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 hợp nhất Quý IV năm 2025

Ngày 31 tháng 12 năm 2025

www.phatdat.com.vn

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
Ký ngày: 30/1/2026 15:00:13

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2025

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	8 - 43

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 và các công ty con 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 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 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 hợp nhất Quý IV - 2025 của Công ty và công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2025

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất quý của Nhóm Công ty cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất quý, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất quý của Nhóm Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV - 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 Nhóm 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 hợp nhất Quý IV - 2025; và
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV - 2025 trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm 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 của Nhóm 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 Nhóm 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 hợp nhất Quý IV - 2025 kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV - 2025 kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất Quý IV - 2025 của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV - 2025 và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất Quý IV - 2025 kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

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 1 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ IV - 2025
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**24.175.702.852.037**	**21.482.523.941.226**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	*4*	***375.924.179.668***	***343.676.133.736***
111	1. Tiền		375.924.079.668	343.676.133.736
112	2. Các khoản tương đương tiền		100.000	-
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***-***	***115.370.299.200***
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	115.370.299.200
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***6.999.950.386.428***	***6.860.591.641.612***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	1.929.691.601.058	2.806.270.912.856
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	4.080.107.332.835	3.060.448.061.894
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	1.016.192.996.910	1.012.414.211.237
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5,8	(26.041.544.375)	(18.541.544.375)
140	***IV. Hàng tồn kho***	*9*	***16.714.675.448.271***	***14.077.663.631.758***
141	1. Hàng tồn kho		16.714.675.448.271	14.077.663.631.758
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***85.152.837.670***	***85.222.234.920***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	8.864.828.000	3.351.554.104
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	18	72.936.711.553	81.870.680.816
153	3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	18	3.351.298.117	-
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**3.095.577.242.410**	**2.503.027.869.958**
210	***I. Phải thu dài hạn***		***76.045.250.423***	***38.724.892.655***
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	34.739.357.768	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	41.305.892.655	38.724.892.655
220	***II. Tài sản cố định***		***733.237.507.260***	***744.223.360.291***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	332.737.507.260	343.563.454.497
222	Nguyên giá		410.059.895.638	410.684.197.903
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(77.322.388.378)	(67.120.743.406)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	400.500.000.000	400.659.905.794
228	Nguyên giá		415.506.259.881	415.506.259.881
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(15.006.259.881)	(14.846.354.087)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	*13*	***61.711.188.992***	***63.247.308.032***
231	1. Nguyên giá		75.664.270.272	75.664.270.272
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(13.953.081.280)	(12.416.962.240)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***533.458.452.207***	***533.458.452.207***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	533.458.452.207	533.458.452.207
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***		***710.745.975.476***	***38.034.067.565***
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	15	710.745.975.476	35.224.067.565
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	2.810.000.000
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***980.378.868.052***	***1.085.339.789.208***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	979.141.754.178	983.622.808.366
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		1.237.113.874	101.716.980.842
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**27.271.280.094.447**	**23.985.551.811.184**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ IV - 2025 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
300	**A. NỢ PHẢI TRẢ**		**14.847.341.573.940**	**12.927.043.152.194**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***10.258.755.171.309***	***8.562.372.240.181***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	164.133.084.069	348.223.190.575
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	237.657.191.736	133.538.017.065
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	198.058.862.028	467.801.792.124
314	4. Phải trả người lao động		9.085.078.903	9.651.285.511
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	335.734.960.857	467.024.125.581
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	8.176.960.740.485	5.721.587.155.285
320	7. Vay ngắn hạn	21	1.106.136.070.424	1.382.725.295.267
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		30.989.182.807	31.821.378.773
330	***II. Nợ dài hạn***		***4.588.586.402.631***	***4.364.670.912.013***
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	150.530.671.510	404.031.164.675
338	2. Vay dài hạn	21	4.438.055.731.121	3.960.639.747.338
400	**B. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**12.423.938.520.507**	**11.058.508.658.990**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***		***12.423.938.520.507***	***11.058.508.658.990***
411	1. Vốn cổ phần	22	9.978.093.790.000	8.731.400.830.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	22	410.424.800.000	70.474.800.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	22	248.462.645.103	243.810.014.529
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	22	1.736.087.533.354	1.954.616.001.307
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*		*1.226.168.324.811*	*1.801.080.152.703*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*		*509.919.208.543*	*153.535.848.604*
429	5. Lợi ích cổ đông thiểu số		50.869.752.050	58.207.013.154
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**27.271.280.094.447**	**23.985.551.811.184**

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 1 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV - Năm nay	Quý IV - Năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV - Năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV - Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	360.578.573.688	648.610.433.949	1.324.974.747.132	821.690.538.691
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(70.498.026.992)	(414.002.247.959)	(604.787.930.671)	(422.792.684.553)
20	3. Lợi nhuận gộp		290.080.546.696	234.608.185.990	720.186.816.461	398.897.854.138
21	4. Doanh thu tài chính	25	408.428.427.827	3.731.510.135	637.996.313.245	401.457.567.727
22	5. Chi phí tài chính	25	(143.805.691.830)	(106.861.248.412)	(349.041.455.934)	(319.865.157.455)
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(143.680.691.830)*	*(71.957.091.362)*	*(346.780.293.539)*	*(284.861.000.405)*
24	6. Phần lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		(15.197.357)	(15.827.712.712)	(13.013.379.781)	(49.830.148.633)
25	7. Chi phí bán hàng	26	(9.368.684.398)	(26.677.435.817)	(24.549.731.324)	(36.866.109.015)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(111.078.831.186)	(64.079.703.213)	(236.516.541.223)	(195.211.788.640)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		434.240.569.752	24.893.595.971	735.062.021.444	198.582.218.122
31	10. Thu nhập khác	27	116.380.159	-	966.404.781	81.914.084.643
32	11. Chi phí khác	27	(65.783.304.282)	(5.398.270.633)	(84.992.252.536)	(18.789.689.788)
40	12. Lợi nhuận (lỗ) khác		(65.666.924.123)	(5.398.270.633)	(84.025.847.755)	63.124.394.855
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		368.573.645.629	19.495.325.338	651.036.173.689	261.706.612.977
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28	(53.270.434.849)	(111.601.484.114)	(136.993.617.667)	(200.285.831.890)
52	15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		(1.976.074.153)	93.665.677.333	645.793.141	93.762.939.640
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		313.327.136.627	1.559.518.557	514.688.349.163	155.183.720.727
	Phân bổ cho:					
61	16.1. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ		313.742.576.463	1.525.854.504	515.069.907.619	155.087.685.811
62	16.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(415.439.836)	33.664.053	(381.558.456)	96.034.916
70	17. Lãi trên cổ phiếu		307	5	534	184

