



PHATDAT
CORPORATION
Real Estate Development

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BĐS PHÁT ĐẠT

Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc

Và

Báo cáo tài chính riêng Quý I năm 2026

Ngày 31 tháng 3 năm 2026

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 3 năm 2026



Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

MỤC LỤC

| | <i>Trang</i> |
|--------------------------------------------|--------------|
| Thông tin chung | 1 |
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc | 2 |
| Báo cáo tình hình tài chính riêng | 3 - 4 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng | 5 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng | 6- 7 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính riêng | 8 - 37 |

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 cấp ngày 13 tháng 9 năm 2004 và theo các GCNĐKKD/Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

| | |
|-------------------------|--------------------|
| Ông Nguyễn Văn Đạt | Chủ tịch |
| Ông Nguyễn Tấn Danh | Phó Chủ tịch |
| Ông Bùi Quang Anh Vũ | Thành viên |
| Ông Lê Quang Phúc | Thành viên |
| Ông Trần Trọng Gia Vinh | Thành viên độc lập |
| Ông Dương Hảo Tôn | Thành viên độc lập |
| Ông Vũ Thành Lê | Thành viên độc lập |

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

| | |
|----------------------|-------------------|
| Ông Bùi Quang Anh Vũ | Tổng Giám đốc |
| Ông Nguyễn Đình Trí | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Trương Ngọc Dũng | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Nguyễn Khắc Sinh | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Nguyễn Hữu | Phó Tổng Giám đốc |
| Bà Đặng Việt Tú Uyên | Phó Tổng Giám đốc |

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo tài chính riêng của Công ty cho Quý I - 2026 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2026

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng của Công ty cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng Quý I - 2026 này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng Quý I - 2026; và
- ▶ Lập báo cáo tài chính riêng Quý I - 2026 trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng Quý I - 2026 kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng Quý I - 2026 kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 3 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng Quý I - 2026 và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng Quý I - 2026 kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 14 của báo cáo tài chính riêng và Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho Quý I - 2026 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 4 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2026
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026

VND

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Ngày 31 tháng 3 năm 2026 | Ngày 31 tháng 12 năm 2025 |
|------------|-----------------------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| 100 | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 15.155.139.007.911 | 15.126.321.263.780 |
| 110 | I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 4 | 22.854.250.847 | 375.784.630.537 |
| 111 | 1. Tiền | | 22.854.250.847 | 375.784.530.537 |
| 112 | 2. Các khoản tương đương tiền | | - | 100.000 |
| 130 | II. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 5.557.197.691.027 | 5.239.904.593.678 |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 5 | 1.677.288.205.552 | 1.931.552.833.055 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 6 | 2.753.692.590.263 | 2.483.205.493.736 |
| 135 | 3. Phải thu ngắn hạn khác | 7 | 1.184.408.892.955 | 851.187.811.262 |
| 136 | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 5,6,7 | (58.191.997.743) | (26.041.544.375) |
| 140 | III. Hàng tồn kho | 8 | 9.561.189.881.441 | 9.501.767.211.565 |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 9.561.189.881.441 | 9.501.767.211.565 |
| 160 | IV. Tài sản ngắn hạn khác | | 13.897.184.596 | 8.864.828.000 |
| 161 | 1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn | | 8.605.971.096 | 8.864.828.000 |
| 162 | 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 20 | 5.291.213.500 | - |
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 10.927.000.136.188 | 12.010.449.029.180 |
| 210 | I. Các khoản phải thu dài hạn | | 870.405.587.254 | 1.772.646.550.666 |
| 215 | 1. Phải thu dài hạn khác | 7 | 870.405.587.254 | 1.772.646.550.666 |
| 220 | II. Tài sản cố định | | 721.629.433.234 | 723.863.805.492 |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 10 | 321.129.433.234 | 323.363.805.492 |
| 222 | Nguyên giá | | 372.472.351.440 | 373.482.332.349 |
| 223 | Giá trị khấu hao lũy kế | | (51.342.918.206) | (50.118.526.857) |
| 227 | 2. Tài sản cố định vô hình | 11 | 400.500.000.000 | 400.500.000.000 |
| 228 | Nguyên giá | | 415.320.270.381 | 415.320.270.381 |
| 229 | Giá trị hao mòn lũy kế | | (14.820.270.381) | (14.820.270.381) |
| 240 | III. Bất động sản đầu tư | 12 | 61.327.159.232 | 61.711.188.992 |
| 241 | 1. Nguyên giá | | 75.664.270.272 | 75.664.270.272 |
| 242 | 2. Giá trị khấu hao lũy kế | | (14.337.111.040) | (13.953.081.280) |
| 250 | IV. Tài sản dở dang dài hạn | | 31.770.534.693 | 107.284.759.637 |
| 252 | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 13 | 31.770.534.693 | 107.284.759.637 |
| 260 | V. Đầu tư tài chính dài hạn | | 8.296.113.195.303 | 8.400.191.926.661 |
| 261 | 1. Đầu tư vào công ty con | 14 | 7.251.321.850.959 | 7.507.287.290.959 |
| 262 | 2. Đầu tư vào công ty liên kết | 15 | 792.818.899.955 | 794.358.394.692 |
| 263 | 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 16 | 477.551.986.576 | - |
| 264 | 4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn | 14,15 | (410.318.899.955) | (86.193.116.758) |
| 265 | 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn | 17 | 184.739.357.768 | 184.739.357.768 |
| 270 | VI. Tài sản dài hạn khác | | 945.754.226.472 | 944.750.797.732 |
| 271 | 1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn | 9 | 931.388.024.620 | 930.384.595.880 |
| 272 | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | | 14.366.201.852 | 14.366.201.852 |
| 280 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 26.082.139.144.099 | 27.136.770.292.960 |

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026

VND

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | Ngày 31 tháng 3 năm 2026 | Ngày 31 tháng 12 năm 2025 |
|------------|--------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| 300 | C. NỢ PHẢI TRẢ | | 13.626.843.982.380 | 14.803.080.313.518 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | | 10.096.820.144.112 | 9.629.340.281.946 |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 18 | 105.771.107.130 | 117.458.344.646 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 19 | 23.169.263.750 | 23.132.016.093 |
| 314 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 20 | 127.801.139.507 | 177.487.063.709 |
| 315 | 4. Phải trả người lao động | | 9.516.189.069 | 9.046.221.403 |
| 316 | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 21 | 281.139.329.471 | 287.161.761.276 |
| 320 | 6. Phải trả ngắn hạn khác | 22 | 8.657.046.033.788 | 8.281.929.621.588 |
| 321 | 7. Vay ngắn hạn | 23 | 862.652.677.706 | 702.136.070.424 |
| 323 | 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | | 29.724.403.691 | 30.989.182.807 |
| 330 | II. Nợ dài hạn | | 3.530.023.838.268 | 5.173.740.031.572 |
| 338 | 1. Phải trả dài hạn khác | 22 | 1.141.223.715.045 | 2.571.066.643.586 |
| 339 | 2. Vay dài hạn | 23 | 2.388.800.123.223 | 2.602.673.387.986 |
| 400 | D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 24 | 12.455.295.161.719 | 12.333.689.979.442 |
| 411 | 1. Vốn góp của chủ sở hữu | | 9.978.093.790.000 | 9.978.093.790.000 |
| 411a | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | | 9.978.093.790.000 | 9.978.093.790.000 |
| 412 | 2. Thặng dư vốn cổ phần | | 410.424.800.000 | 410.424.800.000 |
| 418 | 3. Quỹ đầu tư phát triển | | 248.462.645.103 | 248.462.645.103 |
| 420 | 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 1.818.313.926.616 | 1.696.708.744.339 |
| 420a | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | | 1.696.708.744.339 | 1.333.721.814.188 |
| 420b | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này | | 121.605.182.277 | 362.986.930.151 |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 26.082.139.144.099 | 27.136.770.292.960 |

