



PHATDAT
CORPORATION
Real Estate Development

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BĐS PHÁT ĐẠT
Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc
Và
Báo cáo tài chính riêng Quý II năm 2026
Ngày 30 tháng 6 năm 2026

www.phatdat.com.vn



Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 30 tháng 6 năm 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 - 38

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
Bà Đặng Việt Tú Uyên	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hữu	Phó Tổng Giám đốc

Từ nhiệm ngày 24 tháng 7 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo tài chính riêng của Công ty cho Quý II - 2026 kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ II - 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 II - 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 II - 2026; và
- ▶ Lập báo cáo tài chính riêng Quý II - 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 II - 2026 kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng Quý II - 2026 kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng Quý II - 2026 và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng Quý II - 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 II - 2026 kết thúc ngày 30 tháng 6 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 30 tháng 7 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ II - 2026
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		18.002.936.973.035	15.126.321.263.780
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	1.488.144.319.794	375.784.630.537
111	1. Tiền		1.488.044.141.438	375.784.530.537
112	2. Các khoản tương đương tiền		100.178.356	100.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		34.739.357.768	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	17	34.739.357.768	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		6.846.177.541.196	5.239.904.593.678
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	1.692.308.978.455	1.931.552.833.055
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	2.992.672.826.506	2.483.205.493.736
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	2.383.900.272.735	851.187.811.262
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5,6,7	(222.704.536.500)	(26.041.544.375)
140	IV. Hàng tồn kho		9.584.180.721.422	9.501.767.211.565
141	1. Hàng tồn kho	8	9.584.180.721.422	9.501.767.211.565
160	V. Tài sản ngắn hạn khác		49.695.032.855	8.864.828.000
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	9	39.356.540.796	8.864.828.000
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ	20	10.167.500.562	-
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	170.991.497	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		10.112.560.808.818	12.010.449.029.180
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		2.728.825.001.273	1.772.646.550.666
215	1. Phải thu dài hạn khác	7	2.728.825.001.273	1.772.646.550.666
220	II. Tài sản cố định		711.666.901.337	723.863.805.492
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	311.166.901.337	323.363.805.492
222	Nguyên giá		364.778.015.151	373.482.332.349
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(53.611.113.814)	(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	60.943.129.472	61.711.188.992
241	1. Nguyên giá		75.664.270.272	75.664.270.272
242	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(14.721.140.800)	(13.953.081.280)
250	IV. Tài sản dở dang dài hạn		81.328.894.135	107.284.759.637
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	81.328.894.135	107.284.759.637
260	V. Đầu tư tài chính dài hạn		5.581.053.155.397	8.400.191.926.661
261	1. Đầu tư vào công ty con	14	4.909.009.790.959	7.507.287.290.959
262	2. Đầu tư vào công ty liên kết	15	408.413.703.955	794.358.394.692
263	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16	532.551.986.576	-
264	4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	14,15	(418.922.326.093)	(86.193.116.758)
265	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	17	150.000.000.000	184.739.357.768
270	VI. Tài sản dài hạn khác		948.743.727.204	944.750.797.732
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	9	931.770.720.580	930.384.595.880
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		16.973.006.624	14.366.201.852
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		28.115.497.781.853	27.136.770.292.960

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ II - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		15.565.749.145.610	14.803.080.313.518
310	I. Nợ ngắn hạn		11.274.736.830.008	9.629.340.281.946
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	120.253.524.167	117.458.344.646
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	23.765.077.222	23.132.016.093
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	45.888.304.285	177.487.063.709
315	4. Phải trả người lao động		10.103.407.098	9.046.221.403
316	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	287.604.095.053	287.161.761.276
320	6. Phải trả ngắn hạn khác	22	9.944.807.638.148	8.281.929.621.588
321	7. Vay ngắn hạn	23	806.885.905.180	702.136.070.424
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		35.428.878.855	30.989.182.807
330	II. Nợ dài hạn		4.291.012.315.602	5.173.740.031.572
338	1. Phải trả dài hạn khác	22	2.039.815.056.651	2.571.066.643.586
339	2. Vay dài hạn	23	2.251.197.258.951	2.602.673.387.986
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	24	12.549.748.636.243	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		410.424.800.000	410.424.800.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		263.914.742.332	248.462.645.103
420	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.897.315.303.911	1.696.708.744.339
420a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		1.670.955.248.958	1.333.721.814.188
420b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		226.360.054.953	362.986.930.151
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		28.115.497.781.853	27.136.770.292.960

