

**CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Tháng 8 năm 2026

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	02 - 03
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	04 - 05
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	06 - 08
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	09
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	12 - 78

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (sau đây gọi tắt là “Công ty”) bao gồm Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là “Tập đoàn”) đã được soát xét cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, ỦY BAN KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ủy ban Kiểm toán và Kế toán trưởng Công ty trong giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 và cho đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 24/07/2026
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	

Ủy ban Kiểm toán

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

Kế toán trưởng

Bà Trần Thị Thùy Trang	Kế toán trưởng
------------------------	----------------

Đại diện theo pháp luật

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Điều hành được yêu cầu phải:

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

Ban Điều hành xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Ban Điều hành cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Tập đoàn và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

CÁC CAM KẾT KHÁC

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm từ trang 06 đến trang 78 Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn tại ngày 30/06/2026 cũng như kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, 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 hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Điều hành,



Nguyễn Văn Đạt
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Số: 153/2026/UHYHCM - BCSX

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt
Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

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

Chúng tôi đã tiến hành soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 28 tháng 08 năm 2026, từ trang 06 đến trang 78 kèm theo, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/06/2026 cùng với Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

Trách nhiệm của Ban Điều hành

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn tại ngày 30/06/2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



Lê Quang Nghĩa

Phó Tổng Giám đốc

Giấy CNĐKHN kiểm toán số: 3660-2026-112-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ngày 30 tháng 06 năm 2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		23.252.691.726.300	24.175.702.852.037
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	1.665.832.705.423	375.924.179.668
Tiền	111		1.665.732.527.067	375.924.079.668
Các khoản tương đương tiền	112		100.178.356	100.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6a	944.322.315.399	664.201.696.231
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		969.322.315.399	689.201.696.231
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		(25.000.000.000)	(25.000.000.000)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		7.015.678.637.950	6.335.748.690.197
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	2.060.376.733.403	1.929.691.601.058
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	3.719.564.823.565	4.080.107.332.835
Phải thu ngắn hạn khác	135	9	1.433.441.617.482	326.991.300.679
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	10	(197.704.536.500)	(1.041.544.375)
IV. Hàng tồn kho	140	11	13.555.763.613.767	16.714.675.448.271
Hàng tồn kho	141		13.555.763.613.767	16.714.675.448.271
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		71.094.453.761	85.152.837.670
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	12	39.356.540.796	8.864.828.000
Thuế GTGT được khấu trừ	162		28.215.623.351	72.936.711.553
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	19	3.522.289.614	3.351.298.117

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Ngày 30 tháng 06 năm 2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		5.354.699.376.971	3.094.543.712.718
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		2.595.632.082.473	41.305.892.655
Phải thu dài hạn khác	215	9	2.595.632.082.473	41.305.892.655
II. Tài sản cố định	220		720.381.280.394	733.237.507.260
Tài sản cố định hữu hình	221	13	319.881.280.394	332.737.507.260
- Nguyên giá	222		401.355.578.440	410.059.895.638
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(81.474.298.046)	(77.322.388.378)
Tài sản cố định vô hình	227	14	400.500.000.000	400.500.000.000
- Nguyên giá	228		415.506.259.881	415.506.259.881
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(15.006.259.881)	(15.006.259.881)
IV. Bất động sản đầu tư	240	15	60.943.129.472	61.711.188.992
- Nguyên giá	241		75.664.270.272	75.664.270.272
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(14.721.140.800)	(13.953.081.280)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		200.151.060.421	533.458.452.207
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	16	200.151.060.421	533.458.452.207
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		824.629.150.719	745.485.333.244
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	6b	292.077.164.143	710.745.975.476
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	6c	532.551.986.576	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	6a	-	34.739.357.768
VII. Tài sản dài hạn khác	270		952.962.673.492	979.345.338.360
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	12	950.152.284.538	979.141.754.178
Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272		2.810.388.954	203.584.182
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		28.607.391.103.271	27.270.246.564.755