Phạm Thị Đoàn Dung
Người lập

Trần Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng



Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 4 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG QUÝ I - 2026

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Quý I - Năm nay | Quý I - Năm trước | Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý I - Năm nay | Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý I - Năm trước |
|-------|----------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 10 | 1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 25 | 104.332.489.333 | 437.943.634.657 | 104.332.489.333 | 437.943.634.657 |
| 11 | 2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp | 26 | (2.446.206.461) | (262.948.486.216) | (2.446.206.461) | (262.948.486.216) |
| 20 | 3. Lợi nhuận gộp | | 101.886.282.872 | 174.995.148.441 | 101.886.282.872 | 174.995.148.441 |
| 22 | 4. Doanh thu tài chính | 27 | 604.450.820.858 | 9.489.969.389 | 604.450.820.858 | 9.489.969.389 |
| 23 | 5. Chi phí tài chính | 27 | (421.569.052.228) | (86.536.490.856) | (421.569.052.228) | (86.536.490.856) |
| 24 | Trong đó: Chi phí lãi vay | | (97.443.269.031) | (86.536.490.856) | (97.443.269.031) | (86.536.490.856) |
| 25 | 6. Chi phí bán hàng | 28 | (16.117.362.087) | (6.594.788.132) | (16.117.362.087) | (6.594.788.132) |
| 26 | 7. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 28 | (89.749.480.401) | (37.255.469.443) | (89.749.480.401) | (37.255.469.443) |
| 30 | 8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | 178.901.209.014 | 54.098.369.399 | 178.901.209.014 | 54.098.369.399 |
| 31 | 9. Thu nhập khác | 29 | 181.818.182 | 411.440.806 | 181.818.182 | 411.440.806 |
| 32 | 10. Chi phí khác | 29 | (56.154.105.381) | (42.380.295) | (56.154.105.381) | (42.380.295) |
| 40 | 11. Lợi nhuận khác | | (55.972.287.199) | 369.060.511 | (55.972.287.199) | 369.060.511 |
| 50 | 12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 122.928.921.815 | 54.467.429.910 | 122.928.921.815 | 54.467.429.910 |
| 51 | 13. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 30 | - | 86.894.240.428 | - | 86.894.240.428 |
| 52 | 14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại | | - | (97.787.726.410) | - | (97.787.726.410) |
| 60 | 15. Lợi nhuận sau thuế TNDN | | 122.928.921.815 | 43.573.943.928 | 122.928.921.815 | 43.573.943.928 |

Phạm Thị Đoàn Dung
Người lập

Trần Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng



Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 4 năm 2026

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Quý I - Năm nay | Quý I - Năm trước |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| 01 | Lợi nhuận kế toán trước thuế | | 122.928.921.815 | 54.467.429.910 |
| | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i> | | | |
| 02 | Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư | 10, 11,12 | 2.618.402.018 | 3.051.217.354 |
| 03 | Các khoản dự phòng | | 356.276.236.565 | - |
| 05 | Lãi từ hoạt động đầu tư | | (559.677.938.458) | (9.489.969.389) |
| 06 | Chi phí đi vay | 27 | 97.443.269.031 | 86.536.490.856 |
| 08 | Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | 19.588.890.971 | 134.565.168.731 |
| 09 | (Tăng)/giảm các khoản phải thu | | (300.389.170.907) | 302.038.742.734 |
| 10 | (Tăng)/giảm hàng tồn kho | | (59.422.669.876) | 212.010.670.531 |
| 11 | Tăng/(giảm) các khoản phải trả | | 300.513.775.777 | (851.728.552.125) |
| 12 | (Tăng)/giảm chi phí trả trước | | (744.571.836) | 940.668.706 |
| 14 | Chi phí đi vay đã trả | | (118.486.231.744) | (134.176.850.068) |
| 15 | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | | (7.401.780.458) | - |
| 17 | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | (2.588.518.654) | (1.713.140.475) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | | (168.930.276.727) | (338.063.291.966) |
| | II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| 21 | Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định | | (2.099.659.333) | (9.919.961.557) |
| 22 | Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | | 181.818.182 | - |
| 23 | Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | | (1.012.091.314.759) | - |
| 24 | Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | | 630.413.920.000 | 15.370.299.200 |
| 25 | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | (476.033.969.356) | (790.718.697) |
| 26 | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 280.967.477.517 | 175.000.000.000 |
| 27 | Thu lãi tiền gửi | | 608.435.055 | 1.362.525.700 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | | (578.053.292.694) | 181.022.144.646 |
| | III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| 33 | Tiền thu từ đi vay | | 1.479.344.919.047 | 36.632.249.999 |
| 34 | Tiền trả nợ gốc vay | | (1.085.291.729.316) | (139.264.998.387) |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | | 394.053.189.731 | (102.632.748.388) |

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Quý I - Năm nay | Quý I - Năm trước |
|-------|----------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| 50 | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ | | (352.930.379.690) | (259.673.895.708) |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | | 375.784.630.537 | 343.468.770.451 |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ | 4 | 22.854.250.847 | 83.794.874.743 |



Phạm Thị Đoàn Dung
Người lập

Ngày 29 tháng 4 năm 2026



Trần Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng



Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2026
vào ngày 31 tháng 3 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 cấp ngày 13 tháng 9 năm 2004 và theo các GCNĐKKD/Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh.