Phạm Thị Đoàn Dung
Người lập

Trần Thị Thủy Trang
Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 7 năm 2026



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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý II - Năm nay	Quý II - Năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý II - Năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý II - Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	53.510.516.651	23.104.438.047	157.843.005.984	461.048.072.704
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(51.169.877.923)	(18.908.543.815)	(53.616.084.384)	(281.857.030.031)
20	3. Lợi nhuận gộp		2.340.638.728	4.195.894.232	104.226.921.600	179.191.042.673
22	4. Doanh thu tài chính	27	468.601.543.253	226.590.791.996	1.073.052.364.111	236.080.761.385
23	5. Chi phí tài chính	27	(96.726.102.731)	(96.804.507.282)	(518.295.154.959)	(183.340.998.138)
24	Trong đó: Chi phí lãi vay		(88.122.676.593)	(81.478.123.037)	(185.565.945.624)	(168.014.613.893)
25	6. Chi phí bán hàng	28	(3.533.773.627)	(1.275.123.499)	(19.651.135.714)	(7.869.911.631)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(228.830.817.094)	(38.688.650.947)	(318.580.297.495)	(75.944.120.390)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		141.851.488.529	94.018.404.500	320.752.697.543	148.116.773.899
31	9. Thu nhập khác	29	61.000.000	247.674.577	242.818.182	659.115.383
32	10. Chi phí khác	29	(2.055.077.726)	(10.761.482.023)	(58.209.183.107)	(10.803.862.318)
40	11. Lợi nhuận khác		(1.994.077.726)	(10.513.807.446)	(57.966.364.925)	(10.144.746.935)
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		139.857.410.803	83.504.597.054	262.786.332.618	137.972.026.964
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30	(36.903.553.833)	(32.222.842.884)	(36.903.553.833)	(43.116.328.866)
52	14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại		2.606.804.772	1.581.075.855	2.606.804.772	1.581.075.855
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		105.560.661.742	52.862.830.025	228.489.583.557	96.436.773.953

Phạm Thị Đoàn Dung
Người lập

Trần Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 7 năm 2026



VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý II - Năm nay	Quý II - Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		139.857.410.803	83.504.597.054
	<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	2.652.225.368	2.816.332.755
03	Các khoản dự phòng		173.115.964.895	13.401.262.557
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	1.625.121.688
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(468.601.543.253)	(141.960.791.996)
06	Chi phí đi vay	27	88.122.676.593	81.478.123.037
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(64.853.265.594)	40.864.645.095
09	Tăng các khoản phải thu		(2.285.143.967.107)	(489.468.039.633)
10	Tăng hàng tồn kho		(22.990.839.981)	(73.689.478.394)
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		1.988.301.862.522	169.795.467.673
12	Tăng chi phí trả trước		(31.133.265.660)	(5.274.855.610)
14	Chi phí đi vay đã trả		(75.783.336.722)	(127.194.439.223)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(118.626.080.491)	(21.937.304)
16	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		-	1.000.000
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(5.402.712.054)	(3.674.425.818)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(615.631.605.087)	(488.662.063.214)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(62.963.397.958)	(17.239.719.845)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(3.410.885.359.187)	(13.694.568.486)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		1.770.919.161.999	76.458.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(601.199.179)	(81.616.233.405)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		3.137.500.000.000	160.000.000.000
27	Thu lãi tiền gửi		1.360.081.223	13.467.940.693
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		1.435.329.286.898	137.375.418.957
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	(400.000.000)
33	Tiền thu từ đi vay		917.951.000.000	1.250.957.193.596
34	Tiền trả nợ gốc vay		(272.358.612.864)	(957.986.784.376)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		645.592.387.136	292.570.409.220

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý II - Năm nay	Quý II - Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		1.465.290.068.947	(58.716.235.037)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		22.854.250.847	83.794.874.743
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	1.488.144.319.794	25.078.639.706



Phạm Thị Đoàn Dung
Người lập

Ngày 30 tháng 7 năm 2026



Trần Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng



Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ II - 2026
vào ngày 30 tháng 6 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 30 tháng 6 năm 2026 là 282 (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 30 tháng 6 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 30 tháng 6 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 II - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 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 II - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 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 II - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 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 II - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 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 II - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 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 thuần theo số chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá mua căn hộ từ chủ đầu tư.