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Ngày 30 tháng 06 năm 2026

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		15.997.541.552.147	14.846.308.044.248
I. Nợ ngắn hạn	310		12.836.100.609.197	10.257.721.641.617
Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	150.093.214.442	164.133.084.069
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	123.765.077.222	237.657.191.736
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		3.026.100.000	-
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	19	301.851.990.130	197.025.332.336
Phải trả người lao động	315		10.142.139.598	9.085.078.903
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	20	324.908.320.358	335.734.960.857
Phải trả ngắn hạn khác	320	21	9.802.170.694.680	8.048.480.740.485
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	22	2.084.714.193.912	1.234.616.070.424
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	23	35.428.878.855	30.989.182.807
II. Nợ dài hạn	330		3.161.440.942.950	4.588.586.402.631
Phải trả dài hạn khác	338	21	5.100.000	8.100.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	22	3.161.435.842.950	4.588.578.302.631
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	24	12.609.849.551.124	12.423.938.520.507
Vốn góp của chủ sở hữu	411		9.978.093.790.000	9.978.093.790.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		9.978.093.790.000	9.978.093.790.000
Thặng dư vốn	412		410.424.800.000	410.424.800.000
Quỹ đầu tư phát triển	418		263.914.742.332	248.462.645.103
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		1.937.842.507.490	1.736.087.533.354
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	420a		1.727.019.175.684	1.226.168.324.811
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		210.823.331.806	509.919.208.543
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		19.573.711.302	50.869.752.050
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		28.607.391.103.271	27.270.246.564.755

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Phạm Thị Đoàn Dung

Trần Thị Thùy Trang

Nguyễn Văn Đạt

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25	157.843.005.984	457.870.437.568
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		157.843.005.984	457.870.437.568
4. Giá vốn hàng bán	11	26	53.616.084.384	277.922.190.968
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		104.226.921.600	179.948.246.600
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	27	1.381.463.154.741	227.808.029.468
8. Chi phí tài chính	23	28	536.587.372.631	130.968.338.221
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		187.226.182.651	128.857.175.826
9. Chi phí bán hàng	25	29	19.651.135.714	7.869.911.631
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	324.866.560.758	78.734.359.093
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		(40.375.888.471)	(12.988.272.195)
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		564.209.118.767	177.195.394.928
13. Thu nhập khác	31	31	242.818.182	659.115.504
14. Chi phí khác	32	32	59.721.599.515	12.667.461.514
15. Lợi nhuận khác	40		(59.478.781.333)	(12.008.346.010)
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		504.730.337.434	165.187.048.918
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	33	289.335.633.076	50.323.892.941
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	33	(2.606.804.772)	(649.798.316)
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		218.001.509.130	115.512.954.293
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		212.952.860.410	115.529.597.145
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		5.048.648.720	(16.642.852)
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	34	205	125
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	35	205	125

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Phạm Thị Đoàn Dung

Trần Thị Thùy Trang

Nguyễn Văn Đạt

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		504.730.337.434	165.187.048.918
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		5.929.950.097	6.526.872.820
Các khoản dự phòng	03		504.014.518.409	-
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	1.625.121.688
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(1.296.314.383.870)	(143.178.029.468)	
Chi phí đi vay	06	187.226.182.651	128.857.175.826	
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(94.413.395.279)	159.018.189.784	
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(4.430.877.900.009)	(1.476.895.674.571)	
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(103.783.531.105)	(351.680.032.879)	
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	2.204.054.054.408	186.556.436.845	
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	(37.786.564.108)	(15.300.850.174)	
Chi phí đi vay đã trả	14	(209.900.509.227)	(416.829.839.499)	
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(134.460.430.293)	(21.937.304)	
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	1.000.000	
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(7.991.230.708)	(5.387.566.293)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(2.815.159.506.321)	(1.920.540.274.091)	
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(65.063.057.291)	(27.159.681.402)	
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	181.818.182	-	
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(2.316.111.076.831)	-	
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	2.065.492.081.999	311.177.560.702	
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(484.935.168.535)	(82.406.952.102)	
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	5.530.012.924.018	335.000.000.000	
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.027.906.326	75.178.475.614	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	4.731.605.427.868	611.789.402.812	

