiền mặt	17.287.291	31.414.076
Tiền gửi ngân hàng	25.061.352.415	343.437.356.375
TỔNG CỘNG	**25.078.639.706**	**343.468.770.451**

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

	Quý II-2025	*Quý II-2024*
Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng:		
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 khoản phải thu từ chuyển nhượng vốn góp vào đơn vị khác	-	419.500.000.000

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Số dư thể hiện khoản tiền gửi tại ngân hàng bao gồm khoản có kỳ hạn gốc là mười hai tháng hưởng lãi suất 4,6% mỗi năm.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải thu từ việc chuyển nhượng bất động sản dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị dự án Bắc Hà Thanh	285.115.248.410	471.116.148.311
Công ty TNHH Đầu Tư Quy Nhơn 68	275.000.000.000	-
Ông Phạm Thanh Điền	186.440.000.000	186.440.000.000
Công ty TNHH Bất động sản IDK	144.850.000.000	272.300.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản ADK	132.040.000.000	201.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR	122.520.000.000	271.400.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	111.348.146.750	111.348.146.750
Công ty Cổ phần Bất động sản BDK	107.760.000.000	176.800.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Vega	105.720.000.000	105.720.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản CDK	97.400.000.000	216.200.000.000
Công ty TNHH Bất động sản EDK	96.080.000.000	165.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản HDK	70.700.000.000	154.400.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Thiên Minh	70.615.693.202	70.615.693.202
Công ty TNHH Bất động sản GDK	43.050.000.000	128.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Lyra	42.500.000.000	42.500.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Gemini	25.950.000.000	25.950.000.000
Ông Nguyễn Trà Giang	-	175.000.000.000
Khách hàng khác	45.110.358.277	42.156.242.116
TỔNG CỘNG	**1.962.199.446.639**	**2.815.946.230.379**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.041.544.375)	(1.041.544.375)
GIÁ TRỊ THUẦN	**1.961.157.902.264**	**2.814.904.686.004**

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Bà Trần Thị Hường	599.995.055.000	104.500.000.000
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	471.100.000.000	160.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Xuân Diễm	300.000.000.000	300.000.000.000
Ông Võ Ngọc Châu	170.254.951.040	159.729.830.000
Ông Phạm Thanh Điền	100.000.000.000	-
Ông Nguyễn Cao Tiến	51.000.000.000	51.000.000.000
Công ty Cổ phần Kinh Doanh Và Dịch Vụ Bất Động Sản Realty Holdings	260.723.649.112	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620	166.338.560.975	181.803.775.548
Tổng Công ty Cổ phần Đền bù Giải tỏa	178.934.648.207	178.934.648.207
Công ty Cổ phần 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 Cổ phần Xây Dựng TC Bình Định	80.919.309.698	82.845.585.294
Công ty Cổ phần Đức Khải	70.228.366.367	70.228.366.367
Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại Dịch Vụ Hợp Nhứt	55.508.608.044	69.701.323.129
Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Vận Tải Xây Dựng Giao Thông T & T	39.454.661.636	39.454.661.636
Khác	6.517.130.987	2.599.336.763
TỔNG CỘNG	**2.822.708.616.542**	**1.681.329.453.495**

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY DÀI HẠN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây	337.379.217.069	388.963.490.356
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú	150.000.000.000	150.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Thiên Long	142.961.000.000	142.961.000.000
TỔNG CỘNG	**630.340.217.069**	**681.924.490.356**

9. PHẢI THU KHÁC

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn	**964.942.273.619**	**1.020.946.239.041**
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL	909.223.368.818	922.373.368.818
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties	-	46.812.794.959
Ông Hoàng Hiệp Dũng	25.000.000.000	25.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	400.000.000	400.000.000
Ký quỹ, ký cược	2.545.322.900	2.534.822.900
Khác	27.773.581.901	23.825.252.364
Dài hạn	**368.488.650.600**	**319.621.870.393**
Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity	148.320.276.326	144.616.276.326
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin	130.941.086.660	132.684.101.412
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties	46.812.794.959	-
Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc	42.237.600.000	42.144.600.000
Ký quỹ, ký cược	176.892.655	176.892.655
TỔNG CỘNG	**1.333.430.924.219**	**1.340.568.109.434**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(17.500.000.000)	(17.500.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	**1.315.930.924.219**	**1.323.068.109.434**

10. HÀNG TỒN KHO

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Bất động sản *(*)*	6.423.923.287.863	6.562.244.480.000
Hàng hóa	383.358.976	383.358.976
TỔNG CỘNG	**6.424.306.646.839**	**6.562.627.838.976**

(*) Bất động sản chủ yếu là giá trị quỹ đất đã được bồi thường, chi phí san lấp mặt bằng, chi phí xây dựng, chi phí lãi vay vốn hóa và các chi phí phát triển khác cho các dự án bất động sản đang triển khai sau đây:

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Dự án The EverRich 2 (River City) *(i)*	3.597.838.254.668	3.597.838.254.668
Dự án The EverRich 3 *(ii)*	880.084.143.319	877.427.668.950
Dự án Khu ĐT DL Sinh thái Nhơn Hội *(iii)*	210.920.178.772	211.827.588.574
Dự án KDC kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh *(iv)*	1.555.673.773.472	1.694.508.092.077
Dự án KDL Sinh thái Đoàn Ánh Dương *(v)*	44.155.699.067	44.155.699.067
Dự án Phát Đạt Bàu Cả *(vi)*	5.300.375.343	7.078.510.572
Dự án Kỳ Đồng *(vii)*	89.005.839.039	89.005.839.039
Dự án khác	40.945.024.183	40.402.827.053
TỔNG CỘNG	**6.423.923.287.863**	**6.562.244.480.000**

10. HÀNG TỒN KHO *(tiếp theo)*

Chi tiết các dự án bất động sản đang triển khai như sau:

(i) Dự án The EverRich 2

Dự án này tọa lạc tại số 422 đường Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư cuối kỳ báo cáo của dự án này chủ yếu là tiền bồi thường đất và chi phí xây dựng.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 dự án này theo HĐHTĐT đã ký kết với Công ty TNHH Đầu tư Big Gain.

(ii) Dự án The EverRich 3

Dự án này tọa lạc tại Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư cuối kỳ của dự án này chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất, tiền sử dụng đất đã nộp vào ngân sách nhà nước, chi phí thiết kế, san lấp mặt bằng và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các lô đất nền của Khu nhà ở thấp tầng đã được hoàn thành và đã được bán ra thị trường.

Ngày 27 tháng 2 năm 2019, Công ty đã ký kết hợp đồng số E3-B1-B4/HĐCNDA-DIC và phụ lục ngày 19 tháng 3 năm 2019 về việc chuyển nhượng một phần Dự án Khu nhà ở Phường Tân Mỹ, Quận 7 bao gồm quyền sử dụng đất của 2 lô đất B1 và B4.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 dự án này theo HĐHTĐT đã ký kết với Công ty TNHH Dynamic Innovation.

(iii) Dự án Khu đô thị Du lịch sinh thái Nhơn Hội

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.

(iv) Dự án KDC kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh

Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tọa lạc tại xã Tuy Phước, Tỉnh Gia Lai.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng, 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.

(v) Dự án Khu du lịch sinh thái Đoàn Ánh Dương

Dự án Khu du lịch sinh thái Đoàn Ánh Dương tọa lạc tại đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm chi phí tư vấn, khảo sát, quản lý dự án.

(vi) Dự án Phát Đạt Bàu Cả

Dự án này là dự án Khu dân cư Phát Đạt Bàu Cả tọa lạc tại Phường Nghĩa Lộ và Phường Cẩm Thành, Tỉnh Quảng Ngãi. Dự án này đang trong giai đoạn bàn giao nền đất và sang tên chủ quyền cho khách hàng.

(vii) Dự án Kỳ Đồng

Dự án này tọa lạc tại 14/2A Kỳ Đồng, Phường Nhiêu Lộc, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Chi phí bồi thường DA 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
TỔNG CỘNG	**931.514.187.264**	**931.610.844.890**

(*) Đây là chi phí bồi thường cho CRE & AGI và Phú Hưng theo Biên bản Thanh lý ngày 8 tháng 2 năm 2018 để hoàn thiện một phần điều kiện pháp lý trước khi chuyển nhượng dự án theo HĐHTĐT đã ký kết với Công ty TNHH Đầu tư Big Gain.

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc và thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Tổng cộng*
Nguyên giá				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	331.701.543.666	5.528.225.593	36.876.865.355	374.106.634.614
Mua mới	-	-	-	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	331.701.543.666	5.528.225.593	36.876.865.355	374.106.634.614
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	-	*5.308.225.593*	*20.992.904.085*	*26.301.129.678*
Giá trị khấu hao lũy kế				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(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)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	(8.845.374.498)	(5.369.156.444)	(31.960.581.161)	(46.175.112.103)
Giá trị còn lại				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	326.173.184.605	276.585.620	6.421.337.081	332.871.107.306
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	322.856.169.168	159.069.149	4.916.284.194	327.931.522.511

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	Quyền sử dụng đất	*Phần mềm máy tính*	*Tổng cộng*
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	400.500.000.000	14.820.270.381	415.320.270.381
Mua mới	-	-	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	400.500.000.000	14.820.270.381	415.320.270.381
Trong đó:			
Đã hao mòn hết	-	*14.820.270.381*	*14.820.270.381*
Giá trị hao mòn lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	-	(14.660.364.587)	(14.660.364.587)
Hao mòn trong kỳ	-	(159.905.794)	(159.905.794)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	-	(14.820.270.381)	(14.820.270.381)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	400.500.000.000	159.905.794	400.659.905.794
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	400.500.000.000	-	400.500.000.000