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

Ngày 30 tháng 1 năm 2026

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý IV - Năm nay*	*Quý IV - Năm trước*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận kế toán trước thuế**		**368.573.645.629**	**19.495.325.338**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	11, 12,13	2.948.063.375	4.367.030.076
03	Các khoản dự phòng		7.500.000.000	8.500.000.000
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	34.904.157.050
05	(Lãi) lỗ từ hoạt động đầu tư		(408.413.230.470)	12.096.202.577
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	25	143.680.691.830	71.857.091.362
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**114.289.170.364**	**151.219.806.403**
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		419.223.307.491	(830.642.318.777)
10	Tăng hàng tồn kho		(1.804.382.174.986)	(1.185.065.438.431)
11	Tăng các khoản phải trả		941.661.106.467	301.946.522.253
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		5.504.121.017	(12.946.372.722)
14	Tiền lãi vay đã trả		(114.930.791.507)	(97.288.691.207)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(19.347.724.425)	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.490.485.800)	(7.333.498.054)
20	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh**		**(460.473.471.379)**	**(1.680.109.990.535)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		-	(30.637.600.855)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.803.153.731.454)	(100.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		1.012.423.728.816	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(686.547.474.784)	(754.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.060.577.500.000	1.038.070.000.000
27	Thu lãi tiền gửi		7.286.681.372	2.333.685.594
30	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư**		**(409.413.296.050)**	**909.012.084.739**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		180.000.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		1.665.722.750.189	1.126.626.577.186
34	Tiền trả nợ gốc vay		(715.910.700.062)	(232.551.021.928)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**1.129.812.050.127**	**894.075.555.258**

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý IV- Năm nay*	*Quý IV - Năm trước*
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**259.925.282.698**	**122.977.649.462**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**115.998.896.970**	**220.698.484.274**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	4	**375.924.179.668**	**343.676.133.736**

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

Ngày 30 tháng 1 năm 2026

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 và các công ty con ("Nhóm 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 Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 235 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 286).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có 6 công ty con trực tiếp và 2 công ty con gián tiếp đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV - 2025 của Nhóm Công ty, cụ thể:

- *Công ty Cổ Phần ĐK Phú Quốc ("ĐK Phú Quốc")*

  ĐK Phú Quốc là một công ty cổ phần 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 điều chỉnh. ĐK Phú Quốc có trụ sở chính đăng ký tại Số 229, Đường 30/4, Khu phố 1, Đặc khu Phú Quốc, An Giang, Việt Nam. Hoạt động chính của ĐK Phú Quốc là kinh doanh bất động sản và xây dựng công trình.

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

- *Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Hạ Tầng Kỹ Thuật Coinin ("Coinin")*

  Coinin 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 GCNĐKDN 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 GCNĐKDN điều chỉnh. 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 và 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.

- *Công ty Cổ Phần Bến Thành - Long Hải ("Bến Thành - Long Hải")*

  Bến Thành - Long Hải là một công ty cổ phần 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 điều chỉnh. 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 01 tháng 10 năm 2025, Công ty đã thông qua chủ trương giảm vốn điều lệ của Bến Thành - Long Hải từ 1.518.500.000.000 đồng xuống còn 148.503.300.000 đồng. Tuy nhiên, tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của Công ty trong Bến Thành - Long Hải không thay đổi.

  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.

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

- *Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường ("Bắc Cường")*

  Bắc Cường là một công ty cổ phần 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 điều chỉnh. 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 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 17 tháng 11 năm 2025, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Bắc Cường cho Ông Lê Anh Vũ và Ông Đặng Văn Vinh theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 02/2025/HĐCNCP-BC với giá trị chuyển nhượng là 1.100.000.000.000 VND.Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Bắc Cường giảm xuống 0%.

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

- *Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity ("Serenity")*

  Serenity là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN 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 GCNĐKDN điều chỉnh. 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 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.

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

  Cao ốc Bình Dương là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN 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 điều chỉnh. 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.

- *Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Hòa Phú ("Cao ốc Hòa Phú")*

  Cao ốc Hòa Phú là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 3703021577 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh (Tên cũ: Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương) cấp ngày 09 tháng 12 năm 2021 và các GCNĐKDN điều chỉnh. Cao ốc Hòa Phú có trụ sở chính đăng ký tại Thửa đất số 853, tờ bản đồ số 122, khu phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Cao ốc Hòa Phú 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, Nhóm Công ty nắm giữ 99,4% vốn sở hữu và 99,9% quyền biểu quyết trong công ty con này.

- *Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Thiên Long ("Cao ốc Thiên Long")*

  Cao ốc Thiên Long là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 3703021584 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh (Tên cũ: Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương) cấp ngày 09 tháng 12 năm 2021 và các GCNĐKDN điều chỉnh. Cao ốc Thiên Long có trụ sở chính đăng ký tại Thửa đất số 101, tờ bản đồ số 123, khu phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Cao ốc Thiên Long 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, Nhóm Công ty nắm giữ 99,4% vốn sở hữu và 99,9% quyền biểu quyết trong công ty con này.

  Ngoài ra, Nhóm Công ty có 5 công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 15.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Các chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV - 2025 của Công ty và công ty con 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 hợp nhất Quý IV - 2025 được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất Quý IV - 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV - 2025 và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất Quý IV - 2025 theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất Quý IV - 2025 được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV - 2025 bao gồm các báo cáo tài chính Quý IV - 2025 của Công ty mẹ và các công ty con kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con. Các báo cáo tài chính Quý IV - 2025 của Công ty và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán Quý IV - 2025 giữa công ty trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV - 2025 và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất Quý IV - 2025.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho cuối năm 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 Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán hợp nhất.

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

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm 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 trực tiếp tạo thành bất động sản và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể như sau:

- 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, có tính đến chiết tính giá trị thời gian của dòng tiền nếu đáng kể, tại ngày kết thúc kỳ kế toán hợp nhất, 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 hợp nhất theo phương pháp tính theo giá đích danh.