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	(400.000.000)
Tiền thu từ đi vay	33		2.224.159.410.656	1.990.249.220.705
Tiền trả nợ gốc vay	34		(2.850.696.806.448)	(999.574.199.335)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(626.537.395.792)	990.275.021.370
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		1.289.908.525.755	(318.475.849.909)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5	375.924.179.668	343.676.133.736
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	5	1.665.832.705.423	25.200.283.827

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Người lập biểu

Phạm Thị Đoàn Dung

Kế toán trưởng

Trần Thị Thùy Trang

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Nguyễn Văn Đạt

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp (“GCNĐKDN”) số 4103002655 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 13/09/2004 và thay đổi lần thứ 40 ngày 31/12/2025.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“SGDCKHCM”) với mã PDR theo Giấy phép Niêm yết số 1207/SGDHCM-NY do SGDCKHCM cấp ngày 09 tháng 07 năm 2010.

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

Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là “Tập đoàn”) 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.

Ngành nghề kinh doanh

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh đối với hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản, xây lắp công trình dân dụng và công nghiệp của Tập đoàn căn cứ theo thời gian thi công của từng dự án. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của các hoạt động khác của Tập đoàn không quá 12 tháng.

Đặc điểm hoạt động của Tập đoàn trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

Chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao Ốc Thiên Long - Công ty con gián tiếp (“Công ty Thiên Long”) tại Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao Ốc Bình Dương - Công ty con (“Công ty Cao Ốc Bình Dương”) và nhận cổ tức từ Công ty Cao Ốc Bình Dương:

Ngày 23/01/2026, Công ty Cao Ốc Bình Dương là công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (Phát Đạt) đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ 140.839.425 cổ phần hiện đang sở hữu tại Công ty Thiên Long, tương ứng tỷ lệ sở hữu 99,9% vốn điều lệ, tương đương giá trị theo mệnh giá là 1.408.394.250.000 VND (Bằng chữ: Một nghìn bốn trăm lẻ tám tỷ ba trăm chín mươi bốn triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng), cho Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao tầng Thuận An 1.

Đến ngày 30/01/2026, Công ty Cao Ốc Bình Dương đã nhận được khoản thanh toán đợt 1 với số tiền 1.901.487.898.425 VND (tổng giá trị chuyển nhượng là 2.694.181.189.592 VND). Kể từ ngày này, Công ty Thiên Long không còn là công ty con gián tiếp của Công ty. Trong kỳ, Công ty Cao Ốc Bình Dương đã thực hiện phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01A/2026/ĐHĐCĐ-NQ ngày 23/02/2026 và Quyết định của Hội đồng quản trị số 02/2026/HĐQT-QĐ ngày 27/02/2026, Công ty Cao ốc Bình Dương đã thực hiện phương án tạm ứng chi trả cổ tức bằng tiền mặt Đợt 1 năm 2026 cho các cổ đông. Trong đợt chi trả này, Phát Đạt – cổ đông lớn nhất sở hữu 260.690.000 cổ phần, tương đương 99,5% vốn điều lệ của

Công ty Cao ốc Bình Dương đã được nhận số cổ tức là 602.193.900.000 VND (Bằng chữ: Sáu trăm lẻ hai tỷ một trăm chín mươi ba triệu chín trăm ngàn đồng).

Chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity (“Serenity”):

Theo Quyết định số 23/2026/HĐQT-QĐ về việc thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty tại Serenity, ngày 05/06/2026, Tập đoàn đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ 107.287.200 cổ phần hiện đang sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity, tương ứng tỷ lệ sở hữu 99,34% vốn điều lệ, với tổng giá trị theo mệnh giá là 1.072.872.000.000 VND, cho Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Fortis.