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

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

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ II - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 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 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Tiền mặt	2.300.885	36.250.626
Tiền gửi ngân hàng	1.488.041.840.553	375.748.279.911
Các khoản tương đương tiền	100.178.356	100.000
TỔNG CỘNG	1.488.144.319.794	375.784.630.537

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

	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025
Các khoản nợ được hoán đổi thành vốn góp từ phát hành cổ phiếu	-	681.900.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ II - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Phải thu từ việc chuyển nhượng bất động sản dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị dự án Bắc Hà Thanh	440.065.656.825	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 Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Thiên Long	42.765.056.313	-
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	38.944.425.365	40.188.628.268
TỔNG CỘNG	1.692.308.978.455	1.931.552.833.055
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(75.598.385.947)	(1.041.544.375)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.616.710.592.508	1.930.511.288.680

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Công ty CP Đầu Tư Địa Ốc Đại Quang Minh	975.000.000.000	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	211.201.122.032	267.629.183.632
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620	175.079.055.166	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	320.311.457.149	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	92.746.866.323	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
Khác	16.441.708.521	14.034.421.968
TỔNG CỘNG	2.992.672.826.506	2.483.205.493.736
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(122.106.150.553)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	2.870.566.675.953	2.483.205.493.736

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ II - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026

7. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn	2.383.900.272.735	851.187.811.262
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL	903.613.368.818	659.223.368.818
Ông Phan Tại Sanh	-	145.530.000.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties	2.021.723.248	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	1.414.448.419.700	1.359.511.700
Khác	23.916.760.969	18.644.468.896
Dài hạn	2.728.825.001.273	1.772.646.550.666
Ông Nguyễn Thành Hiền	1.700.000.000.000	-
Bà Đoàn Thị Minh Nguyệt	144.581.054.832	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity	694.038.216.326	1.598.539.776.326
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin	132.074.318.800	131.692.281.685
Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc	42.256.600.000	42.246.600.000
Ký quỹ, ký cược	15.874.811.315	167.892.655
TỔNG CỘNG	5.112.725.274.008	2.623.834.361.928
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(25.000.000.000)	(25.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	5.087.725.274.008	2.598.834.361.928

8. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Bất động sản (*)	8.580.037.037.144	8.500.217.815.198
Hàng hóa bất động sản (**)	1.001.181.121.031	1.001.166.037.391
Dịch vụ tổng thầu, quản lý dự án	2.579.204.271	-
Hàng hóa khác	383.358.976	383.358.976
TỔNG CỘNG	9.584.180.721.422	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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ II - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026

8. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

	Ngày 30 tháng 6 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)	877.998.088.312	880.390.631.916
Dự án Khu ĐT DL Sinh thái Nhơn Hội (iii)	243.315.251.676	208.959.935.682
Dự án KDC kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh (iv)	1.381.942.971.556	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)	4.172.665.501	3.833.046.775
Dự án khác	53.787.431.228	48.875.614.212
TỔNG CỘNG	8.580.037.037.144	8.500.217.815.198

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ II - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026

8. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(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:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	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	600.600.224.872	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	1.001.181.121.031	1.001.166.037.391

9. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn	39.356.540.796	8.864.828.000
Phí bảo hiểm	30.000.000.000	-
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	9.356.540.796	8.864.828.000
Dài hạn	931.770.720.580	930.384.595.880
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	4.563.542.340	3.177.417.640
TỔNG CỘNG	971.127.261.376	939.249.423.880

(*) 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 CÓ 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
Mua mới	-	1.505.200.000	1.217.640.589	2.722.840.589
Điều chỉnh sau khi quyết toán công trình	(10.417.176.878)	-	-	(10.417.176.878)
Thanh lý	-	-	(1.009.980.909)	(1.009.980.909)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026	321.284.366.788	7.033.425.593	36.460.222.770	364.778.015.151
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	(3.317.015.437)	(26.010.638)	(1.159.541.791)	(4.502.567.866)
Thanh lý	-	-	1.009.980.909	1.009.980.909
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026	(15.479.405.371)	(5.421.177.721)	(32.710.530.722)	(53.611.113.814)
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 30 tháng 6 năm 2026	305.804.961.417	1.612.247.872	3.749.692.048	311.166.901.337