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Quyền sử dụng đất	*Nhà cửa, vật kiến trúc*	*Tổng cộng*
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 30 tháng 6 năm 2025	7.306.972.991	68.357.297.281	75.664.270.272
Giá trị khấu hao lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	-	(12.416.962.240)	(12.416.962.240)
Khấu hao trong kỳ	-	(768.059.520)	(768.059.520)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	-	(13.185.021.760)	(13.185.021.760)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	7.306.972.991	55.940.335.041	63.247.308.032
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	7.306.972.991	55.172.275.521	62.479.248.512

Quyền sử dụng đất với giá trị 7.306.972.991 VND tương ứng với quyền sở hữu tầng hầm B1 & B2 tại dự án The EverRich, số 968 Đường 3/2, Phường Phú Thọ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình khai thác thực tế, Ban Tổng Giám đốc của Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến cho thuê bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

VND

	Quý II năm 2025	*Quý II năm 2024*
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	2.201.354.167	2.284.773.612
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê	894.174.208	881.433.121

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Trung tâm Thể dục Thể thao Phan Đình Phùng	77.105.153.950	77.105.153.950
Dự án Bệnh viện chấn thương chỉnh hình	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
Khác	810.465.000	810.465.000
TỔNG CỘNG	**107.284.759.637**	**107.284.759.637**

16. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	
	%	*Số tiền (VND)*	*%*	*Số tiền (VND)*
Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải *(i)*	99,9	3.350.000.000.000	99,9	3.350.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao Ốc Bình Dương *(ii)*	99,5	3.473.659.990.959	99,5	3.473.659.990.959
Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity *(iii)*	99,34	1.360.000.000.000	99,34	1.360.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường *(iv)*	99	758.835.000.000	99	758.835.000.000
Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc *(v)*	99	393.624.000.000	99	393.624.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin *(vi)*	99,9	300.000.000.000	99,9	300.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây *(vii)*	-	-	94	221.785.000.000
TỔNG CỘNG		**9.636.118.990.959**		**9.857.903.990.959**

16. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON *(tiếp theo)*

(i) Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải ("Bến Thành - Long Hải")

Bến Thành - Long Hải được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3500783805 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh (Tên cũ: Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) cấp ngày 01 tháng 3 năm 2007 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Bến Thành - Long Hải có trụ sở chính đăng ký tại Tỉnh lộ 44A, Xã Phước Hải, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Bến Thành - Long Hải là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 99,9% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

(ii) Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương ("Cao Ốc Bình Dương")

Cao ốc Bình Dương được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3702710768 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh (Tên cũ: Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương) cấp ngày 12 tháng 10 năm 2018 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Cao ốc Bình Dương có trụ sở chính đăng ký tại số 352, đường XM2, Khu 3, phường Bình Dương, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Cao ốc Bình Dương là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 99,5% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

(iii) Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity ("Đầu tư Serenity")

Đầu tư Serenity được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3502421310 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh (Tên cũ: Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) cấp ngày 27 tháng 3 năm 2020 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Đầu tư Serenity có trụ sở chính đăng ký tại Khu phố Hải Tân, Xã Phước Hải, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Đầu tư Serenity là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 99,34% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

(iv) Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường ("Đầu tư Bắc Cường")

Đầu tư Bắc Cường được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0401370311 do Sở Tài chính Thành phố Đà Nẵng (Tên cũ: Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng) cấp ngày 16 tháng 7 năm 2010 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Đầu tư Bắc Cường có trụ sở chính đăng ký tại 223-225 Trần Phú, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam. Hoạt động chính của Đầu tư Bắc Cường là bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

(v) Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc ("ĐK Phú Quốc")

ĐK Phú Quốc được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 1701522101 do Sở Tài chính Tỉnh An Giang (Tên cũ: Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang) cấp ngày 22 tháng 4 năm 2011 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. ĐK Phú Quốc có trụ sở chính đăng ký tại Số 229, đường 30/4, KP1, Đặc khu Phú Quốc, An Giang, Việt Nam. Hoạt động chính của ĐK Phú Quốc là xây dựng nhà các loại, xây dựng chuyên dụng, xây dựng công trình công ích, kinh doanh và môi giới bất động sản. Dự án chính hiện tại của ĐK Phú Quốc là dự án Cụm công nghiệp Hàm Ninh và dự án Khu làng nghề - Trung tâm xã Hàm Ninh tại xã Hàm Ninh, Thành phố Phú Quốc, Kiên Giang.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

16. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON *(tiếp theo)*

(vi) Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin ("Coinin")

Coinin được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0313662185 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh (Tên cũ: Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh) cấp ngày 25 tháng 02 năm 2016 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Coinin có trụ sở chính đăng ký tại 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Coinin là kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình. Dự án chính hiện tại của Coinin là dự án Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ Khu I - trong khu công viên lịch sử văn hóa dân tộc tại Phường Long Bình, Thành phố Hồ Chí Minh theo hình thức Hợp đồng Xây dựng - chuyển giao.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 99,9% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