Đến ngày 11/06/2026, Tập đoàn đã thu về tổng số tiền theo Hợp đồng là 2.500.000.000.000 VND mang lại 158.237.646.503 VND doanh thu tài chính cho Tập đoàn. Kể từ ngày này, Công ty Serenity không còn là Công ty con của Tập đoàn.

Cấu trúc Công ty

Tập đoàn có 04 công ty con trực tiếp và 1 công ty con gián tiếp, toàn bộ các công ty con được hợp nhất vào Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.

Các Công ty con trực tiếp

Tên Công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
- Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương	Số 352, Đường XM2, Khu 3, Phường Bình Dương, TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	99,50%	99,50%	99,50%
- Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải	Tỉnh lộ 44A, Xã Phước Hải, TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	99,90%	99,90%	99,90%
- Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc	Số 229, Đường 30/4, KP1, Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang	Kinh doanh Bất động sản và xây dựng công trình	99,00%	99,00%	99,00%
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin	39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Xuân Hòa, TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản và xây dựng công trình	99,90%	99,90%	99,90%

Các Công ty con gián tiếp

Tên Công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
- Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Hòa Phú (*)	Thửa đất số 853, tờ bản đồ số 122, khu phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	0,00%	99,90%	99,40%

(*) Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Hòa Phú là Công ty con của Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương với tỷ lệ góp vốn, tỷ lệ quyền biểu quyết và tỷ lệ lợi ích cùng là 99,9%.

Trong kỳ, Tập đoàn đã chuyển nhượng cổ phần tại các công ty con như sau: Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao Ốc Thiên Long vào ngày 30/01/2026 và Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity vào ngày 11/06/2026.

Các Công ty liên doanh, liên kết

Tập đoàn có 3 công ty liên kết, toàn bộ công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp vốn chủ sở hữu, chi tiết như sau:

Tên Công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
- Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties	Tầng 12 Tháp A2, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường Hòa Hưng, TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	27,00%	27,00%	27,00%
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PDP	Số 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Xuân Hòa, TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	49,00%	49,00%	49,00%
- Công ty CP Khu Đô Thị Mới Đồng Nai Riverside	Tầng 3, Tòa nhà Nguyễn Kim, Số 253, Đường Phạm Văn Thuận, Khu phố 17, Phường Tam Hiệp, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh Bất động sản	35,00%	35,00%	35,00%

Số lượng người lao động

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Tập đoàn có 283 người lao động đang làm việc (số đầu năm là 235 người).

Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Như đã trình bày tại thuyết minh số 47, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 Tập đoàn đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài Chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp. Theo đó, Tập đoàn đã cập nhật một số chính sách kế toán liên quan đến phân loại và ghi nhận các khoản đầu tư tài chính, ghi nhận doanh thu, chi phí, xử lý chênh lệch tỷ giá và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Các thay đổi về chính sách kế toán được thực hiện nhằm phản ánh phù hợp hơn bản chất của các giao dịch và sự kiện kinh tế, không làm thay đổi đáng kể tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

Tập đoàn đã trình bày lại các số liệu so sánh do vậy các số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 so sánh được với số liệu tương ứng của kỳ trước.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT, NĂM TÀI CHÍNH VÀ ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Phạm vi hợp nhất và quyền kiểm soát

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (công ty con).

Tập đoàn được coi là có quyền kiểm soát đối với một doanh nghiệp khi Tập đoàn có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp đó nhằm thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động của doanh nghiệp. Quyền kiểm soát thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ trên một nửa quyền biểu quyết của doanh nghiệp được đầu tư. Khi đánh giá quyền kiểm soát,

Tập đoàn cũng xem xét sự tồn tại và tính hữu hiệu của các quyền biểu quyết tiềm tàng hiện đang có thể thực hiện hoặc chuyển đổi.

Kỳ lập báo cáo và chính sách kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính của các công ty con được lập cùng kỳ với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty.