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2026 là 274 (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 234).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Các chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

Công ty là công ty mẹ có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 14 của báo cáo tài chính riêng và Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026 để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2 *Hàng tồn kho*

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026

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

3.4 Tài sản cố định

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

| | |
|------------------------|-------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 25 - 48 năm |
|------------------------|-------------|

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026

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

3.7 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trên bảng cân đối kế toán riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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

3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.9 Chi phí đi vay

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

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

3.10 Chi phí trả trước

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

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

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí phải trả

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

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

Cổ tức

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ

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

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

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

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

3.17 Các bên liên quan

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

4. TIỀN

| | VND | |
|----------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| | Ngày 31 tháng 3 năm 2026 | Ngày 31 tháng 12 năm 2025 |
| Tiền mặt | 4.771.363 | 36.250.626 |
| Tiền gửi ngân hàng | 22.849.479.484 | 375.748.279.911 |
| Các khoản tương đương tiền | - | 100.000 |
| TỔNG CỘNG | 22.854.250.847 | 375.784.630.537 |

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

| | Quý I năm 2026 | Quý I năm 2025 |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| Các khoản nợ được cân trừ với các khoản phải thu từ cổ tức được chia | 602.193.900.000 | - |
| Lãi nhập gốc | 2.000.0000.000 | - |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

| | VND | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| | Ngày 31 tháng 3 năm 2026 | Ngày 31 tháng 12 năm 2025 |
| Phải thu từ việc chuyển nhượng bất động sản dự án Khu dân cư kết hợp chính trang đô thị dự án Bắc Hà Thanh | 439.875.628.825 | 439.884.364.835 |
| Công ty TNHH Bất động sản IDK | 144.850.000.000 | 144.850.000.000 |
| Công ty Cổ phần Bất động sản ADK | 132.040.000.000 | 132.040.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR | 122.520.000.000 | 122.520.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings | 111.348.146.750 | 111.348.146.750 |
| Công ty Cổ phần Bất động sản BDK | 107.760.000.000 | 107.760.000.000 |
| 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 | 97.400.000.000 |
| Công ty TNHH Bất động sản EDK | 96.080.000.000 | 96.080.000.000 |
| Công ty TNHH Bất động sản HDK | 70.700.000.000 | 70.700.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Thiên Minh | 70.615.693.202 | 70.615.693.202 |
| Công ty TNHH Bất động sản GDK | 43.050.000.000 | 43.050.000.000 |
| Công ty TNHH Bất động sản Lyra | 42.500.000.000 | 42.500.000.000 |
| Công ty TNHH Bất động sản Gemini | 25.950.000.000 | 25.950.000.000 |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL | 29.200.000.000 | - |
| Công ty TNHH Đầu Tư Quy Nhơn 68 | - | 134.000.000.000 |
| Ông Lê Anh Vũ | - | 120.479.797.979 |
| Ông Đặng Văn Vinh | - | 26.466.202.021 |
| Khách hàng khác | 37.678.736.775 | 40.188.628.268 |
| TỔNG CỘNG | 1.677.288.205.552 | 1.931.552.833.055 |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | (1.041.544.375) | (1.041.544.375) |
| GIÁ TRỊ THUẦN | 1.676.246.661.177 | 1.930.511.288.680 |

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | VND | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| | Ngày 31 tháng 3 năm 2026 | Ngày 31 tháng 12 năm 2025 |
| Công ty CP Đầu Tư Địa Ốc Đại Quang Minh | 725.000.000.000 | 472.500.000.000 |
| Bà Nguyễn Thị Xuân Diễm | 300.000.000.000 | 300.000.000.000 |
| Ông Võ Ngọc Châu | 170.254.951.040 | 170.254.951.040 |
| Ông Nguyễn Cao Tiến | 51.000.000.000 | 51.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Kinh Doanh Và Dịch Vụ Bất Động Sản Realty Holdings | 214.629.183.632 | 267.629.183.632 |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620 | 168.570.619.352 | 163.560.951.842 |
| Tổng Công ty Cổ phần Đền bù Giải tỏa | 209.623.741.576 | 178.934.648.207 |
| Công ty Cổ phần Xây Dựng và Đầu Tư Lộc Phát | 319.106.627.277 | 320.598.936.192 |
| 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 | 293.877.109.012 | 293.583.363.579 |
| Công ty Cổ phần Xây Dựng TC Bình Định | 90.174.447.219 | 89.035.287.780 |
| 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 | 50.390.721.493 |
| Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Vận Tải Xây Dựng Giao Thông T & T | 39.454.661.636 | 39.454.661.636 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Central | 17.063.066.191 | 2.000.000.000 |
| Công ty TNHH Xây Dựng Huy Thước | 16.628.000.000 | - |
| Khác | 17.691.095.468 | 14.034.421.968 |
| TỔNG CỘNG | 2.753.692.590.263 | 2.483.205.493.736 |
| Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn | (32.150.453.368) | - |
| GIÁ TRỊ THUẦN | 2.721.542.136.895 | 2.483.205.493.736 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026

7. PHẢI THU KHÁC

| | VND | |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| | Ngày 31 tháng 3 năm 2026 | Ngày 31 tháng 12 năm 2025 |
| Ngắn hạn | 1.184.408.892.955 | 851.187.811.262 |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn – KL | 909.223.368.818 | 659.223.368.818 |
| Ông Phan Tại Sanh | 207.666.216.831 | 145.530.000.000 |
| Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties | 1.458.755.300 | 1.030.461.848 |
| Ông Hoàng Hiệp Dũng | 25.000.000.000 | 25.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Yên Gia Group | 8.300.000.000 | - |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PDP | 6.200.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings | 400.000.000 | 400.000.000 |
| Ký quỹ, ký cược | 1.359.511.700 | 1.359.511.700 |
| Khác | 24.801.040.306 | 18.644.468.896 |
| Dài hạn | 870.405.587.254 | 1.772.646.550.666 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity | 680.367.716.326 | 1.598.539.776.326 |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin | 131.916.459.613 | 131.692.281.685 |
| Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc | 42.246.600.000 | 42.246.600.000 |
| Ký quỹ, ký cược | 15.874.811.315 | 167.892.655 |
| TỔNG CỘNG | 2.054.814.480.209 | 2.623.834.361.928 |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | (25.000.000.000) | (25.000.000.000) |
| GIÁ TRỊ THUẦN | 2.029.814.480.209 | 2.598.834.361.928 |

8. HÀNG TÒN KHO

| | VND | |
|----------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| | Ngày 31 tháng 3 năm 2026 | Ngày 31 tháng 12 năm 2025 |
| Bất động sản (*) | 8.559.640.485.074 | 8.500.217.815.198 |
| Hàng hóa bất động sản (**) | 1.001.166.037.391 | 1.001.166.037.391 |
| Hàng hóa khác | 383.358.976 | 383.358.976 |
| TỔNG CỘNG | 9.561.189.881.441 | 9.501.767.211.565 |

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

| | VND | |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| | Ngày 31 tháng 3 năm 2026 | Ngày 31 tháng 12 năm 2025 |
| Dự án The EverRich 2 (River City) (i) | 5.974.664.929.804 | 5.974.664.929.804 |
| Dự án The EverRich 3 (ii) | 881.545.254.435 | 880.390.631.916 |
| Dự án Khu ĐT DL Sinh thái Nhơn Hội (iii) | 222.706.754.702 | 208.959.935.682 |
| Dự án KDC kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh (iv) | 1.364.877.002.194 | 1.339.337.957.742 |
| Dự án KDL Sinh thái Đoàn Ánh Dương (v) | 44.155.699.067 | 44.155.699.067 |
| Dự án Phát Đạt Bàu Cả (vi) | 4.009.133.051 | 3.833.046.775 |
| Dự án khác | 67.681.711.821 | 48.875.614.212 |
| TỔNG CỘNG | 8.559.640.485.074 | 8.500.217.815.198 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026

8. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

(i) *Dự án The EverRich 2*

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các yêu cầu theo quy định của Nhà nước để đủ điều kiện chuyển nhượng phần còn lại của dự án này theo HĐHTĐT đã ký kết với Công ty TNHH Đầu tư Big Gain.