(vii) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây ("BĐS Ngô Mây")

BĐS Ngô Mây được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4101553978 do Sở Tài chính Tỉnh Gia Lai (Tên cũ: Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Định) cấp ngày 19 tháng 11 năm 2019 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. BĐS Ngô Mây có trụ sở chính đăng ký tại Số 01 Ngô Mây, Phường Quy Nhơn Nam, Gia Lai, Việt Nam. Hoạt động chính của BĐS Ngô Mây là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Vào ngày 25 tháng 06 năm 2025, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong BĐS Ngô Mây cho Công ty TNHH Đầu Tư Quy Nhơn 68 theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/2025/HĐCNCP-NM với giá trị chuyển nhượng là 435.000.000.000 VND.Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong BĐS Ngô Mây giảm xuống 0%.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ quyền sở hữu trong BĐS Ngô Mây cho cổ đông mới và BĐS Ngô Mây không còn là công ty con của Công ty.

17. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	
	%	*Số tiền (VND)*	*%*	*Số tiền (VND)*
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties *(i)*	27,00	85.860.000.000	27,00	85.860.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PĐP *(ii)*	49,00	21.374.059.102	49,00	19.963.107.000
TỔNG CỘNG		**107.234.059.102**		**105.823.107.000**

(i) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties ("BĐS Commonwealth")

BĐS Commonwealth được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0316916261 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh (Tên cũ: Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh) cấp ngày 23 tháng 6 năm 2021 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. BĐS Commonwealth có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 10 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường Hòa Hưng, Thành phố Hồ chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của BĐS Commonwealth là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 27% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty này.

(ii) Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PĐP ("Công trình PĐP")

Công trình PĐP là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0315143682 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh (Tên cũ: Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh) cấp ngày 3 tháng 7 năm 2018. Công trình PĐP có trụ sở chính đăng ký tại 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động chính của Công trình PĐP là kinh doanh bất động sản. Dự án chính hiện tại của Công trình PĐP là dự án Xây dựng Công trình Phan Đình Phùng tại số 8 Võ Văn Tần, Phường Võ Thị Sáu, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã góp 21.374.059.102 VND trên phần vốn điều lệ của Công ty theo GCNĐKKD là 147.000.000.000 VND.

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Sài Gòn	33.132.513.198	33.132.513.198
Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Mỹ Hưng	17.626.474.002	17.626.474.002
Công ty TNHH Xây dựng Đồng Khánh	9.302.067.669	9.302.067.669
Công ty Cổ phần DV TM và Đầu tư IDV	5.053.069.166	11.353.812.907
Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Thiên An	1.164.830.282	1.164.830.282
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL	-	150.336.880.000
Công ty Cổ phần Xây Dựng Central	-	6.927.687.331
Khác	24.322.471.804	31.078.249.763
TỔNG CỘNG	**90.601.426.121**	**260.922.515.152**

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tỉnh Bình Định	25.369.391.043	129.947.107.974
Khác	25.465.109.946	3.590.909.091
TỔNG CỘNG	**50.834.500.989**	**133.538.017.065**

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

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải nộp	**300.314.366.157**	**446.290.919.734**
Thuế sử dụng đất	145.691.749.070	168.691.749.070
Thuế thu nhập doanh nghiệp	126.244.140.217	180.937.475.065
Thuế giá trị gia tăng	19.881.270.425	90.447.861.275
Thuế thu nhập cá nhân	6.550.938.474	6.105.628.230
Thuế khác	1.946.267.971	108.206.094
Phải thu	**4.161.780.008**	**4.005.540.436**
Thuế giá trị gia tăng	4.161.780.008	4.005.540.436
GIÁ TRỊ THUẦN	**296.152.586.149**	**442.285.379.298**

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
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
TỔNG CỘNG	**388.489.088.131**	**419.753.933.680**

22. PHẢI TRẢ KHÁC

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn	**7.197.117.778.469**	**7.194.651.803.130**
HĐHTĐT - Dự án The EverRich 2 *(i)*	4.557.365.656.616	4.557.365.656.616
HĐHTĐT - Dự án The EverRich 3 *(i)*	990.068.000.000	990.068.000.000
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 Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú	20.320.809.484	23.032.357.155
Ký quỹ nhận được từ khách hàng	14.200.000.000	14.200.000.000
HĐHTĐT - Dự án Khu đô thị Du lịch sinh thái Nhơn Hội *(ii)*	11.191.500.000	13.518.255.040
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 Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN	6.124.392.768	10.301.642.325
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương	3.915.432.035	3.676.208.750
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
Khác	49.538.883.207	61.257.548.324
Dài hạn	**1.732.307.447.126**	**2.393.929.926.197**
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 Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Thiên Long	596.895.099.657	765.666.688.140
Công ty Cổ phần Kinh Doanh Và Dịch Vụ Bất Động Sản Realty Holdings	-	404.026.064.675
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 Đầu tư Bắc Cường	-	88.824.825.913
TỔNG CỘNG	**8.929.425.225.595**	**9.588.581.729.327**