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ II - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	VND 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 30 tháng 6 năm 2026	400.500.000.000	14.820.270.381	415.320.270.381
Trong đó:			
Đã hao mòn hết	-	14.820.270.381	14.820.270.381
Giá trị hao mòn lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	-	(14.820.270.381)	(14.820.270.381)
Hao mòn trong kỳ	-	-	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026	-	(14.820.270.381)	(14.820.270.381)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	400.500.000.000	-	400.500.000.000
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026	400.500.000.000	-	400.500.000.000

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	VND Tổng cộng
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 30 tháng 6 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	-	(768.059.520)	(768.059.520)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026	-	(14.721.140.800)	(14.721.140.800)
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 30 tháng 6 năm 2026	7.306.972.991	53.636.156.481	60.943.129.472

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

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 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 II năm 2026	Quý II năm 2025
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	2.335.922.918	2.201.354.167
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê	669.823.546	894.174.208

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ II - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Trung tâm Thể dục Thể thao Phan Đình Phùng (*)	-	77.105.153.950
Dự án xây dựng mới Trường Tiểu học Bình Chuẩn 3 (**)	46.547.439.442	-
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	3.821.385.000	810.465.000
TỔNG CỘNG	81.328.894.135	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.

(**) Dự án xây dựng mới Trường Tiểu học Bình Chuẩn 3 tại phường Thuận Giao, Thành phố Hồ Chí Minh được thực hiện theo phương thức đối tác công tư, áp dụng loại hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao (BT) không yêu cầu thanh toán, theo chủ trương của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại Công văn số 2099/UBND-DA ngày 19/3/2026 và Công văn số 8172/STC-PPP&QLN ngày 03/4/2026 của Sở Tài chính. Ngày 30/6/2026, Sở Xây dựng đã ban hành Thông báo số 23169/SXD-QLXDCT, kết luận hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án đủ điều kiện để trình cấp có thẩm quyền xem xét, phê duyệt. Đến thời điểm lập báo cáo này, dự án đã cơ bản hoàn thành các hạng mục của khối nhà chính, bao gồm phần cọc, phần kết cấu, phần hoàn thiện; hệ thống điện, cấp thoát nước, điều hòa không khí, phòng cháy và chữa cháy, chống sét và các hạng mục phụ trợ khác. Dự án đang được triển khai các công việc hoàn thiện cuối cùng và chuẩn bị hồ sơ, thủ tục nghiệm thu để dự kiến đưa công trình vào sử dụng trước thời điểm khai giảng năm học mới.

14. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

	Ngày 30 tháng 6 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	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		4.909.009.790.959	(300.000.000.000)		7.507.287.290.959	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ II - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

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

Bến Thành - Long Hải được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3500783805 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh 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 05 tháng 06 năm 2026, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Đầu tư Serenity cho Công ty TNHH Phát Triển Bất Động Sản Fortis theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 56/2026/HĐCNCP-SERENITY với giá trị chuyển nhượng là 2.500.000.000.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Đầu tư Serenity giảm xuống 0%.

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

(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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ II - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

(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 30 tháng 6 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 PĐP (ii)	49	25.053.703.955	(25.053.703.955)	49	23.315.339.564	(333.116.758)
Công ty CP Khu Đô Thị Mới Đồng Nai Riverside (iii)	35	297.500.000.000	(8.008.622.138)	35	295.789.270.000	-
Công ty CP Phát Triển Đô Thị Tam Hiệp (iv)	-	-	-	35	346.438.750.000	-
Công ty TNHH Đầu tư BĐS Cao Tầng Thuận An 1	-	-	-	20	42.955.035.128	-
TỔNG CỘNG		408.413.703.955	(118.922.326.093)		794.358.394.692	(86.193.116.758)

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

BĐS Commonwealth được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0316916261 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 6 năm 2021 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. BĐS 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 BĐS Commonwealth là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 27% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty này.

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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã góp 25.053.703.955 VND trên phần vốn điều lệ của Công ty theo GCNĐKKD là 147.000.000.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ II - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

(iii) 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.