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm 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 hợp nhất. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào 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 hợp nhất khi phát sinh.

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

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 Nhóm 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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng 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 hợp nhất. 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 hợp nhất khi phát sinh.

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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 Tập đoàn 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.

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp 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
Thiết bị văn phòng	6 - 8 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

3.8 *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 hao mòn 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 Nhóm 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

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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.

3.9 *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.

3.10 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.11 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 hợp nhất:

- 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.

3.12 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở công ty nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của Nhóm Công ty trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của Nhóm Công ty trong thay đổi sau khi mua của các quỹ dự trữ được ghi nhận vào các quỹ dự trữ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức được nhận từ công ty liên kết được cấn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng năm tài chính với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

3.13 *Các khoản phải trả và chi phí trích trước*

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

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

3.14 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 Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm 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 hợp nhất.

3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản 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.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau đây từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm 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 Nhóm Công ty.

Quỹ khen thưởng phúc lợi

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

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 hợp nhất 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 hợp nhất.

3.16 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm 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.

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

3.16 *Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)*

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

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

Tiền lãi
Tiền lãi 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.

3.17 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành
Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền được thu hồi từ hoặc dự kiến 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 hợp nhất, 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.
Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm 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 Nhóm 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 hợp nhất.
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 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.
Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, 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.
Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.18 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao của HĐQT) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao của HĐQT) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.19 Thông tin theo bộ phận

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

Hoạt động chính của Nhóm 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. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Nhóm Công ty xây dựng nên hoặc do Nhóm Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Nhóm Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Nhóm Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

3.20 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm 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 Nhóm 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 VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Tiền mặt	36.250.626	31.414.076
Tiền gửi ngân hàng	375.887.829.042	343.644.719.660
Các khoản tương đương tiền	100.000	-
TỔNG CỘNG	**375.924.179.668**	**343.676.133.736**

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Ngày 31 tháng 12 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	439.884.364.835	471.116.148.311
Công ty TNHH Bất động sản IDK	144.850.000.000	272.300.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Quy Nhơn 68	134.000.000.000	-
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
Ông Lê Anh Vũ	120.479.797.979	-
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 Bất động sản 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
Ông Đặng Văn Vinh	26.466.202.021	-
Công ty TNHH Bất động sản Gemini	25.950.000.000	25.950.000.000
Ông Phạm Thanh Điền	-	186.440.000.000
Ông Nguyễn Trà Giang	-	175.000.000.000
Khách hàng khác	38.327.396.271	32.480.924.593
TỔNG CỘNG	**1.929.691.601.058**	**2.806.270.912.856**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.041.544.375)	(1.041.544.375)
GIÁ TRỊ THUẦN	**1.928.650.056.683**	**2.805.229.368.481**

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển xây dựng 168	801.564.616.581	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Dịch vụ BĐS Sài Gòn	643.103.500.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Đại Quang Minh	472.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Lộc Phát	320.598.936.192	155.760.070.062
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620	311.096.224.819	1.450.055.500.031
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 Nguyễn Cao Tiến	51.000.000.000	51.000.000.000
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	293.583.363.579	124.771.856.489
Công ty Cổ phần Kinh Doanh và Dịch vụ Bất động sản Realty Holdings	267.629.183.632	-
Tổng Công ty Cổ phần Đền bù Giải tỏa	178.934.648.207	178.934.648.207
Công ty Cổ phần Xây dựng TC Bình Định	89.035.287.780	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	50.390.721.493	69.701.323.129
Công ty TNHH TM DV VT XD Giao thông T&T	39.454.661.636	39.454.661.636
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	-	160.000.000.000
Bà Trần Thị Hường	-	104.500.000.000
Công Ty TNHH ĐT BĐS Green City	-	100.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Central	-	4.000.000.000
Khác	20.732.871.509	9.466.220.679
TỔNG CỘNG	**4.080.107.332.835**	**3.060.448.061.894**

7. PHẢI THU CHO VAY DÀI HẠN

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Công ty Cổ phần BĐS Commonwealth Properties	34.739.357.768	-
TỔNG CỘNG	**34.739.357.768**	**-**

8. PHẢI THU KHÁC

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn	**1.016.192.996.910**	**1.012.414.211.237**
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL	659.223.368.818	922.373.368.818
Ký quỹ, ký cược	172.979.652.215	2.534.822.900
Ông Phan Tại Sanh	145.530.000.000	-
Ông Hoàng Hiệp Dũng	25.000.000.000	25.000.000.000
Công ty Cổ phần BĐS Commonwealth Properties	1.030.461.848	46.812.794.959
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	400.000.000	400.000.000
Khác	12.029.514.029	15.293.224.560
Dài hạn	**41.305.892.655**	**38.724.892.655**
Ban Quản lý khu kinh tế Phú Quốc	38.548.000.000	38.548.000.000
Ký quỹ, ký cược	167.892.655	176.892.655
Phải thu khác	2.590.000.000	-
TỔNG CỘNG	**1.057.498.889.565**	**1.051.139.103.892**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(25.000.000.000)	(17.500.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	**1.032.498.889.565**	**1.033.639.103.892**

9. HÀNG TỒN KHO

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Bất động sản *(*)*	15.713.126.051.904	14.077.280.272.782
Hàng hóa Bất động sản *(**)*	1.001.166.037.391	-
Hàng hóa	383.358.976	383.358.976
TỔNG CỘNG	**16.714.675.448.271**	**14.077.663.631.758**

(*) Bất động sản chủ yếu là giá trị quỹ đất đã được bồi thường, tiền sử dụng đất đã nộp cho nhà nước, chi phí san lấp mặt bằng, chi phí xây dựng và các chi phí đầu tư cho các dự án bất động sản đang triển khai sau đây:

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Dự án The EverRich 2 (River City) *(i)*	5.974.664.929.804	3.597.838.254.668
Dự án Thuận An 1 và Thuận An 2 *(ii)*	3.294.230.994.820	2.663.629.246.786
Dự án Tropicana Bến Thành Long Hải *(iii)*	1.994.541.168.359	1.993.999.668.359
Dự án Phước Hải *(iv)*	1.523.555.164.637	1.524.638.841.460
Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh *(v)*	1.339.337.957.742	1.694.508.092.077
Dự án The EverRich 3 *(vi)*	880.390.631.916	877.427.668.950
Dự án Khu dân cư làng nghề và Trung tâm Xã Hàm Ninh *(vii)*	400.580.908.890	400.580.908.890
Dự án KĐT DL Sinh thái Nhơn Hội *(viii)*	208.959.935.682	211.827.588.574
Dự án KDL Sinh thái Đoàn Ánh Dương *(ix)*	44.155.699.067	44.155.699.067
Dự án Phát Đạt Bàu Cả *(x)*	3.833.046.775	7.078.510.572
Dự án Trần Phú Đà Nẵng *(xi)*	-	639.968.634.720
Dự án số 1 Ngô Mây	-	292.218.492.567
Dự án Kỳ Đồng	-	89.005.839.039
Dự án khác	48.875.614.212	40.402.827.053
TỔNG CỘNG	**15.713.126.051.904**	**14.077.280.272.782**

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 Thuận An 1 và Thuận An 2

Dự án này tọa lạc tại Khu phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm chi phí chuyển nhượng dự án, chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, chi phí thiết kế, tư vấn, khảo sát, chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng và chi phí lãi vay vốn hóa tài trợ cho việc đầu tư, phát triển dự án.

(iii) Dự án Khu Du Lịch Bến Thành - Long Hải

Dự án này tọa lạc tại Tỉnh lộ 44A, Xã Phước Hải, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm chi phí chuyển nhượng dự án, 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.

9. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(iv) Dự án Phước Hải

Dự án này tọa lạc tại Khu phố Hải Tân, Xã Phước Hải, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm chi phí chuyển nhượng dự án và chi phí xây dựng khác.

(v) Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh

Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh - 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.

(vi) 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 Phú, 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.

(vii) Dự án Khu Dân cư làng nghề và Trung tâm Xã Hàm Ninh

Dự án này 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 thiết kế, tư vấn, khảo sát và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng.

(viii) 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.

(ix) 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.

(x) *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.

(xi) Dự án Trần Phú Đà Nẵng

Dự án này tọa lạc tại số 223-225 Trần Phú, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.

Vào ngày 26 tháng 12 năm 2025, Công ty đã hoàn tất chuyển toàn bộ cổ phần trong Bắc Cường cho các cá nhân Ông Lê Anh Vũ và Ông Đặng Văn Vinh theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 02/2025/HĐCNCP-BC ngày 17 tháng 11 năm 2025 với giá trị chuyển nhượng là 1.100.000.000.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Bắc Cường giảm xuống 0%.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ quyền sở hữu trong Bắc Cường cho các cổ đông mới và Dự án Trần Phú Đà Nẵng không còn là dự án của Công ty.

9. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(**) Hàng hóa bất động sản chi tiết như sau:

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại 61 Cao Thắng, Phường Bàn Cờ, TP.Hồ Chí Minh	600.585.141.232	-
Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại 41-43 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Quán, TP.Hồ Chí Minh	400.580.896.159	-
TỔNG CỘNG	**1.001.166.037.391**	**-**

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn	**8.864.828.000**	**3.351.554.104**
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	8.864.828.000	3.351.554.104
Dài hạn	**979.141.754.178**	**983.622.808.366**
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	51.934.575.938	56.415.630.126
TỔNG CỘNG	**988.006.582.178**	**986.974.362.470**

(*) 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.

11. 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	366.026.575.528	6.360.905.364	38.296.717.011	410.684.197.903
Thanh lý	-	-	(624.302.265)	(624.302.265)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	366.026.575.528	6.360.905.364	37.672.414.746	410.059.895.638
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	*5.826.480.430*	*6.140.905.364*	*24.163.793.476*	*36.131.179.270*
Giá trị khấu hao lũy kế				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(29.161.043.732)	(6.084.319.744)	(31.875.379.930)	(67.120.743.406)
Khấu hao trong kỳ	(7.952.676.296)	(143.527.110)	(2.729.743.831)	(10.825.947.237)
Thanh lý trong kỳ	-	-	624.302.265	624.302.265
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	(37.113.720.028)	(6.227.846.854)	(33.980.821.496)	(77.322.388.378)
Giá trị còn lại				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	336.865.531.796	276.585.620	6.421.337.081	343.563.454.497
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	328.912.855.500	133.058.510	3.691.593.250	332.737.507.260

12. 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 và ngày 31 tháng 12 năm 2025	400.500.000.000	15.006.259.881	415.506.259.881
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	-	15.006.259.881	15.006.259.881
Giá trị khấu hao lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	-	(14.846.354.087)	(14.846.354.087)
Khấu hao trong kỳ	-	(159.905.794)	(159.905.794)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	-	(15.006.259.881)	(15.006.259.881)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	400.500.000.000	159.905.794	400.659.905.794
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	400.500.000.000	-	400.500.000.000

13. 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 31 tháng 12 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	-	(1.536.119.040)	(1.536.119.040)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	-	(13.953.081.280)	(13.953.081.280)
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 31 tháng 12 năm 2025	7.306.972.991	54.404.216.001	61.711.188.992

Quyền sử dụng đất có 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 31 tháng 12 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 IV năm 2025	*Quý IV năm 2024*
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	4.599.870.139	2.207.369.444
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê	2.587.437.942	1.298.781.247

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Dự án Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ khu Cổ đại tại Phường Long Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	426.173.692.570	426.173.692.570
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	**533.458.452.207**	**533.458.452.207**

15. ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025		*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	
	%	*Số tiền*	*%*	*Số tiền*
		VND		*VND*
Công ty Cổ phần Phát triển Đô Thị Tam Hiệp *(i)*	35	346.435.824.057	-	-
Công ty Cổ phần Khu Đô Thị Mới Đồng Nai Riverside *(ii)*	35	295.787.624.357	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao Tầng Thuận An 1 *(iii)*	20	42.954.525.002	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PĐP *(iv)*	49	22.982.215.779	49	19.681.603.562
Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties *(v)*	27	2.585.786.281	27	15.542.464.003
TỔNG CỘNG		**710.745.975.476**		**35.224.067.565**

(i) Công ty Cổ phần Phát triển Đô Thị Tam Hiệp *("Tam Hiệp")*

Tam Hiệp được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3604070929 do Sở Tài chính Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 19 tháng 12 năm 2025. Tam Hiệp có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 2 Tòa nhà Nguyễn Kim số 253 đường Phạm Văn Thuận, khu phố 17, Phường Tam Hiệp, Tỉnh Đồng Nai. Hoạt động chính của Tam Hiệp là kinh doanh bất động sản.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 35% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty này.