(i) Vào ngày 10 tháng 12 năm 2018, Công ty đã ký kết HĐHTĐT với Công ty TNHH Đầu tư Big Gain liên quan đến việc phát triển Dự án The EverRich 2 tọa lạc tại số 422 đường Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh.
Vào ngày 10 tháng 12 năm 2018, Công ty đã ký kết HĐHTĐT với Công ty TNHH Dynamic Innovation liên quan đến việc phát triển Dự án The EverRich 3 tọa lạc tại Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh.

(ii) Công ty đã ký Thỏa thuận góp vốn với các cá nhân về việc góp vốn đầu tư để thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 2 thuộc Khu đô thị Du lịch sinh thái Nhơn Hội.

23. VAY

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	*Tăng*	*Giảm*	*Phân loại lại*	*Chênh lệch tỷ giá*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Ngắn hạn	**1.149.725.295.267**	**69.609.341.123**	**(834.037.906.004)**	**168.446.560.000**	**(84.630.000.000)**	**469.113.290.386**
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 23.1)*	153.195.295.267	69.609.341.123	(92.137.906.004)	96.446.560.000	-	227.113.290.386
Vay bên khác *(Thuyết minh số 23.2)*	996.530.000.000	-	(741.900.000.000)	72.000.000.000	(84.630.000.000)	242.000.000.000
Dài hạn	**2.213.629.184.972**	**656.839.681.402**	**(63.429.995.404)**	**(168.446.560.000)**	**-**	**2.638.592.310.970**
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 23.1)*	1.781.239.630.878	656.839.681.402	-	(96.446.560.000)	-	2.341.632.752.280
Vay bên khác (Thuyết minh số 23.2)	432.389.554.094	-	(63.429.995.404)	(72.000.000.000)	-	296.959.558.690
TỔNG CỘNG	**3.363.354.480.239**	**726.449.022.525**	**(897.467.901.408)**	**-**	**(84.630.000.000)**	**3.107.705.601.356**

23. VAY *(tiếp theo)*

23.1 Vay ngân hàng

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

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
	VND			*%/năm*	
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	Từ ngày 25 tháng 7 năm 2025 đến ngày 25 tháng 4 năm 2030	Tài trợ dự án tòa nhà văn phòng tại Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh	Lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + chi phí huy động vốn tăng thêm + 4	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh
Khoản vay 2	99.987.770.386	Từ ngày 25 tháng 6 năm 2025 đến ngày 10 tháng 6 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + chi phí huy động vốn tăng thêm + 4	Quyền tài sản phát sinh từ dự án 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 Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của bên thứ ba tại Phường Nhiêu Lộc, 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

23. VAY *(tiếp theo)*

23.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

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

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
	VND			*%/năm*	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Sài Gòn					
Khoản vay 1	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, Gia Lai	Lãi suất tiết kiệm linh hoạt kỳ hạn 84 tháng + lãi suất từ 1,7 đến 2,51, không thấp hơn lãi suất tối thiểu là 9,5%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, Gia Lai
TỔNG CỘNG	**2.568.746.042.666**				
Trong đó:					
Ngắn hạn	*227.113.290.386*				
Dài hạn	*2.341.632.752.280*				

23.2 *Vay bên khác*

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

Bên cho vay	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
	VND			*%/năm*	
Công ty Cổ phần Đầu Tư Tài Chính Việt Long					
Khoản vay 1	80.000.000.000	Ngày 3 tháng 12 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	11	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	296.959.558.690	Ngày 3 tháng 4 năm 2028	Bổ sung vốn lưu động	8	Quyền sở hữu đối với toàn bộ cổ phần Công ty CP Bất Động Sản Commonwealth Properties
Ông Đoàn Đức Luyện					
Khoản vay 1	40.000.000.000	Ngày 12 tháng 12 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	12	4.080.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Khoản vay 2	72.000.000.000	Ngày 8 tháng 1 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	12	7.526.420 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Ông Vũ Dương Hiền					
Khoản vay 1	50.000.000.000	Ngày 21 tháng 10 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	12	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*				

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình thay đổi nguồn vốn chủ sở hữu

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Ngày 31 tháng 12 năm 2024					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	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
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	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)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	**8.731.400.830.000**	**70.474.800.000**	**243.810.014.529**	**2.068.770.035.336**	**11.114.455.679.865**
Ngày 30 tháng 6 năm 2025					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	8.731.400.830.000	70.474.800.000	243.810.014.529	2.068.770.035.336	11.114.455.679.865
Phát hành cổ phiếu (*)	340.950.000.000	339.950.000.000	-	-	680.900.000.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	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)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 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 23 tháng 4 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 34.095.000 cổ phiếu để hoán đổi nợ với giá hoán đổi là 20.000 VND/cổ phiếu, mệnh giá cổ phiếu là 10.000 VND/cổ phiếu. Việc phát hành này đã được phê duyệt bởi các cổ đông của Công ty theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024 số 07/ĐHĐCĐ-NQ.2024 ngày 26 tháng 4 năm 2024 và Quyết định của Hội đồng Quản trị số 24/2024/HĐQT-QĐ ngày 21 tháng 10 năm 2024. Vào ngày 28 tháng 4 năm 2025, Công ty đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 38 do Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 8.731.400.830.000 VND tăng lên 9.072.350.830.000 VND.