(ii) *Dự án The EverRich 3*

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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các yêu cầu theo quy định của Nhà nước để đủ điều kiện chuyển nhượng phần còn lại của dự án này theo HĐHTĐT đã ký kết với Công ty TNHH Dynamic Innovation.

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

Dự án này gồm Phân Khu 2, Phân Khu 4, Phân Khu 9 thuộc Khu đô thị Du lịch sinh thái Nhơn Hội tại Khu kinh tế Nhơn Hội, Tỉnh Gia Lai.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất đã nộp vào ngân sách nhà nước, chi phí thiết kế, tư vấn, khảo sát, xây dựng cơ sở hạ tầng và chi phí lãi vay vốn hóa tài trợ cho việc đầu tư, phát triển dự án.

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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng, chi phí thiết kế, tư vấn, khảo sát, xây dựng cơ sở hạ tầng và chi phí lãi vay vốn hóa tài trợ cho việc đầu tư, phát triển dự án.

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

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

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

(vi) *Dự án Phát Đạt Bàu Cả*

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

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

| | Ngày 31 tháng 3 năm 2026 | VND Ngày 31 tháng 12 năm 2025 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| 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 | 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 | 400.580.896.159 |
| TỔNG CỘNG | <u>1.001.166.037.391</u> | <u>1.001.166.037.391</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026

9. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ DÀI HẠN

| | VND | |
|------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| | Ngày 31 tháng 3 năm 2026 | Ngày 31 tháng 12 năm 2025 |
| Chi phí bồi thường DA The EverRich 2 (*) | 923.823.243.655 | 923.823.243.655 |
| Phí quản lý căn hộ | 3.383.934.585 | 3.383.934.585 |
| Khác | 4.180.846.380 | 3.177.417.640 |
| TỔNG CỘNG | 931.388.024.620 | 930.384.595.880 |

(*) 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.

10. 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 2025 | 331.701.543.666 | 5.528.225.593 | 36.252.563.090 | 373.482.332.349 |
| Thanh lý | - | - | (1.009.980.909) | (1.009.980.909) |
| Vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 | <u>331.701.543.666</u> | <u>5.528.225.593</u> | <u>35.242.582.181</u> | <u>372.472.351.440</u> |
| Trong đó: | | | | |
| Đã khấu hao hết | - | 5.308.225.593 | 21.733.960.911 | 27.042.186.504 |
| Giá trị khấu hao lũy kế | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 | (12.162.389.934) | (5.395.167.083) | (32.560.969.840) | (50.118.526.857) |
| Khấu hao trong kỳ | (1.658.507.718) | (13.005.319) | (562.859.221) | (2.234.372.258) |
| Thanh lý | - | - | 1.009.980.909 | 1.009.980.909 |
| Vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 | <u>(13.820.897.652)</u> | <u>(5.408.172.402)</u> | <u>(32.113.848.152)</u> | <u>(51.342.918.206)</u> |
| Giá trị còn lại | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 | 319.539.153.732 | 133.058.510 | 3.691.593.250 | 323.363.805.492 |
| Vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 | <u>317.880.646.014</u> | <u>120.053.191</u> | <u>3.128.734.029</u> | <u>321.129.433.234</u> |

11. 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 2025 | 400.500.000.000 | 14.820.270.381 | 415.320.270.381 |
| Mua mới | - | - | - |
| Vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 | <u>400.500.000.000</u> | <u>14.820.270.381</u> | <u>415.320.270.381</u> |
| Trong đó: | | | |
| Đã hao mòn hết | - | 14.820.270.381 | 14.820.270.381 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 | - | (14.820.270.381) | (14.820.270.381) |
| Hao mòn trong kỳ | - | - | - |
| Vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 | <u>-</u> | <u>(14.820.270.381)</u> | <u>(14.820.270.381)</u> |
| Giá trị còn lại | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 | 400.500.000.000 | - | 400.500.000.000 |
| Vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 | <u>400.500.000.000</u> | <u>-</u> | <u>400.500.000.000</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026

12. 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 2025 | | | |
| và ngày 31 tháng 3 năm 2026 | 7.306.972.991 | 68.357.297.281 | 75.664.270.272 |
| Giá trị khấu hao lũy kế | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 | - | (13.953.081.280) | (13.953.081.280) |
| Khấu hao trong kỳ | - | (384.029.760) | (384.029.760) |
| Vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 | - | (14.337.111.040) | (14.337.111.040) |
| Giá trị còn lại | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 | 7.306.972.991 | 54.404.216.001 | 61.711.188.992 |
| Vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 | 7.306.972.991 | 54.020.186.241 | 61.327.159.232 |

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

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 3 năm 2026. 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 I năm 2026 | Quý I năm 2025 |
| Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư | 2.784.843.333 | 2.890.353.888 |
| Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê | 898.560.461 | 960.157.133 |

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

| | VND | |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| | Ngày 31 tháng 3 năm 2026 | Ngày 31 tháng 12 năm 2025 |
| Trung tâm Thể dục Thể thao Phan Đình Phùng (*) | - | 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) | 22.983.129.589 | 21.392.200.583 |
| Khác | 810.465.000 | 810.465.000 |
| TỔNG CỘNG | 31.770.534.693 | 107.284.759.637 |

(*) Theo Thông báo số 3284/UBND-DA ngày 28/10/2025, Công ty đang trong quá trình làm việc với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thống nhất phương án xử lý và thu hồi giá trị đầu tư của dự án Trung tâm Thể dục Thể thao Phan Đình Phùng. Tuy nhiên, đến ngày 02/02/2026, UBND Thành phố đã chuyển đổi Trung tâm Thể dục Thể thao Phan Đình Phùng tạm thành khu công viên, vườn hoa để phục vụ người dân vào dịp Tết Nguyên đán năm 2026 theo Thông báo số 129/TB-VP. Trên cơ sở đó, Công ty đánh giá khả năng thu hồi khoản đầu tư tại dự án nêu trên không còn chắc chắn, dẫn đến giá trị đầu tư đã thực hiện có khả năng bị tổn thất. Theo nguyên tắc thận trọng quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Công ty đã ghi nhận toàn bộ giá trị chi phí xây dựng của dự án này vào chi phí trong kỳ trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Trường hợp Công ty được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận bồi hoàn theo quyết định chính thức ban hành trong tương lai, khoản bồi hoàn này sẽ được ghi nhận vào thu nhập trong kỳ tương ứng theo quy định hiện hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026

14. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

| | Ngày 31 tháng 3 năm 2026 | | | Ngày 31 tháng 12 năm 2025 | | |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------|
| | % | Số tiền (VND) | Dự phòng (VND) | % | Số tiền (VND) | Dự phòng (VND) |
| Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải (i) | 99,9 | 1.980.003.300.000 | - | 99,9 | 1.980.003.300.000 | - |
| Công ty CP Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao Ốc Bình Dương (ii) | 99,5 | 2.235.382.490.959 | - | 99,5 | 3.473.659.990.959 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity (iii) | 99,34 | 2.342.312.060.000 | - | 99,34 | 1.360.000.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc (iv) | 99 | 393.624.000.000 | - | 99 | 393.624.000.000 | - |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây Dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin (v) | 99,9 | 300.000.000.000 | (300.000.000.000) | 99,9 | 300.000.000.000 | - |
| TỔNG CỘNG | | 7.251.321.850.959 | (300.000.000.000) | | 7.507.287.290.959 | - |

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

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

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

(ii) Công ty CP Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương (“Cao Ốc Bình Dương”)

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

Vào ngày 06 tháng 03 năm 2026, Công ty đã thông qua chủ trương giảm vốn điều lệ của Cao Ốc Bình Dương từ 2.606.900.000.000 đồng xuống còn 1.368.622.500.000 đồng. Tuy nhiên, tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của Công ty trong Cao Ốc Bình Dương không thay đổi.

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

(iii) Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity (“Đầu tư Serenity”)

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

Vào ngày 20 tháng 01 năm 2026, Công ty đã thông qua chủ trương góp vốn thêm 982.312.060.000 đồng tại 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026

14. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON (tiếp theo)

(iv) Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc (“ĐK Phú Quốc”)

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

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

(v) Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin (“Coinin”)

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

Ngày 02 tháng 02 năm 2026, Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã có văn bản số 129/TB-VP về việc thống nhất chấm dứt hợp đồng BT tại Dự án thuộc Coinin. Trên cơ sở đó, Công ty đánh giá khả năng thu hồi khoản đầu tư vào Coinin không còn chắc chắn, dẫn đến giá trị đầu tư vào Coinin có khả năng bị tổn thất. Theo nguyên tắc thận trọng quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Công ty đã trích dự phòng tổn thất của khoản đầu tư vào Coinin vào chi phí trong kỳ trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Hiện tại, Công ty đang trong quá trình làm việc với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thống nhất phương án xử lý và thu hồi giá trị đầu tư của dự án.

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.

15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

| | Ngày 31 tháng 3 năm 2026 | | | Ngày 31 tháng 12 năm 2025 | | |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------------|------------------------|-------------------------|
| | % | Số tiền (VND) | Dự phòng (VND) | % | Số tiền (VND) | Dự phòng (VND) |
| Công ty CP Bất Động Sản Commonwealth Properties (i) | 27 | 85.860.000.000 | (85.860.000.000) | 27 | 85.860.000.000 | (85.860.000.000) |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PDP (ii) | 49 | 24.458.899.955 | (24.458.899.955) | 49 | 23.315.339.564 | (333.116.758) |
| Công ty CP Phát Triển Đô Thị Tam Hiệp (iii) | 35 | 385.000.000.000 | | - | 35 346.438.750.000 | - |
| Công ty CP Khu Đô Thị Mới Đồng Nai Riverside (iv) | 35 | 297.500.000.000 | | - | 35 295.789.270.000 | - |
| Công ty TNHH Đầu tư BĐS Cao Tầng Thuận An 1 | - | - | | - | 20 42.955.035.128 | - |
| TỔNG CỘNG | | 792.818.899.955 | (110.318.899.955) | | 794.358.394.692 | (86.193.116.758) |

(i) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties (“BDS Commonwealth”)

BDS Commonwealth được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0316916261 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 6 năm 2021 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. BDS Commonwealth có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 12 Tháp A2, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường Hòa Hưng, TP Hồ Chí Minh, Thành phố Hồ chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của BDS 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026

15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT (tiếp theo)

(ii) Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PDP (“Công trình PDP”)

Công trình PDP là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0315143682 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 7 năm 2018. Công trình PDP có trụ sở chính đăng ký tại 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động chính của Công trình PDP là kinh doanh bất động sản. Dự án chính hiện tại của Công trình PDP 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 24.458.899.955 VND trên phần vốn điều lệ của Công ty theo GCNĐKKD là 147.000.000.000 VND.

(iii) 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.

(iv) 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.

16. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

| | Ngày 31 tháng 3 năm 2026 | | Ngày 31 tháng 12 năm 2025 | |
|------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|---------------------------|---------------|
| | % | Số tiền (VND) | % | Số tiền (VND) |
| Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao Tầng Thuận An 1 | 19,99 | 477.551.986.576 | - | - |
| TỔNG CỘNG | | 477.551.986.576 | | - |

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 19,99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty này.

17. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN DÀI HẠN

| | VND | |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| | Ngày 31 tháng 3 năm 2026 | Ngày 31 tháng 12 năm 2025 |
| Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú | 150.000.000.000 | 150.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties | 34.739.357.768 | 34.739.357.768 |
| TỔNG CỘNG | 184.739.357.768 | 184.739.357.768 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | VND | |
|-----------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | Ngày 31 tháng 3 năm 2026 | Ngày 31 tháng 12 năm 2025 |
| Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Sài Gòn, TP.HCM | 38.048.309.919 | 43.048.309.919 |
| Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Sài Gòn | 33.132.513.198 | 33.132.513.198 |
| Công ty TNHH Xây dựng Đồng Khánh | 9.302.067.669 | 9.302.067.669 |
| Công ty TNHH Mặt Trời Vàng | 7.723.591.457 | 6.869.680.087 |
| Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Thiên An | 1.164.830.282 | 1.164.830.282 |
| Khác | 16.399.794.605 | 23.940.943.491 |
| TỔNG CỘNG | <u>105.771.107.130</u> | <u>117.458.344.646</u> |

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

| | VND | |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | Ngày 31 tháng 3 năm 2026 | Ngày 31 tháng 12 năm 2025 |
| Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tỉnh Bình Định | 15.459.887.024 | 16.632.016.094 |
| Khác | 7.709.376.726 | 6.499.999.999 |
| TỔNG CỘNG | <u>23.169.263.750</u> | <u>23.132.016.093</u> |