(ii) Công ty Cổ phần Khu Đô Thị Mới Đồng Nai Riverside *("Đồng Nai Riverside")*

Đồng Nai Riverside được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3604071062 do Sở Tài chính Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 19 tháng 12 năm 2025. Đồng Nai Riverside có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 3 Tòa nhà Nguyễn Kim số 253 đường Phạm Văn Thuận, khu phố 17, Phường Tam Hiệp, Tỉnh Đồng Nai. Hoạt động chính của Đồng Nai Riverside là kinh doanh bất động sản.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 35% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty này.

(iii) Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao Tầng Thuận An 1 *("Thuận An 1")*

Thuận An 1 được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0319149163 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09 tháng 09 năm 2025 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Thuận An 1 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 Thuận An 1 là kinh doanh bất động sản.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 20% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty này.

(iv) 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 KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 7 năm 2018 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Công trình PĐP 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 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 Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã góp 23.315.339.564 VND trên phần vốn điều lệ của Công ty theo GCNĐKKD là 147.000.000.000 VND.

(v) Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties ("BĐS Commonwealth")

BĐS Commonwealth là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN 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 theo các GCNĐKDN điều chỉnh. 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.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Sài Gòn, Tp.Hồ Chí Minh	43.048.309.919	-
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Sài Gòn	33.132.513.198	33.132.513.198
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đua Fat	16.412.823.609	22.512.823.609
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vận tải Xây dựng Giao thông T&T	16.472.242.230	16.472.242.230
Công ty TNHH Xây dựng Đồng Khánh	9.302.067.669	9.302.067.669
Công ty TNHH Mặt Trời Vàng	6.869.680.087	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Central	4.840.803.490	6.927.687.331
Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Thiên An	3.265.220.756	22.988.985.613
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Đầu tư IDV	7.710.128	11.353.812.907
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL	-	150.336.880.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Mỹ Hưng	-	17.626.474.002
Khác	30.781.712.983	57.569.704.016
TỔNG CỘNG	**164.133.084.069**	**348.223.190.575**

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao Tầng Thuận An 1	214.525.175.643	-
Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh	16.632.016.094	129.947.107.974
Khác	6.499.999.999	3.590.909.091
TỔNG CỘNG	**237.657.191.736**	**133.538.017.065**

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

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải nộp	**198.058.862.028**	**467.801.792.124**
Thuế thu nhập doanh nghiệp	136.972.591.163	200.286.110.290
Thuế giá trị gia tăng	44.470.198.282	90.447.861.275
Thuế thu nhập cá nhân	5.058.069.522	6.127.450.917
Thuế sử dụng đất	76.241.452	168.691.749.070
Thuế khác	11.481.761.609	2.248.620.572
Phải thu	**76.288.009.670**	**81.870.680.816**
Thuế giá trị gia tăng	72.936.711.553	81.870.680.816
Tiền thuế đất	3.351.298.117	-
GIÁ TRỊ THUẦN	**121.770.852.358**	**385.931.111.308**

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Chi phí xây dựng	260.831.503.469	320.032.363.180
Chi phí lãi vay	44.778.953.653	98.018.840.207
Dự phòng thuế thu nhập doanh nghiệp	19.020.080.523	17.273.289.600
Hỗ trợ lãi suất cho khách hàng mua bất động sản	4.495.616.285	23.481.919.717
Chi phí khác	6.608.806.927	8.217.712.877
TỔNG CỘNG	**335.734.960.857**	**467.024.125.581**

20. PHẢI TRẢ KHÁC

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn	**8.176.960.740.485**	**5.721.587.155.285**
HĐHTĐT - The EverRich 2 *(i)*	6.944.206.149.934	4.557.365.656.616
HĐHTĐT - The EverRich 3 *(ii)*	990.068.000.000	990.068.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô Thị Tam Hiệp	128.480.000.000	-
Công Ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường	47.030.812.462	-
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 *(iii)*	11.191.500.000	13.518.255.040
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN	5.620.892.069	10.301.642.325
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển KCN Phát Đạt	-	36.294.095.940
Ông Hoàng Võ Anh Khoa	-	38.237.745.040
Khác	36.163.386.020	61.601.760.324
Dài hạn	**150.530.671.510**	**404.031.164.675**
Công ty Cổ phần Khu Đô Thị Mới Đồng Nai Riverside	150.522.571.510	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Dịch vụ Bất động sản Realty Holdings	-	404.026.064.675
Khác	8.100.000	5.100.000
TỔNG CỘNG	**8.327.491.411.995**	**6.125.618.319.960**

(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.

(ii) 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.

(iii) 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 các Phân khu số 2 thuộc Khu đô thị Du lịch Sinh thái Nhơn Hội.

21. VAY

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	*Tăng*	*Giảm*	*Phân loại lại*	*Chênh lệch tỷ giá hối đoái*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Ngắn hạn	**1.382.725.295.267**	**217.390.619.928**	**(1.181.454.095.267)**	**772.104.250.496**	**(84.630.000.000)**	**1.106.136.070.424**
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 21.1)*	386.195.295.267	156.390.619.928	(389.554.095.267)	772.104.250.496	-	925.136.070.424
Vay bên khác *(Thuyết minh số 21.2)*	996.530.000.000	61.000.000.000	(791.900.000.000)	-	(84.630.000.000)	181.000.000.000
Dài hạn	**3.960.639.747.338**	**1.493.211.462.171**	**(243.691.227.892)**	**(772.104.250.496)**	**-**	**4.438.055.731.121**
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 21.1)*	3.528.250.193.244	1.493.211.462.171	(147.650.000.000)	(772.104.250.496)	-	4.101.707.404.919
Vay bên khác *(Thuyết minh số 21.2)*	432.389.554.094	-	(96.041.227.892)	-	-	336.348.326.202
TỔNG CỘNG	**5.343.365.042.605**	**1.710.602.082.099**	**(1.425.145.323.159)**	**-**	**(84.630.000.000)**	**5.544.191.801.545**