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU *(tiếp theo)*

24.2 Cổ phiếu phổ thông

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
	Cổ phiếu	*Cổ phiếu*
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	907.235.083	873.140.083
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đủ	907.235.083	873.140.083
Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND		

25. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

VND

	Quý II năm 2025	*Quý II năm 2024*
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	11.623.263.655	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	9.279.820.225	8.272.452.652
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	2.201.354.167	2.284.773.612
TỔNG CỘNG	**23.104.438.047**	**10.557.226.264**

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

VND

	Quý II năm 2025	*Quý II năm 2024*
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	8.923.801.171	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ	9.090.568.436	7.982.972.092
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	894.174.208	881.433.121
TỔNG CỘNG	**18.908.543.815**	**8.864.405.213**

27. DOANH THU VÀ CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Quý II năm 2025	*Quý II năm 2024*
Doanh thu tài chính	**226.590.791.996**	**200.953.488.485**
Lãi do thanh lý khoản đầu tư	132.219.000.000	199.500.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	84.630.000.000	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	9.741.791.996	1.453.488.485
Chi phí tài chính	**96.804.507.282**	**100.143.920.373**
Chi phí lãi vay	81.478.123.037	100.143.920.373
Dự phòng tổn thất đầu tư	13.401.262.557	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	1.625.121.688	-
Các khoản khác	300.000.000	-

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

VND

	Quý II năm 2025	*Quý II năm 2024*
Chi phí bán hàng	**1.275.123.499**	**2.743.083.280**
Chi phí lương	1.178.659.503	1.756.073.488
Chi phí Marketting, Quảng bá thương hiệu	-	880.755.192
Chi phí khác	96.463.996	106.254.600
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**38.688.650.947**	**42.011.575.933**
Chi phí lương	24.822.113.628	25.510.823.041
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.333.330.492	3.302.286.173
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.772.726.273	7.074.549.659
Chi phí khác	4.760.480.554	6.123.917.060
TỔNG CỘNG	**39.963.774.446**	**44.754.659.213**

29. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	Quý II năm 2025	*Quý II năm 2024*
Thu nhập khác	**247.674.577**	**23.982.649.754**
Tiền phạt chậm trả	-	23.946.318.997
Thu nhập khác	247.674.577	36.330.757
Chi phí khác	**10.761.482.023**	**12.072.101.830**
Lãi trả chậm ước tính	10.089.092.118	7.576.737.909
Phạt vi phạm hợp đồng	-	4.325.142.259
Chi phí khác	672.389.905	170.221.662

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế. Báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Thuế TNDN hiện hành

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

Dưới đây là bảng đối chiếu giữa thu nhập chịu thuế và lợi nhuận kế toán trước thuế được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng:

VND

	Quý II năm 2025	*Quý II năm 2024*
Lợi nhuận kế toán trước thuế	**83.504.597.054**	**69.658.277.874**
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	**16.700.919.411**	**13.931.655.575**
Điều chỉnh:		
Lãi vay chưa được trừ	11.649.573.960	15.707.127.296
Chi phí không được trừ	3.872.349.513	1.619.347.758
Chi phí Thuế TNDN	**32.222.842.884**	**31.258.130.629**

31. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản và doanh thu chủ yếu của Công ty là từ hoạt động này. Đồng thời, các dự án tạo ra doanh thu của Công ty tọa lạc trong lãnh thổ Việt Nam. Do đó, Ban Tổng Giám Đốc Công ty tin tưởng rằng việc trình bày thông tin theo bộ phận là không được yêu cầu.

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

Các nghiệp vụ với các công ty và cá nhân có liên quan bao gồm tất cả các nghiệp vụ được thực hiện với các công ty và cá nhân mà Công ty có mối liên kết thông qua quan hệ đầu tư, nhận đầu tư hoặc thông qua một nhà đầu tư chung và do đó sẽ là thành viên của cùng một công ty.