(iv) 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 19 tháng 04 năm 2026, Công ty đã chuyển nhượng 33.000.000 cổ phần trong Tam Hiệp cho Công ty TNHH Xây Dựng B-ONE Tech theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/HĐCNCP/2026/PDR-BOT với giá trị chuyển nhượng là 637.500.000.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Tam Hiệp giảm xuống còn 5%.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng 33.000.000 cổ phần trong Tam Hiệp cho cổ đông mới và Tam Hiệp không còn là công ty liên kết của Công ty.

16. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

		Ngày 30 tháng 6 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	-	-
Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Tam Hiệp	5	55.000.000.000	-	-
TỔNG CỘNG		532.551.986.576		-

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

		VND Ngày 30 tháng 6 năm 2026	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn		34.739.357.768	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties		34.739.357.768	-
Dài hạn		150.000.000.000	184.739.357.768
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties		-	34.739.357.768
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú		150.000.000.000	150.000.000.000
TỔNG CỘNG		184.739.357.768	184.739.357.768

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ II - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Sài Gòn	33.132.513.198	33.132.513.198
Công ty Bảo Hiểm Mic Bến Thành	29.700.000.000	-
Công ty TNHH Xây Dựng - Đầu Tư Me Kong	15.543.951.242	-
Công ty TNHH Xây dựng Đồng Khánh	9.302.067.669	9.302.067.669
Công ty TNHH Mặt Trời Vàng	7.623.591.457	6.869.680.087
Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Thiên An	1.164.830.282	1.164.830.282
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Sài Gòn, TP.HCM	-	43.048.309.919
Khác	23.786.570.319	23.940.943.491
TỔNG CỘNG	120.253.524.167	117.458.344.646

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 6 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	20.137.259.041	16.632.016.094
Khác	3.627.818.181	6.499.999.999
TỔNG CỘNG	23.765.077.222	23.132.016.093

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Phải nộp	45.888.304.285	177.487.063.709
Thuế thu nhập doanh nghiệp	36.903.553.833	125.856.869.452
Thuế giá trị gia tăng	5.985.154.024	44.470.198.282
Thuế thu nhập cá nhân	2.808.992.796	5.044.136.372
Thuế sử dụng đất	190.603.632	76.241.452
Thuế khác	-	2.039.618.151
Phải thu	10.338.492.059	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	170.991.497	-
Thuế giá trị gia tăng	10.167.500.562	-
GIÁ TRỊ THUẦN	35.549.812.226	177.487.063.709

(*) Theo Thông tư số 80/2021/TT-BTC ngày 29 tháng 9 năm 2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, Công ty thực hiện tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 1% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng.

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Chi phí lãi vay	35.379.890.545	15.624.160.593
Chi phí xây dựng	245.781.763.113	260.831.503.469
Hỗ trợ lãi suất cho khách hàng mua bất động sản	2.807.781.819	4.495.616.285
Khác	3.634.659.576	6.210.480.929
TỔNG CỘNG	287.604.095.053	287.161.761.276

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ II - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn	9.944.807.638.148	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)	990.659.041.600	990.068.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL	883.010.000.000	-
Công ty Cổ phần Thép Nam Kim	400.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây Dựng B-One Tech	212.500.000.000	-
Công ty CP Khu Đô Thị Mới Đồng Nai Riverside	151.633.814.626	-
Công ty TNHH Phát Triển BĐS Burnaby	133.900.000.000	-
Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải	64.252.129.644	87.162.129.644
Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Tam Hiệp	63.787.828.975	128.480.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương	17.489.552.302	5.313.640.093
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú	13.226.917.621	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 CP Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN	4.551.457.950	5.620.892.069
Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường	-	47.030.812.462
Khác	47.199.245.496	34.553.386.020
Dài hạn	2.039.815.056.651	2.571.066.643.586
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú	809.820.923.230	1.022.184.016.748
Công ty CP Đầu Tư và Thương Mại MIAN	519.651.919.000	-
Công ty TNHH Đầu Tư Hai Bốn Một	519.651.919.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương	190.690.295.421	1.398.360.055.328
Công ty CP Khu Đô Thị Mới Đồng Nai Riverside	-	150.522.571.510
TỔNG CỘNG	11.984.622.694.799	10.852.996.265.174

- (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 II - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026

23. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Tăng	Giảm	Phân loại lại	VND Ngày 30 tháng 6 năm 2026
Ngắn hạn	702.136.070.424	14.319.199.047	(214.347.077.955)	304.777.713.664	806.885.905.180
Vay ngân hàng	521.136.070.424	12.319.199.047	(194.347.077.955)	232.777.713.664	571.885.905.180
(Thuyết minh số 23.1)					
Vay bên khác	181.000.000.000	2.000.000.000	(20.000.000.000)	72.000.000.000	235.000.000.000
(Thuyết minh số 23.2)					
Dài hạn	2.602.673.387.986	-	(46.698.415.371)	(304.777.713.664)	2.251.197.258.951
Vay ngân hàng	2.266.325.061.784	-	-	(232.777.713.664)	2.033.547.348.120
(Thuyết minh số 23.1)					
Vay bên khác	336.348.326.202	-	(46.698.415.371)	(72.000.000.000)	217.649.910.831
(Thuyết minh số 23.2)					
TỔNG CỘNG	3.304.809.458.410	14.319.199.047	(261.045.493.326)	-	3.058.083.164.131

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ II - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 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 30 tháng 6 năm 2026 VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh					
Khoản vay 1	271.003.216.251	Từ ngày 27 tháng 7 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	39.814.811.323	Từ ngày 09 tháng 7 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 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh. 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 Lọc, 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 II - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2026 VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Sài Gòn					
Khoản vay 1	1.424.999.559.197	Từ ngày 16 tháng 9 năm 2026 đến ngày 07 tháng 3 năm 2031	Tài trợ dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, Gia Lai	Lãi suất tiết kiệm linh hoạt kỳ hạn 84 tháng + lãi suất từ 1,7 đến 2,51, không thấp hơn lãi suất tối thiểu là 9,5%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, Gia Lai
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank)					
Khoản vay 1	200.000.000.000	Từ ngày 27 tháng 11 năm 2026 đến ngày 27 tháng 8 năm 2032	Vay bù đắp mua 2 tài sản tại 61 Cao Thắng, Phường Bàn Cờ, Thành phố Hồ Chí Minh và 41-43 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh	Lãi suất được điều chỉnh 3 tháng/lần bằng lãi suất bán vốn của ngân hàng kỳ hạn 5-10 năm + biên độ 3%/năm	Các quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của bên thứ ba tại Phường Thủ Dầu Một, Phường Chánh Hiệp, Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh
Khoản vay 2	59.285.666.529	Từ ngày 28 tháng 8 năm 2026 đến ngày 10 tháng 11 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Lãi suất từ 10,3% đến 10,7%	
TỔNG CỘNG	<u>2.605.433.253.300</u>				
Trong đó:					
Ngắn hạn	571.885.905.180				
Dài hạn	2.033.547.348.120				

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ II - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 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 30 tháng 6 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	60.000.000.000	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	12	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	217.649.910.831	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	452.649.910.831				
Trong đó:					
Ngắn hạn	235.000.000.000				
Dài hạn	217.649.910.831				

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ II - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 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 30 tháng 6 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	-	-	-	228.489.583.557	228.489.583.557
Phân phối lợi nhuận	-	-	15.452.097.229	(25.753.495.381)	(10.301.398.152)
Thù lao HĐQT	-	-	-	(2.129.528.604)	(2.129.528.604)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026	9.978.093.790.000	410.424.800.000	263.914.742.332	1.897.315.303.911	12.549.748.636.243

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ II - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 Cổ phiếu phổ thông

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 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 II năm 2026	Quý II năm 2025
Doanh thu cung cấp dịch vụ	51.174.593.733	9.279.820.225
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	2.335.922.918	2.201.354.167
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	11.623.263.655
TỔNG CỘNG	53.510.516.651	23.104.438.047

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	VND	
	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025
Giá vốn cung cấp dịch vụ	50.500.054.377	9.090.568.436
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	669.823.546	894.174.208
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	8.923.801.171
TỔNG CỘNG	51.169.877.923	18.908.543.815

27. DOANH THU VÀ CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025
Doanh thu tài chính	468.601.543.253	226.590.791.996
Lãi do thanh lý khoản đầu tư	465.187.940.000	132.219.000.000
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.413.603.253	9.741.791.996
Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	-	84.630.000.000
Chi phí tài chính	96.726.102.731	96.804.507.282
Chi phí lãi vay	88.122.676.593	81.478.123.037
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn	8.603.426.138	13.401.262.557
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại cuối kỳ	-	1.625.121.688
Chi phí tài chính khác	-	300.000.000