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

| | VND | |
|----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | Ngày 31 tháng 3 năm 2026 | Ngày 31 tháng 12 năm 2025 |
| Phải nộp | 127.801.139.507 | 177.487.063.709 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 118.455.088.994 | 125.856.869.452 |
| Thuế giá trị gia tăng | 5.985.154.024 | 44.470.198.282 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 3.320.435.231 | 5.044.136.372 |
| Thuế sử dụng đất | - | 76.241.452 |
| Thuế khác | 40.461.258 | 2.039.618.151 |
| Phải thu | 5.291.213.500 | - |
| Thuế giá trị gia tăng | 5.291.213.500 | - |
| GIÁ TRỊ THUẦN | <u>122.509.926.007</u> | <u>177.487.063.709</u> |

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| | VND | |
|-------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | Ngày 31 tháng 3 năm 2026 | Ngày 31 tháng 12 năm 2025 |
| Chi phí lãi vay | 15.833.746.107 | 15.624.160.593 |
| Chi phí xây dựng | 248.351.186.587 | 260.831.503.469 |
| Hỗ trợ lãi suất cho khách hàng mua bất động sản | 10.890.633.642 | 4.495.616.285 |
| Khác | 6.063.763.135 | 6.210.480.929 |
| TỔNG CỘNG | <u>281.139.329.471</u> | <u>287.161.761.276</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026

22. PHẢI TRẢ KHÁC

| | VND | |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| | Ngày 31 tháng 3 năm 2026 | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |
| Ngắn hạn | 8.657.046.033.788 | 8.281.929.621.588 |
| HĐHTĐT - Dự án The EverRich 2 (i) | 6.944.206.149.934 | 6.944.206.149.934 |
| HĐHTĐT - Dự án The EverRich 3 (i) | 990.068.000.000 | 990.068.000.000 |
| Công ty Cổ phần Xây Dựng B-One Tech | 212.500.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Tam Hiệp | 163.670.158.437 | 128.480.000.000 |
| Công ty TNHH Phát Triển Bất Động Sản Burnaby | 133.900.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL | 52.000.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải | 64.655.129.644 | 87.162.129.644 |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương | 15.150.607.640 | 5.313.640.093 |
| Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú | 10.850.795.116 | 14.103.111.366 |
| HĐHTĐT - Dự án Khu đô thị Du lịch sinh thái Nhơn Hội (ii) | 11.191.500.000 | 11.191.500.000 |
| Ký quỹ nhận được từ khách hàng | 7.200.000.000 | 14.200.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN | 5.004.992.560 | 5.620.892.069 |
| Công ty Cổ phần Khu Đô Thị Mới Đồng Nai Riverside | 1.669.650.671 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường | 31.134.714 | 47.030.812.462 |
| Khác | 44.947.915.072 | 34.553.386.020 |
| Dài hạn | 1.141.223.715.045 | 2.571.066.643.586 |
| Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú | 885.750.128.114 | 1.022.184.016.748 |
| Công ty Cổ phần Khu Đô Thị Mới Đồng Nai Riverside | 149.474.291.510 | 150.522.571.510 |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương | 105.999.295.421 | 1.398.360.055.328 |
| TỔNG CỘNG | <u>9.798.269.748.833</u> | <u>10.852.996.265.174</u> |

- (i) Vào ngày 10 tháng 12 năm 2018, Công ty đã ký kết HĐHTĐT với Công ty TNHH Đầu tư Big Gain liên quan đến việc phát triển Dự án The EverRich 2 tọa lạc tại số 422 đường Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh.
Vào ngày 10 tháng 12 năm 2018, Công ty đã ký kết HĐHTĐT với Công ty TNHH Dynamic Innovation liên quan đến việc phát triển Dự án The EverRich 3 tọa lạc tại Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh.
- (ii) Công ty đã ký Thỏa thuận góp vốn với các cá nhân về việc góp vốn đầu tư để thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 2 thuộc Khu đô thị Du lịch sinh thái Nhơn Hội.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026

23. VAY

| | Ngày 31 tháng 12 năm 2025 | Tăng | Giảm | Phân loại lại | VND Ngày 31 tháng 3 năm 2026 |
|----------------------------------------|------------------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------------|------------------------------------|
| Ngắn hạn | 702.136.070.424 | 14.319.199.047 | (42.191.448.597) | 188.388.856.832 | 862.652.677.706 |
| Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.1) | 521.136.070.424 | 12.319.199.047 | (42.191.448.597) | 116.388.856.832 | 607.652.677.706 |
| Vay bên khác (Thuyết minh số 23.2) | 181.000.000.000 | 2.000.000.000 | - | 72.000.000.000 | 255.000.000.000 |
| Dài hạn | 2.602.673.387.986 | - | (25.484.407.931) | (188.388.856.832) | 2.388.800.123.223 |
| Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.1) | 2.266.325.061.784 | - | - | (116.388.856.832) | 2.149.936.204.952 |
| Vay bên khác (Thuyết minh số 23.2) | 336.348.326.202 | - | (25.484.407.931) | (72.000.000.000) | 238.863.918.271 |
| TỔNG CỘNG | 3.304.809.458.410 | 14.319.199.047 | (67.675.856.528) | - | 3.251.452.800.929 |

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Vay ngân hàng

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

| Ngân hàng | Ngày 31 tháng 3 năm 2026 | Kỳ hạn trả gốc | Mục đích | Lãi suất %/năm | Hình thức đảm bảo |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VND | | | | | |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh | | | | | |
| Khoản vay 1 | 288.022.096.251 | Từ ngày 28 tháng 4 năm 2026 đến ngày 16 tháng 4 năm 2030 | Tài trợ dự án tòa nhà văn phòng tại Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh | Lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + chi phí huy động vốn tăng thêm + 4 | Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh |
| Khoản vay 2 | 99.951.583.849 | Từ ngày 10 tháng 4 năm 2026 đến ngày 25 tháng 3 năm 2027 | Bổ sung vốn lưu động | Lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + chi phí huy động vốn tăng thêm + 4 | Quyền tài sản phát sinh từ dự án bao gồm nhưng không giới hạn từ vận hành, khai thác cho thuê, hợp tác kinh doanh. 5.318.181 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông |
| Khoản vay 3 | 365.180.000.000 | Từ ngày 25 tháng 6 năm 2026 đến ngày 25 tháng 3 năm 2032 | Tài trợ mua tài sản tại 61 Cao Thắng, Phường Bàn Cờ, Thành phố Hồ Chí Minh | Lãi suất cơ sở + biên độ tối thiểu 4,5%/năm | Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của bên thứ ba tại Phường Nhiều Lộc, Thành phố Hồ Chí Minh |
| Khoản vay 4 | 245.150.000.000 | Từ ngày 25 tháng 6 năm 2026 đến ngày 25 tháng 3 năm 2032 | Tài trợ mua tài sản tại 41-43 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh | Lãi suất cơ sở + biên độ tối thiểu 4,5%/năm | Toàn bộ QSDĐ tại 61 Cao Thắng, Phường Bàn Cờ, Thành phố Hồ Chí Minh |
| | | | | | Toàn bộ QSDĐ tại 41-43 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026