Các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan trong kỳ như sau:

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Quý II năm 2025*
Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	85.000.000
		Tiền lãi đầu tư	335.788.274
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	339.640.007
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây	Công ty con	Góp vốn	80.906.000.000
		Nhận hoàn trả cho vay	60.948.000.000
		Thu lãi cho vay	12.316.976.585
		Lãi cho vay	4.372.691.910
		Cho vay	1.982.202.089
		Cung cấp dịch vụ	1.437.161.514
Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải	Công ty con	Lãi đi vay	14.461.758.439
		Trả lãi vay	2.013.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	62.000.000
		Cung cấp dịch vụ	30.826.369
Công ty CP Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương	Công ty con	Lãi tiền vay	120.272.480
Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường	Công ty con	Hoàn tiền mượn	10.364.276.688
		Lãi đi vay	810.328.603
		Trả lãi vay	930.723.312
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng công trình PĐP	Công ty liên kết	Góp vốn	710.233.405
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties	Công ty liên kết	Lãi cho vay	583.556.759
Công ty CP Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Thiên Long	Công ty con gián tiếp	Hoàn tiền mượn	153.191.432.311
		Lãi đi vay	7.534.068.778
		Trả lãi vay	10.309.567.689
		Lãi cho vay	1.603.904.918
		Cung cấp dịch vụ	2.466.851.180
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú	Công ty con gián tiếp	Lãi đi vay	15.950.868.298
		Trả lãi vay	16.140.000.000
		Lãi cho vay	1.682.876.712

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

Các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan trong kỳ như sau (tiếp theo)

VND

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Quý II năm 2025*
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Công ty có liên quan của Người nội bộ	Sử dụng dịch vụ	407.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN	Công ty có liên quan của Người nội bộ	Trả gốc vay	29.042.183.635
		Trả lãi vay	6.746.304.365
		Lãi đi vay	6.124.392.768
Công ty Cổ phần Khu Du Lịch Nghỉ Dưỡng A	Công ty có liên quan của Người nội bộ	Sử dụng dịch vụ	78.187.428
		Trả trước để sử dụng dịch vụ	549.500.000
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	8.300.000.000
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	Thanh lý khoản nhận tiền trước từ chuyển nhượng bất động sản	500.000.000
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	100.000.000
Bà Trần Thị Thùy Trang	Kế toán Trưởng	Hoàn trả khoản nhận tiền trước từ chuyển nhượng bất động sản	3.500.000.000
Ông Phan Gia Bình	Người có liên quan	Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	200.000.000
Ông Nguyễn Văn Hoàng	Người có liên quan	Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	1.300.000.000
Ông Dương Lê Vũ Thành	Người có liên quan	Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	650.000.000
Ông Dương Văn Toàn	Người có liên quan	Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	200.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Huy	Người có liên quan	Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	350.000.000

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

Các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan trong kỳ như sau (tiếp theo)

VND

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Quý II năm 2025*
Bà Trần Thị Hường	Người có liên quan	Trả tiền nhận chuyển nhượng bất động sản	389.680.000.000
		Thu lại tiền nhận chuyển nhượng bất động sản	149.584.945.000
		Hoàn trả khoản nhận tiền trước từ chuyển nhượng bất động sản	1.000.000.000
Ông Nguyễn Hữu Lễ	Người có liên quan	Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	7.600.000.000
Ông Phạm Công Thành	Người có liên quan	Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	8.150.000.000

Vào ngày kết thúc quý, các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan được thể hiện như sau:

VND

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	461.058.379
Công ty Cổ phần Đầu Tư Bắc Cường	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	113.644.032
Công ty CP Bất động sản Đầu tư Và Phát triển Cao ốc Thiên Long	Công ty con gián tiếp	Cung cấp dịch vụ	8.077.926.726
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	16.994.560.867
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	1.777.616.236
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản	4.499.307.733
Ông Nguyễn Đình Trí	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản	1.777.616.236
Ông Trương Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản	1.894.196.347
Ông Nguyễn Khắc Sinh	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản	322.788.761
Ông Nguyễn Hữu	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản	961.609.768
Bà Trần Thị Thùy Trang	Kế toán Trưởng	Chuyển nhượng bất động sản	355.523.248
Ông Nguyễn Văn Dũng	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	2.409.489.332
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	1.777.616.236
Ông Nguyễn Văn Phát	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	6.761.857.996

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

Vào ngày kết thúc quý, các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan được thể hiện như sau (tiếp theo)