21. VAY (tiếp theo)

21.1 *Vay ngân hàng*

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

Ngân hàng	*Ngày 31 tháng 12 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	305.040.976.251	Từ ngày 26 tháng 1 năm 2026 đến ngày 16 tháng 4 năm 2030	Tài trợ dự án tòa nhà văn phòng tại Phường Xuân Hòa, TP 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, TP Hồ Chí Minh 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
Khoản vay 2	97.104.953.399	Từ ngày 23 tháng 1 năm 2026 đến ngày 23 tháng 12 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 sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của bên thứ ba tại Phường Nhiêu Lộc, TP Hồ Chí Minh
Khoản vay 3	373.180.000.000	Từ ngày 25 tháng 03 năm 2026 đến ngày 25 tháng 3 năm 2032	Tài trợ mua tài sản tại 61 Cao Thắng, Phường Bàn Cờ, TP 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, TP Hồ Chí Minh
Khoản vay 4	252.850.000.000	Từ ngày 25 tháng 03 năm 2026 đến ngày 25 tháng 3 năm 2032	Tài trợ mua tài sản tại 41-43 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Quán, TP 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, TP Hồ Chí Minh

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

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

Ngân hàng	*Ngày 31 tháng 12 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 7 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
Khoản vay 2	1.524.151.084.969	Ngày 5 tháng 1 năm 2026 đến ngày 16 tháng 11 năm 2032	Tài trợ dự án tại Phường Thuận Giao, Thành phố Hồ Chí Minh	Lãi suất tiết kiệm linh hoạt kỳ hạn từ 60 tháng đến 72 tháng + lãi suất từ 1,5 đến 2,51	Quyền tài sản phát sinh từ dự án tại Khu Phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, TP Hồ Chí Minh Toàn bộ phần vốn góp tại Cao ốc Thiên Long, Cao ốc Hòa Phú và Cao Ốc Bình Dương thuộc sở hữu của các Cổ đông
Khoản vay 3	715.231.258.166	Ngày 5 tháng 1 năm 2026 đến ngày 16 tháng 11 năm 2032	Tài trợ dự án tại Phường Thuận Giao, Thành phố Hồ Chí Minh	Lãi suất tiết kiệm linh hoạt kỳ hạn từ 60 tháng đến 108 tháng + lãi suất từ 1,5 đến 2,51	Toàn bộ cổ phần của Bến Thành - Long Hải thuộc sở hữu của các Cổ đông Quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khu du lịch Bến Thành - Long Hải, Xã Phước Hải, TP Hồ Chí Minh

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

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

Ngân hàng	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
	VND				
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh vượng (VPBank)					
Khoản vay 1	200.000.000.000	Từ ngày 27 tháng 11 năm 2026 đến ngày 27 tháng 8 năm 2032	Vay bù đắp mua 2 tài sản tại 61 Cao Thắng, Phường Bàn Cờ, Thành phố Hồ Chí Minh và 41-43 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh	Lãi suất được điều chỉnh 3 tháng/lần bằng lãi suất bán vốn của ngân hàng kỳ hạn 5-10 năm + biên độ 3%/năm	Các quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của bên thứ ba tại Phường Thủ Dầu Một, Phường Chánh Hiệp, Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh
Khoản vay 2	59.285.666.529	Từ ngày 28 tháng 8 năm 2026 đến ngày 10 tháng 11 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Lãi suất từ 10,3% đến 10,7%	
TỔNG CỘNG	**5.026.843.475.343**				
Trong đó:					
Ngắn hạn	*925.136.070.424*				
Dài hạn	*4.101.707.404.919*				

21. VAY (tiếp theo)

21.2 *Vay bên khác*

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

Bên cho vay	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025* 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	Ngày 3 tháng 6 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	11	8.650.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Khoản vay 2	60.000.000.000	Ngày 19 tháng 11 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	12	5.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Quản Lý Khách Sạn AKYN					
Khoản vay 1	264.348.326.202	Ngày 3 tháng 4 năm 2028	Bổ sung vốn lưu động	8	Quyền sở hữu đối với toàn bộ cổ phần BĐS Commonwealth
Ông Đoàn Đức Luyện					
Khoản vay 1	41.000.000.000	Ngày 12 tháng 12 năm 2026	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 2027	Bổ sung vốn lưu động	12	7.526.420 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
TỔNG CỘNG	**517.348.326.202**				
Trong đó:					
Ngắn hạn	*181.000.000.000*				
Dài hạn	*336.348.326.202*				

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 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	1.831.862.790.140	9.521.220.932.475
Phát hành cổ phiếu	1.343.292.430.000	(646.100.000)	-	-	1.342.646.330.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	155.087.685.811	155.087.685.811
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**	**1.954.616.001.307**	**11.000.301.645.836**
Ngày 31 tháng 12 năm 2025					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	8.731.400.830.000	70.474.800.000	243.810.014.529	1.954.616.001.307	11.000.301.645.836
Phát hành cổ phiếu (*)	520.950.000.000	339.950.000.000	-	-	860.900.000.000
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (**)	725.742.960.000	-	-	(725.742.960.000)	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	515.069.907.619	515.069.907.619
Tăng do thanh lý công ty con	-	-	-	6.600.544.652	6.600.544.652
Phân phối lợi nhuận	-	-	4.652.630.574	(9.305.261.148)	(4.652.630.574)
Thù lao HĐQT	-	-	-	(5.150.699.076)	(5.150.699.076)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	**9.978.093.790.000**	**410.424.800.000**	**248.462.645.103**	**1.736.087.533.354**	**12.373.068.768.457**

(*) 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.

Vào ngày 23 tháng 12 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 18.000.000 cổ phiếu phổ thông cho nhân viên của Công ty theo chương trình lựa chọn cho người lao động với giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 09/ĐHĐCĐ-NQ.2025 ngày 27 tháng 6 năm 2025 và Quyết định của HĐQT số 40/2025/QĐ-HĐQT ngày 23 tháng 12 năm 2025. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 40 do Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 9.798.093.790.000 VND lên 9.978.093.790.000VND.