23. VAY (tiếp theo)

23.2 Vay bên khác

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

| Bên cho vay | Ngày 31 tháng 3 năm 2026 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 | 9.015.456 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 | 5.420.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Quản Lý Khách Sạn AKYN | | | | | |
| Khoản vay 1 | 238.863.918.271 | Ngày 3 tháng 4 năm 2028 | Bổ sung vốn lưu động | 8 | Quyền sở hữu đối với toàn bộ cổ phần Công ty CP Bất Động Sản Commonwealth Properties |
| Ông Đoàn Đức Luyện | | | | | |
| Khoản vay 1 | 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 | 74.000.000.000 | 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 | <u>493.863.918.271</u> | | | | |
| Trong đó: | | | | | |
| Ngắn hạn | 255.000.000.000 | | | | |
| Dài hạn | 238.863.918.271 | | | | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình thay đổi nguồn vốn chủ sở hữu

VND

| | Vốn cổ phần | Thặng dư vốn cổ phần | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Tổng cộng |
|--------------------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| Ngày 31 tháng 12 năm 2025 | | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 | 8.731.400.830.000 | 70.474.800.000 | 243.810.014.529 | 2.068.770.035.336 | 11.114.455.679.865 |
| Phát hành cổ phiếu | 520.950.000.000 | 339.950.000.000 | - | - | 860.900.000.000 |
| Chi cổ tức bằng cổ phiếu | 725.742.960.000 | - | - | (725.742.960.000) | - |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ | - | - | - | 368.137.629.227 | 368.137.629.227 |
| 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 | 1.696.708.744.339 | 12.333.689.979.442 |
| Ngày 31 tháng 3 năm 2026 | | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 | 9.978.093.790.000 | 410.424.800.000 | 248.462.645.103 | 1.696.708.744.339 | 12.333.689.979.442 |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ | - | - | - | 122.928.921.815 | 122.928.921.815 |
| Thù lao HĐQT | - | - | - | (1.323.739.538) | (1.323.739.538) |
| Vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 | 9.978.093.790.000 | 410.424.800.000 | 248.462.645.103 | 1.818.313.926.616 | 12.455.295.161.719 |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 Cổ phiếu phổ thông

| | VND | |
|---------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| | Ngày 31 tháng 3 năm 2026 | Ngày 31 tháng 12 năm 2025 |
| | Cổ phiếu | Cổ phiếu |
| Số lượng cổ phiếu được phép phát hành | 997.809.379 | 997.809.379 |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đủ | 997.809.379 | 997.809.379 |
| Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND | | |

25. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | VND | |
|------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| | Quý I năm 2026 | Quý I năm 2025 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 101.547.646.000 | - |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư | 2.784.843.333 | 2.890.353.888 |
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | - | 435.053.280.769 |
| TỔNG CỘNG | 104.332.489.333 | 437.943.634.657 |

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | VND | |
|----------------------------------------|----------------------|------------------------|
| | Quý I năm 2026 | Quý I năm 2025 |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ | 1.547.646.000 | - |
| Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư | 898.560.461 | 960.157.133 |
| Giá vốn chuyển nhượng bất động sản | - | 261.988.329.083 |
| TỔNG CỘNG | 2.446.206.461 | 262.948.486.216 |

27. DOANH THU VÀ CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | VND | |
|---------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| | Quý I năm 2026 | Quý I năm 2025 |
| Doanh thu tài chính | 604.450.820.858 | 9.489.969.389 |
| Thu nhập cổ tức | 602.193.900.000 | - |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 2.256.920.858 | 9.489.969.389 |
| Chi phí tài chính | 421.569.052.228 | 86.536.490.856 |
| Chi phí lãi vay | 97.443.269.031 | 86.536.490.856 |
| Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 324.125.783.197 | - |

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

| | VND | |
|-----------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| | Quý I năm 2026 | Quý I năm 2025 |
| Chi phí bán hàng | 16.117.362.087 | 6.594.788.132 |
| Chi phí lương | 2.234.646.010 | 1.196.190.924 |
| Chi phí Marketing, Quảng bá thương hiệu | 784.363.636 | 2.373.137.618 |
| Chi phí hỗ trợ lãi suất | 13.002.410.341 | 2.878.227.690 |
| Chi phí khác | 95.942.100 | 147.231.900 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | 89.749.480.401 | 37.255.469.443 |
| Chi phí lương | 34.403.049.821 | 26.213.847.546 |
| Chi phí khấu hao và hao mòn | 2.234.372.258 | 2.419.085.971 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 14.968.554.504 | 5.380.373.785 |
| Chi phí dự phòng | 32.150.453.368 | - |
| Chi phí khác | 5.993.050.450 | 3.242.162.141 |
| TỔNG CỘNG | 105.866.842.488 | 43.850.257.575 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026

29. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

| | VND | |
|-------------------------------|-----------------------|--------------------|
| | Quý I năm 2026 | Quý I năm 2025 |
| Thu nhập khác | 181.818.182 | 411.440.806 |
| Thu nhập khác | 181.818.182 | 411.440.806 |
| Chi phí khác | 56.154.105.381 | 42.380.295 |
| Chi phí đầu tư dự án BT | 44.954.700.582 | - |
| Lãi chậm trả ước tính | 6.788.143.794 | - |
| Chi phí phạt vi phạm hợp đồng | 4.068.493.151 | - |
| Chi phí khác | 342.767.854 | 42.380.295 |

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Thuế TNDN hiện hành

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

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

| | VND | |
|------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|
| | Quý I năm 2026 | Quý I năm 2025 |
| Lợi nhuận kế toán trước thuế | 122.928.921.815 | 54.467.429.910 |
| Thuế TNDN theo thuế suất 20% | 24.585.784.363 | 10.893.485.982 |
| <i>Điều chỉnh:</i> | | |
| Hoàn nhập thuế TNDN hoãn lại từ chuyển nhượng bất động sản | - | (97.787.726.410) |
| Lãi vay chưa được trừ | 2.434.912.082 | - |
| Dự phòng tổn thất đầu tư | 11.255.247.313 | - |
| Thu nhập từ hoạt động không thuộc diện nộp thuế TNDN | (120.438.780.000) | - |
| Chi phí không được trừ | 10.670.228.688 | - |
| Chi phí thuế TNDN | - | (86.894.240.428) |

31. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026

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

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

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

| <i>Các bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Quý I năm 2026</i> |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc | Công ty con | Tiền lãi đầu tư | 109.152.789 |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin | Công ty con | Tạm ứng phát triển dự án | 224.177.928 |
| Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải | Công ty con | Trả lãi vay | 22.507.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity | Công ty con | Tạm ứng phát triển dự án | 64.140.000.000 |
| | | Hoàn trả tạm ứng phát triển dự án bằng hình thức cán trừ công nợ | 982.312.060.000 |
| | | Góp vốn bằng hình thức cán trừ công nợ | 982.312.060.000 |
| Công ty CP Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương | Công ty con | Trả gốc vay bằng hình thức cán trừ công nợ | 1.840.471.400.000 |
| | | Giảm vốn | 1.238.277.500.000 |
| | | Cổ tức | 602.193.900.000 |
| | | Vay tiền | 588.454.000.000 |
| | | Trả gốc vay | 40.343.359.907 |
| | | Lãi tiền vay | 15.150.607.640 |
| | | Trả lãi vay | 5.313.640.093 |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng công trình PDP | Công ty liên kết | Góp vốn | 1.143.560.391 |
| | | Chuyển tiền chi hộ thực hiện dự án | 6.200.000.000 |
| Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties | Công ty liên kết | Lãi cho vay | 428.293.452 |
| Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú | Công ty con gián tiếp | Hoàn tiền mượn | 136.433.888.634 |
| | | Trả lãi vay | 14.103.111.366 |
| | | Lãi đi vay | 10.850.795.116 |
| | | Lãi cho vay | 1.664.383.562 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026

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

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

| | | VND | |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <i>Các bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Quý I năm 2026</i> |
| Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Tam Hiệp | Công ty liên kết | Góp vốn | 38.561.250.000 |
| | | Vay tiền | 38.561.000.000 |
| | | Hoàn trả tiền vay | 5.170.000.000 |
| | | Lãi tiền vay | 1.799.158.437 |
| Công ty Cổ phần Khu Đô Thị Mới Đồng Nai Riverside | Công ty liên kết | Góp vốn | 1.710.730.000 |
| | | Vay tiền | 1.210.720.000 |
| | | Hoàn trả tiền vay | 2.259.000.000 |
| | | Lãi tiền vay | 1.669.650.671 |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC | Công ty có liên quan của Người nội bộ | Sử dụng dịch vụ | 316.250.000 |
| | Công ty có liên quan của Người nội bộ | Trả gốc vay Trả lãi vay Lãi dĩ vay | 25.484.407.931 5.620.892.069 5.004.992.560 |
| Công ty Cổ phần Khu Du Lịch Nghỉ Dưỡng A | Công ty có liên quan của Người nội bộ | Sử dụng dịch vụ | 820.084.440 |
| | Công ty có liên quan của Người nội bộ | Sử dụng dịch vụ | 244.500.000 |
| Ông Bùi Quang Anh Vũ Ông Trương Ngọc Dũng | Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc | Hoàn trả khoản nhận tiền trước từ chuyển nhượng bất động sản | 500.000.000 |
| | Phó Tổng Giám đốc | Hoàn tiền đặt cọc Lãi từ đặt cọc | 400.000.000 250.257.534 |
| | Phó Tổng Giám đốc | Hoàn tiền đặt cọc Lãi từ đặt cọc | 400.000.000 250.257.534 |
| Ông Nguyễn Khắc Sinh | Phó Tổng Giám đốc | Hoàn tiền đặt cọc Lãi từ đặt cọc | 400.000.000 250.257.534 |
| | | Hoàn tiền đặt cọc Lãi từ đặt cọc | 400.000.000 250.257.534 |
| Bà Trần Thị Hoài An | Người có liên quan | Hoàn tiền đặt cọc Lãi từ đặt cọc | 400.000.000 250.257.534 |
| | | Thu tạm ứng chi phí văn phòng | 227.000.000 |
| Ông Phan Thanh Dũng | Người có liên quan | Hoàn tiền đặt cọc Lãi từ đặt cọc | 400.000.000 250.257.534 |
| | | | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026

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

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

| <i>Các bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Ngày 31 tháng 3 năm 2026</i> | <i>VND</i> |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|---------------------------------|----------------|
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng | | | | |
| Công ty Cổ Phần ĐK Phú Quốc | Công ty con | Lãi đầu tư | | 932.227.014 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity | Công ty con | Cung cấp dịch vụ | | 484.813.772 |
| 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 | Chuyển nhượng bất động sản | | 4.999.307.733 |
| Ông Nguyễn Đình Trí | kiêm 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 |
| 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 |
| Phải thu ngắn hạn khác | | | | |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư Và Phát triển Cao ốc Hòa Phú | Công ty con gián tiếp | Lãi cho vay | | 11.726.784.864 |
| Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties | Công ty liên kết | Lãi cho vay | | 1.458.755.300 |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng công trình PĐP | Công ty liên kết | Chuyển tiền chi hộ thực hiện dự án | | 6.200.000.000 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026

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

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

| <i>Các bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Ngày 31 tháng 3 năm 2026</i> | <i>VND</i> |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------------|-----------------|
| Phải trả dài hạn khác | | | | |
| Công ty CP Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương | Công ty con | Mượn tiền | | 105.999.295.421 |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư Và Phát triển Cao ốc Hòa Phú | Công ty con gián tiếp | Mượn tiền | | 885.750.128.114 |
| Công ty Cổ phần Khu Đô Thị Mới Đồng Nai Riverside | Công ty liên kết | Vay tiền | | 149.474.291.510 |
| 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 | | 238.863.918.271 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026

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

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

| Tên | Chức vụ | Thu nhập | |
|-------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| | | Quý I - 2026 | Quý I - 2025 |
| Ông Nguyễn Văn Đạt | Chủ tịch | 603.925.000 | 484.943.750 |
| Ông Nguyễn Tấn Danh | Phó Chủ tịch | 270.000.000 | 150.000.000 |
| Ông Lê Quang Phúc | Thành viên HĐQT | 225.000.000 | 122.000.000 |
| Ông Trần Trọng Gia Vinh | Thành viên độc lập HĐQT | 180.000.000 | 120.000.000 |
| Ông Dương Hào Tôn | Thành viên độc lập HĐQT | 180.000.000 | 120.000.000 |
| Ông Vũ Thành Lê | Thành viên độc lập HĐQT | 180.000.000 | - |
| Ông Bùi Quang Anh Vũ | Tổng Giám đốc | 2.334.246.703 | 1.407.074.999 |
| TỔNG CỘNG | | 3.973.171.703 | 2.404.018.749 |

VND

33. CÁC CAM KẾT ĐẦU TƯ

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

| | Ngày 31 tháng 3 năm 2026 | Ngày 31 tháng 12 năm 2025 |
|----------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Cam kết xây dựng các dự án | 1.108.151.622.953 | 1.045.406.585.304 |
| Cam kết góp vốn | 122.541.100.045 | 123.684.660.436 |
| <i>Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PDP</i> | 122.541.100.045 | 123.684.660.436 |
| TỔNG CỘNG | 1.230.692.722.998 | 1.169.091.245.740 |

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

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

Phạm Thị Đoàn Dung
Người lập

Trần Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng



Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 4 năm 2026

THE
EVER RICH

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