VND

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
***Phải thu ngắn hạn của khách hàng** (tiếp theo)*			
Ông Phan Gia Bình	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	3.267.987.807
Ông Nguyễn Văn Hoàng	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	4.175.325.484
Ông Dương Lê Vũ Thành	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	3.483.139.060
Ông Dương Văn Toàn	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	3.267.987.807
Bà Trần Thị Hường	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	1.322.466.547
Ông Nguyễn Ngọc Huy	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	1.840.971.432
Ông Nguyễn Hữu Lễ	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	11.958.993.224
Ông Phạm Công Thành	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	12.696.221.801
Ông Nguyễn Huy Lễ	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	2.277.616.236
Ông Phan Tại Sanh	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	1.738.208.547
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
Công ty Cổ Phần Khu Du Lịch Nghỉ Dưỡng A	Công ty có liên quan của Người nội bộ	Sử dụng dịch vụ	549.500.000
Công ty TNHH Tư vấn Giải pháp Bền Vững	Công ty có liên quan của Người nội bộ	Sử dụng dịch vụ	475.000.000
Bà Trần Thị Hường	Người có liên quan	Nhận chuyển nhượng bất động sản	599.995.055.000
Phải thu ngắn hạn khác			
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties	Công ty liên kết	Lãi cho vay	2.926.562.809
Công ty CP Bất động sản Đầu tư Và Phát triển Cao ốc Thiên Long	Công ty con gián tiếp	Lãi cho vay	6.344.682.781
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư Và Phát triển Cao ốc Hòa Phú	Công ty con gián tiếp	Lãi cho vay	6.659.661.576
Phải thu về cho vay dài hạn			
Công ty CP Bất động sản Đầu tư Và Phát triển Cao ốc Thiên Long	Công ty con gián tiếp	Cho vay	142.961.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư Và Phát triển Cao ốc Hòa Phú	Công ty con gián tiếp	Cho vay	150.000.000.000
Phải thu dài hạn khác			
Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	148.320.276.326
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	130.941.086.660
Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	42.237.600.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties	Công ty liên kết	Cho vay	46.812.794.959

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

Vào ngày kết thúc quý, các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan được thể hiện như sau (tiếp theo)

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Phải trả người bán ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Công ty có liên quan của Người nội bộ	Sử dụng dịch vụ	332.640.000
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
Ông Nguyễn Khắc Sinh	Phó Tổng Giám đốc	Trả trước tiền mua bất động sản	467.133.501
Ông Nguyễn Huy Lễ	Người có liên quan	Trả trước tiền mua bất động sản	467.133.501
Phải trả ngắn hạn khác			
Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải	Công ty con	Mượn tiền	1.289.021.204.000
		Lãi đi vay	170.450.803.825
Công ty CP Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương	Công ty con	Lãi đi vay	3.915.432.035
Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường	Công ty con	Mượn tiền	68.933.587.968
		Lãi đi vay	810.328.603
Công ty CP Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Thiên Long	Công ty con gián tiếp	Lãi đi vay	7.534.068.778
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư Và Phát triển Cao ốc Hòa Phú	Công ty con gián tiếp	Lãi đi vay	20.320.809.484
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN	Công ty có liên quan của Người nội bộ	Lãi đi vay	6.124.392.768
Ông Trương Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Đặt cọc mua sản phẩm	400.000.000
Ông Nguyễn Khắc Sinh	Phó Tổng Giám đốc	Đặt cọc mua sản phẩm	400.000.000
Ông Dương Văn Toàn	Người có liên quan	Đặt cọc mua sản phẩm	400.000.000
Bà Nguyễn Thị Minh Thư	Người có liên quan	Đặt cọc mua sản phẩm	2.000.000.000
Bà Ngô Thị Minh Hương	Người có liên quan	Đặt cọc mua sản phẩm	800.000.000
		Hợp tác đầu tư	4.441.500.000
Phải trả dài hạn khác			
Công ty CP Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương	Công ty con	Mượn tiền	3.859.292.770
Công ty CP Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Thiên Long	Công ty con gián tiếp	Mượn tiền	596.895.099.657
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư Và Phát triển Cao ốc Hòa Phú	Công ty con gián tiếp	Mượn tiền	1.131.553.054.699
Vay và nợ dài hạn			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN	Công ty có liên quan của Người nội bộ	Vay tiền	296.959.558.690

32. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN *(tiếp theo)*

Thu nhập của các thành viên HĐQT và Ban Tổng Giám đốc trong kỳ như sau:

VND

Tên	*Chức vụ*	*Thu nhập*	
		Quý II - 2025	*Quý II - 2024*
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	484.943.750	484.943.750
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch	150.000.000	150.000.000
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	122.000.000	122.000.000
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	120.000.000	120.000.000
Ông Dương Hảo Tôn	Thành viên độc lập HĐQT	120.000.000	120.000.000
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	1.407.074.999	1.407.074.999
TỔNG CỘNG		**2.404.018.749**	**2.404.018.749**

33. CÁC CAM KẾT ĐẦU TƯ

Các khoản cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn của Công ty được thể hiện như sau:

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Cam kết xây dựng các dự án	954.361.073.297	1.002.765.529.331
Cam kết góp vốn	125.625.940.898	958.521.893.000
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Ngô Mây	-	831.485.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PĐP	*125.625.940.898*	*127.036.893.000*
TỔNG CỘNG	**1.079.987.014.195**	**1.961.287.422.331**

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

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

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

Ngày 30 tháng 7 năm 2025

THE EVER RICH

39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Xuân Hòa
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Phone: 84 028 3898 6868 – Fax: 84 028 3898 8686
Email: info@phatdat.com.vn