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

	VND	
	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025
Chi phí bán hàng	3.533.773.627	1.275.123.499
Chi phí lương	2.278.496.840	1.178.659.503
Chi phí Marketing, Quảng bá thương hiệu	1.111.363.637	-
Chi phí khác	143.913.150	96.463.996
Chi phí quản lý doanh nghiệp	228.830.817.094	38.688.650.947
Chi phí lương	29.564.662.351	24.822.113.628
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.268.195.608	2.333.330.492
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.279.878.506	6.772.726.273
Chi phí dự phòng	164.512.538.757	-
Chi phí khác	22.205.541.872	4.760.480.554
TỔNG CỘNG	232.364.590.721	39.963.774.446

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ II - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026

29. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025
Thu nhập khác	61.000.000	247.674.577
Thu nhập khác	61.000.000	247.674.577
Chi phí khác	2.055.077.726	10.761.482.023
Lãi chậm trả ước tính	471.910.259	10.089.092.118
Chi phí khác	1.583.167.467	672.389.905

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Thuế TNDN hiện hành

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

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

	VND	
	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025
Lợi nhuận kế toán trước thuế	139.857.410.803	83.504.597.054
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	27.971.482.161	16.700.919.411
<i>Điều chỉnh:</i>		
Lãi vay chưa được trừ	3.189.047.434	11.649.573.960
Dự phòng tổn thất đầu tư	74.164.634.073	1.581.075.855
Thu nhập từ hoạt động không thuộc diện nộp thuế TNDN chuyển từ quý trước	(71.492.607.554)	-
Chi phí không được trừ	3.070.997.719	2.291.273.658
Chi phí thuế TNDN	36.903.553.833	32.222.842.884

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 II - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 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 II năm 2026</i>
Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc	Công ty con	Tiền lãi đầu tư Tạm ứng phát triển dự án	391.752.986 10.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	157.859.187
Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải	Công ty con	Trả lãi vay	403.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	13.020.500.000
Công ty CP Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương	Công ty con	Vay tiền Lãi tiền vay Trả lãi vay	84.691.000.000 2.933.944.662 595.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng công trình PĐP	Công ty liên kết	Góp vốn Trích trước chi phí thuộc dự án công viên cảnh quan trung tâm thể dục thể thao Phan Đình Phùng	594.804.000 13.034.023.859
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties	Công ty liên kết	Lãi cho vay	562.967.948
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú	Công ty con gián tiếp	Hoàn tiền mượn Trả lãi vay Lãi đi vay Lãi cho vay	75.929.204.884 10.850.795.116 13.226.917.621 2.422.602.740
Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Tam Hiệp	Công ty liên kết	Góp vốn Góp vốn bằng quyền sử dụng đất Vay tiền Hoàn trả tiền vay Hoàn trả tiền vay bằng hình thức cân trừ công nợ Trả lãi vay Ghi nhận nợ phải trả từ chi hộ	3.488.553 368.347.011.447 500.000.000 1.969.958.720 160.401.041.280 520.000.000 369.397.029.516

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ II - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Quý II năm 2026
Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Tam Hiệp	Công ty liên kết	Chuyển trả tiền từ chi hộ	99.600.041.280
		Chuyển trả tiền từ chi hộ bằng hình thức cần trừ công nợ	207.949.458.720
		Bán lại cổ phần	368.350.500.000
		Lãi đi vay	661.141.022
Công ty Cổ phần Khu Đô Thị Mới Đồng Nai Riverside	Công ty liên kết	Góp vốn	2.906.626
		Góp vốn bằng quyền sử dụng đất	241.857.593.374
		Vay tiền	500.000.000
		Hoàn trả tiền vay bằng hình thức cần trừ công nợ	149.974.291.510
		Lãi đi vay	562.779.071
		Trả lãi vay	570.000.000
		Ghi nhận nợ phải trả từ chi hộ	241.857.593.374
		Chuyển trả tiền từ chi hộ bằng hình thức cần trừ công nợ	91.886.208.490
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Công ty có liên quan của Người nội bộ	Bán lại cổ phần	241.860.500.000
		Sử dụng dịch vụ	386.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN	Công ty có liên quan của Người nội bộ	Trả gốc vay	21.214.007.440
		Trả lãi vay	5.004.992.560
		Lãi đi vay	4.551.457.950
Công ty Cổ phần Khu Du Lịch Nghỉ Dưỡng A	Công ty có liên quan của Người nội bộ	Sử dụng dịch vụ	70.074.480
Công ty TNHH LE & PARTNERS	Công ty có liên quan của Người nội bộ	Sử dụng dịch vụ	255.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ II - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 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:

		VND	
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2026
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties	Công ty liên kết	Cho vay	34.739.357.768
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	15.787.783.069
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	1.777.616.236
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	4.999.307.733
	kiêm Tổng Giám đốc		
Ông Nguyễn Đình Trí	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản	1.777.616.236
Ông Trương Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản	1.894.196.347
Ông Nguyễn Khắc Sinh	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản	322.788.761
Ông Nguyễn Hữu	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản	542.939.472
Bà Trần Thị Thùy Trang	Kế toán Trưởng	Chuyển nhượng bất động sản	290.721.895
Ông Nguyễn Văn Dũng	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	2.409.489.332
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	1.777.616.236
Ông Nguyễn Văn Phát	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	6.761.857.996
Ông Phan Gia Bình	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	3.267.987.807
Ông Nguyễn Văn Hoàng	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	4.175.325.484
Ông Dương Lê Vũ Thành	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	3.483.139.060
Bà Trần Thị Hương	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	1.322.466.547
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
Ông Lương Tiến Quân	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	14.149.387.604
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties	Công ty liên kết	Lãi cho vay	2.021.723.248
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng công trình PDP	Công ty liên kết	Chuyển tiền theo hợp đồng giao thầu thi công	6.200.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ II - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 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)

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	VND
Trả trước người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Khu Du Lịch Nghỉ Dưỡng A	Công ty có liên quan của Người nội bộ	Sử dụng dịch vụ		1.095.400
Phải thu dài hạn khác				
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án		132.074.318.800
Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án		42.256.600.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn				
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư Và Phát triển Cao ốc Hòa Phú	Công ty con gián tiếp	Cho vay		150.000.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Công ty có liên quan của Người nội bộ	Sử dụng dịch vụ		129.600.000
Công ty TNHH LE & PARTNERS	Công ty có liên quan của Người nội bộ	Sử dụng dịch vụ		124.740.000
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Ông Nguyễn Khắc Sinh	Phó Tổng Giám đốc	Trả trước tiền mua bất động sản		467.133.501
Phải trả ngắn hạn khác				
Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải	Công ty con	Lãi đi vay		64.252.129.644
Công ty CP Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương	Công ty con	Lãi đi vay		17.489.552.302
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư Và Phát triển Cao ốc Hòa Phú	Công ty con gián tiếp	Lãi đi vay		13.226.917.621
Công ty Cổ phần Khu Đô Thị Mới Đồng Nai Riverside	Công ty liên kết	Phải trả từ chi hộ		149.971.384.884
		Lãi đi vay		1.662.429.742
		Lãi đi vay		4.551.457.950
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN	Công ty có liên quan của Người nội bộ			
Bà Nguyễn Thị Minh Thư	Người có liên quan	Đặt cọc mua sản phẩm		2.000.000.000
Bà Ngô Thị Minh Hương	Người có liên quan	Đặt cọc mua sản phẩm		800.000.000
		Hợp tác đầu tư		4.441.500.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ II - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 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)

		VND	
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2026
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	190.690.295.421
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư Và Phát triển Cao ốc Hòa Phú	Công ty con gián tiếp	Mượn tiền	809.820.923.230
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	217.649.910.831

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ II - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 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 II - 2026	Quý II - 2025
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	546.423.750	484.943.750
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch	270.000.000	150.000.000
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	227.000.000	122.000.000
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	182.000.000	120.000.000
Ông Dương Hảo Tôn	Thành viên độc lập HĐQT	180.000.000	120.000.000
Ông Vũ Thành Lê	Thành viên độc lập HĐQT	181.000.000	-
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	1.868.855.001	1.407.074.999
TỔNG CỘNG		3.455.278.751	2.404.018.749

33. CÁC CAM KẾT ĐẦU TƯ

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Cam kết xây dựng các dự án	617.313.000.020	1.045.406.585.304
Cam kết góp vốn	-	123.684.660.436
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PDP	-	123.684.660.436
TỔNG CỘNG	617.313.000.020	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 30 tháng 7 năm 2026



THE EVER *R*ICH

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