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.1 Tình hình thay đổi nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

(**) Vào ngày 13 tháng 8 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 72.574.296 cổ phiếu phổ thông để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu với mệnh giá là 10.000 VND/cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 08/ĐHĐCĐ-NQ.2025 ngày 27 tháng 6 năm 2025 và Quyết định của HĐQT số 15/2025/QĐ-HĐQT ngày 15 tháng 7 năm 2025. Vào ngày 19 tháng 8 năm 2025, Công ty đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 39 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 9.072.350.830.000 VND lên 9.798.093.790.000 VND.

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 *Cổ phiếu phổ thông*

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 *Cổ phiếu*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024* *Cổ phiếu*
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	997.809.379	873.140.083
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đủ	997.809.379	873.140.083

Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

VND

	Quý IV năm 2025	*Quý IV năm 2024*
Doanh thu cung cấp dịch vụ	257.978.703.549	4.508.226.704
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	98.000.000.000	638.550.129.146
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	4.599.870.139	2.207.369.444
Doanh thu khác	-	3.344.708.655
TỔNG CỘNG	**360.578.573.688**	**648.610.433.949**

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Quý IV năm 2025	*Quý IV năm 2024*
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	59.856.474.702	408.385.707.834
Giá vốn cung cấp dịch vụ	8.054.114.348	4.317.758.878
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	2.587.437.942	1.298.781.247
TỔNG CỘNG	**70.498.026.992**	**414.002.247.959**

25. DOANH THU VÀ CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Quý IV năm 2025	*Quý IV năm 2024*
Doanh thu tài chính	**408.428.427.827**	**3.731.510.135**
Lãi do thanh lý khoản đầu tư	405.642.017.517	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.786.410.310	3.731.510.135
Chi phí tài chính	**143.805.691.830**	**106.861.248.412**
Chi phí lãi vay	143.680.691.830	71.957.091.362
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	34.904.157.050
Chi phí tài chính khác	125.000.000	-

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

VND

	Quý IV năm 2025	*Quý IV năm 2024*
Chi phí bán hàng	**9.368.684.398**	**26.677.435.817**
Chi phí quảng cáo	8.404.035.305	1.624.733.325
Chi phí lương	768.947.643	1.425.315.676
Chi phí hỗ trợ lãi suất	-	23.481.919.717
Chi phí khác	195.701.450	145.467.099
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**111.078.831.186**	**64.079.703.213**
Chi phí lương	27.536.467.134	27.439.955.103
Chi phí dịch vụ mua ngoài	59.266.751.758	10.757.245.152
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.564.033.615	3.638.117.737
Chi phí dự phòng	7.500.000.000	8.500.000.000
Chi phí khác	14.211.578.679	13.744.385.221
TỔNG CỘNG	**120.447.515.584**	**90.757.139.030**

27. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	Quý IV năm 2025	*Quý IV năm 2024*
Thu nhập khác	**116.380.159**	-
Các khoản khác	116.380.159	-
Chi phí khác	**65.783.304.282**	**5.398.270.633**
Lãi trả chậm ước tính	1.857.112.007	-
Các khoản khác	63.926.192.275	5.398.270.633

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Báo cáo thuế của Công ty và công ty con 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 hợp nhất Quý IV - 2025 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 Nhóm Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV - 2025 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 và công ty con 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 hợp nhất Quý IV - 2025

VND

	Quý IV năm 2025	*Quý IV năm 2024*
Lợi nhuận kế toán trước thuế	**368.573.645.629**	**19.495.325.338**
Chi phí thuế TNDN 20%	**73.714.729.126**	**3.899.065.068**
Các khoản điều chỉnh	**(20.444.294.277)**	**107.702.419.046**
Lãi vay không được trừ	4.743.439.645	11.754.468.556
Chi phí không được trừ	20.129.484.914	2.316.233.050
Lỗ của công ty con chưa được ghi nhận tài sản thuế hoãn lại	4.465.901	28.583.025
Thuế TNDN hoãn lại	-	97.787.726.410
Lỗ năm trước chuyển sang	(554.913.410)	(48.434.615)
Khác	(44.766.771.327)	(4.136.157.380)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**53.270.434.849**	**111.601.484.114**

29. 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.

30. 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 IV năm 2025*
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng công trình PĐP	Công ty liên kết	Góp vốn	1.166.919.656
Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties	Công ty liên kết	Lãi cho vay	440.492.377
		Thu tiền cho mượn	12.073.437.191
		Thu tiền lãi cho vay	2.926.562.809
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao tầng Thuận An 1	Công ty liên kết	Góp vốn	43.152.535.128
Công ty Cổ phần Phát triển Đô Thị Tam Hiệp	Công ty liên kết	Góp vốn	346.438.750.000
		Vay tiền	160.522.571.510
		Hoàn trả tiền vay	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu Đô Thị Mới Đồng Nai Riverside	Công ty liên kết	Góp vốn	295.789.270.000
		Vay tiền	160.522.571.510
		Hoàn trả tiền vay	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Công ty có liên quan của Người nội bộ	Sử dụng dịch vụ	1.229.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN	Công ty có liên quan của Người nội bộ	Trả gốc vay	25.605.625.256
		Trả lãi vay	5.965.404.744
		Lãi đi vay	5.620.892.069
Công ty Cổ phần Khu Du Lịch Nghỉ Dưỡng A	Công ty có liên quan của Người nội bộ	Sử dụng dịch vụ	1.347.956.385
Công ty TNHH Tư vấn Giải pháp Bền Vững	Công ty có liên quan của Người nội bộ	Chi phí bồi thường hợp đồng	475.000.000

30. 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 IV năm 2025*
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Thu tiền mua cổ phiếu	21.720.000.000
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	Thu tiền mua cổ phiếu	3.010.000.000
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	1.206.777.798
Ông Nguyễn Đình Trí	Phó Tổng Giám đốc	Thu tiền mua cổ phiếu	10.930.000.000
Ông Trương Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Thu tiền mua cổ phiếu	10.930.000.000
Ông Nguyễn Khắc Sinh	Phó Tổng Giám đốc	Thu tiền mua cổ phiếu	17.180.000.000
Ông Nguyễn Hữu	Phó Tổng Giám đốc	Thu tiền mua cổ phiếu	10.930.000.000
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	418.670.296
Bà Trần Thị Thùy Trang	Kế toán Trưởng	Thu tiền mua cổ phiếu	3.720.000.000
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	64.801.353
Ông Nguyễn Văn Quang	Phó Ban Kiểm toán nội bộ	Thu tiền mua cổ phiếu	231.000.000
Bà Nguyễn Tôn Quỳnh Vy	Người Phụ trách Quản trị Công ty	Thu tiền mua cổ phiếu	1.630.000.000
Bà Trần Thị Hường	Người có liên quan	Thu tiền mua cổ phiếu	14.940.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Huy	Người có liên quan	Thu tiền mua cổ phiếu	11.470.000.000
Bà Trần Thị Hoài An	Người có liên quan	Thu tiền mua cổ phiếu	5.920.000.000
		Chuyển nhượng bất động sản	20.000.000.000
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	10.954.863.757

30. 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 IV năm 2025*
Bà Ngô Thúy Vân	Người có liên quan	Thu tiền mua cổ phiếu	11.470.000.000
		Thu hộ tiền chuyển nhượng bất động sản	15.876.000.000
		Chi hộ tiền chuyển nhượng bất động sản	16.200.000.000
Ông Phan Thanh Dũng	Người có liên quan	Thu tiền mua cổ phiếu	199.000.000
Ông Phạm Quốc Huy	Người có liên quan	Thu tiền mua cổ phiếu	70.000.000
Ông Trần Phước An	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	14.000.000.000
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	7.533.132.111
Ông Nguyễn Hồng Giang	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	24.000.000.000
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	12.802.852.728
Ông Phan Huy Hân	Người có liên quan	Thu tiền mua cổ phiếu	490.000.000

30. 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:

VND

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	15.787.783.069
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	1.777.616.236
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên HĐQT kiêm 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	542.939.472
Bà Trần Thị Thùy Trang	Kế toán Trưởng	Chuyển nhượng bất động sản	290.721.895
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
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
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 Huy Lễ	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	2.277.616.236
Bà Trần Thị Hoài An	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	13.371.260.937
Ông Trần Phước An	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	9.955.224.677
Ông Nguyễn Hồng Giang	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	12.802.852.728

30. 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 31 tháng 12 năm 2025*
Phải thu ngắn hạn khác			
Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties	Công ty liên kết	Lãi cho vay	1.030.461.848
Bà Trần Thị Hoài An	Người có liên quan	Tạm ứng chi phí văn phòng	227.000.000
Bà Ngô Thúy Vân	Người có liên quan	Chi hộ chuyển nhượng bất động sản	324.000.000
Phải thu về cho vay dài hạn			
Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties	Công ty liên kết	Cho vay	34.739.357.768
Phải trả 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	736.439.690
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 Phát Triển Đô Thị Tam Hiệp	Công ty liên kết	Vay tiền	128.480.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN	Công ty có liên quan của	Lãi đi vay	5.620.892.069
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
Bà Trần Thị Hoài An	Người có liên quan	Đặt cọc mua sản phẩm	400.000.000

30. 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 31 tháng 12 năm 2025*
***Phải trả ngắn hạn khác** (tiếp theo)*			
Ông Phan Thanh Dũng	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 Cổ phần Khu Đô Thị Mới Đồng Nai Riverside	Công ty liên kết	Vay tiền	150.522.571.510
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	264.348.326.202

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

Thu nhập của các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác như sau:

VND

Tên	*Chức vụ*	*Thu nhập*	
		Quý IV - 2025	*Quý IV - 2024*
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	544.943.750	1.084.943.750
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch	270.000.000	150.000.000
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	227.000.000	122.000.000
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	182.000.000	120.000.000
Ông Dương Hảo Tôn	Thành viên độc lập HĐQT	180.000.000	120.000.000
Ông Vũ Thành Lê	Thành viên độc lập HĐQT	181.000.000	-
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	1.867.375.001	1.995.666.999
TỔNG CỘNG		**3.452.318.751**	**3.592.610.749**

31. CÁC CAM KẾT ĐẦU TƯ

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, chi tiết các khoản cam kết đầu tư của Công ty như sau:

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Cam kết xây dựng các dự án	2.579.971.110.969	5.331.751.899.151
Cam kết góp vốn	123.684.660.436	127.036.893.000
Công ty TNHH Đầu tư XD Công trình PĐP	*123.684.660.436*	*127.036.893.000*
TỔNG CỘNG	**2.703.655.771.405**	**5.458.788.792.151**

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

Vào ngày 06 tháng 01 năm 2026, Công ty đã thông qua chủ trương góp vốn thêm 38.561.250.000 đồng tại Công ty Cổ phần Phát triển Đô Thị Tam Hiệp. Sau khi hoàn tất thủ tục tăng vốn góp, Công ty sẽ sở hữu phần vốn góp là 385.000.000.000 đồng chiếm 35% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Phát triển Đô Thị Tam Hiệp. Vào ngày 07 tháng 01 năm 2026, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn thêm này.

Vào ngày 06 tháng 01 năm 2026, Công ty đã thông qua chủ trương góp vốn thêm 1.710.730.000 đồng tại Công ty Cổ phần Khu Đô Thị Mới Đồng Nai Riverside. Sau khi hoàn tất thủ tục tăng vốn góp, Công ty sẽ sở hữu phần vốn góp là 297.500.000.000 đồng chiếm 35% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khu Đô Thị Mới Đồng Nai Riverside. Vào ngày 22 tháng 01 năm 2026, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn thêm này.

Vào ngày 16 tháng 01 năm 2026, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng một phần vốn góp của Công ty trị giá 21.477.517 đồng chiếm 0,01% vốn điều lệ của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao Tầng Thuận An 1 cho cá nhân khác. Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, Công ty sở hữu phần vốn góp trị giá 42.933.557.611 đồng chiếm 19,99% vốn điều lệ của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao Tầng Thuận An 1.

Vào ngày 20 tháng 01 năm 2026, Công ty đã thông qua chủ trương góp vốn thêm 982.312.060.000 đồng tại Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity. Sau khi hoàn tất thủ tục tăng vốn góp, Công ty sẽ sở hữu phần vốn góp là 1.072.872.000.000 đồng chiếm 99,34% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity. Vào ngày 21 tháng 01 năm 2026, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn thêm này.

Ngoài sự kiện nêu trên, 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 của Nhóm 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 1 năm 2026		

THE EVERRICH

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