Thời điểm bắt đầu và chấm dứt hợp nhất

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày Tập đoàn đạt được quyền kiểm soát đối với công ty con và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất kể từ ngày Tập đoàn đạt được quyền kiểm soát hoặc cho đến ngày Tập đoàn chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con đó.

Hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn

Trong giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, khi xác định lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua giá rẻ, giá phí khoản đầu tư vào công ty con được tính là tổng của giá phí tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày Tập đoàn đạt được quyền kiểm soát công ty con.

Loại trừ giao dịch nội bộ

Tất cả các giao dịch nội bộ và số dư nội bộ, kể cả các khoản lãi hoặc lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ giữa các công ty trong Tập đoàn, được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con

Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kế toán ghi nhận tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con dẫn đến việc mất quyền kiểm soát đối với công ty con thì chênh lệch giữa số thu hoặc chi từ việc thoái vốn và giá trị còn lại của phần sở hữu liên quan trong tài sản thuần của công ty con được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Phần sở hữu còn lại trong công ty này được hạch toán như một khoản đầu tư tài chính thông thường hoặc kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ ngày Tập đoàn không còn nắm quyền kiểm soát công ty con.

Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Phương pháp kế toán hợp nhất kinh doanh

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh.

Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Xác định và phân bổ lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua giá rẻ được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ tương ứng với phần sở hữu của công ty mẹ.

Lãi từ giao dịch mua giá rẻ, nếu có, được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Lợi thế thương mại được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính nhưng không quá 10 năm.

Định kỳ, Tập đoàn đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con; nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

Lợi thế thương mại từ công ty liên doanh, liên kết và khi thanh lý khoản đầu tư

Lợi thế thương mại có được từ việc mua khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư tại thời điểm mua. Tập đoàn không phân bổ dần khoản lợi thế thương mại này.

Khi bán khoản đầu tư vào công ty con, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Hợp nhất kinh doanh liên quan đến các đơn vị chịu sự kiểm soát chung

Khái niệm đơn vị chịu sự kiểm soát chung

Các đơn vị chịu sự kiểm soát chung là các đơn vị chịu sự kiểm soát bởi cùng một bên (công ty hoặc cá nhân) hoặc nhiều bên (nhóm công ty hoặc nhóm cá nhân) kể cả trước hoặc sau khi hợp nhất kinh doanh và việc kiểm soát là lâu dài.

Phương pháp kế toán áp dụng

Phương pháp hạch toán áp dụng cho hợp nhất kinh doanh liên quan đến các đơn vị chịu sự kiểm soát chung được trình bày như sau:

- Tài sản và nợ phải trả của các đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ, không đánh giá lại giá trị hợp lý;
- Không phát sinh lợi thế thương mại từ giao dịch hợp nhất kinh doanh;

- Chênh lệch giữa giá phí đầu tư của bên mua và giá trị tài sản thuần của bên bị mua được trình bày riêng biệt như một khoản phụ trội hoặc giảm trừ trong nguồn vốn chủ sở hữu, trình bày tại chỉ tiêu “Vốn khác của chủ sở hữu”;
- Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất và Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh tình hình tài chính và kết quả hoạt động của các đơn vị hợp nhất kể từ ngày phát sinh nghiệp vụ hợp nhất.

Xử lý khi chuyển nhượng và mất quyền kiểm soát

Sau ngày hợp nhất kinh doanh, nếu Tập đoàn chuyển nhượng và mất quyền kiểm soát khoản đầu tư vào các đơn vị này, phần chênh lệch giữa giá phí đầu tư của bên mua và giá trị tài sản thuần của bên bị mua đã được hạch toán trước đây vào chỉ tiêu “Vốn khác của chủ sở hữu” sẽ được kết chuyển sang chỉ tiêu “lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” trong Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất.

Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp; Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất; Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT; Các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính; Và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Điều hành đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014; Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT, các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính, các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG

Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng.
- Nếu hợp đồng không quy định tỷ giá thanh toán: tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày giao dịch là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán. Riêng số dư các khoản tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ, Tập đoàn đánh giá lại số dư tất cả các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản tiền gửi. Tập đoàn không thực hiện đánh giá lại đối với một phần hoặc toàn bộ giá trị nợ phải thu có gốc ngoại tệ đã được trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tập đoàn nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Tập đoàn thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Tập đoàn, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần lợi ích của Tập đoàn vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Tập đoàn không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn nợ gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng; được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

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

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Thành phẩm bất động sản: bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm các chi phí trực tiếp tạo thành thành phẩm Bất động sản và các chi phí chung sẽ được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng với từng thành phẩm bất động sản.

Chi phí nguyên liệu, vật liệu được phân bổ cho từng sản phẩm, công trình, hợp đồng theo số lượng thực tế sử dụng.

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 trị thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán, trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được tính theo từng lần phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí chờ phân bổ của Tập đoàn bao gồm các chi phí sau:

Chi phí quản lý căn hộ, chi phí bồi thường dự án

Chi phí quản lý căn hộ, chi phí bồi thường liên quan đến dự án The EverRich 2 được hạch toán vào chi phí chờ phân bổ dài hạn để ghi nhận phù hợp với doanh thu vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Phí bảo hiểm

Chi phí bảo hiểm toàn diện phát sinh một lần được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn bảo hiểm được quy định cụ thể trong Hợp đồng bảo hiểm.

Chi phí khác

Chi phí chờ phân bổ khác bao gồm các chi phí dịch vụ thuê ngoài và các chi phí khác được ghi nhận theo giá gốc và phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo thời hạn hợp đồng hoặc thời gian sử dụng hữu ích của từng loại chi phí.

Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào vị trí và trạng thái cần thiết để có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Tập đoàn. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Trường hợp quyết toán dự án chưa được duyệt, Tập đoàn ghi tăng nguyên giá TSCĐ theo giá tạm tính (giá tạm tính phải căn cứ vào chi phí thực tế đã phát sinh, chi phí ước tính chắc chắn sẽ phải bỏ ra để có được TSCĐ) để trích khấu hao TSCĐ. Sau đó phải điều chỉnh theo giá quyết toán được phê duyệt.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

Nhóm tài sản cố định	Thời gian sử dụng (năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 50
Máy móc, thiết bị	06 - 07
Phương tiện vận tải	03 - 06
Thiết bị văn phòng	06 - 08
Phần mềm máy tính	03

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi 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 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.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

Loại tài sản cố định
Nhà cửa, vật kiến trúc

Số năm
25 - 48

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

Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào vị trí và trạng thái cần thiết để có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Tập đoàn. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn bao gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ...

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

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

Thanh lý tài sản cố định

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản (XDCB) dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

Trường hợp công trình, hạng mục công trình mà Tập đoàn đang đầu tư xây dựng hoặc hợp tác kinh doanh để đầu tư xây dựng nhưng không thể tiếp tục triển khai được dự án thì Tập đoàn căn cứ vào tình hình thực tiễn để đánh giá khả năng thu hồi của các khoản chi phí đầu tư XDCB đã bỏ ra, phân chênh lệch nếu có sẽ được hạch toán vào kết quả sản xuất kinh doanh của Tập đoàn trong kỳ.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Tài sản đồng kiểm soát

Tập đoàn ghi nhận trong Báo cáo tài chính hợp nhất các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức tài sản đồng kiểm soát các nội dung sau:

- Phần chia của Tập đoàn trong tài sản đồng kiểm soát được phân loại theo tính chất của tài sản.
- Các khoản nợ phải trả phát sinh riêng của Tập đoàn.
- Phần nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên tham gia góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh.
- Thu nhập từ việc bán hoặc sử dụng phần sản phẩm/dịch vụ được chia từ liên doanh cùng với phần chi phí phát sinh được phân chia từ hoạt động của liên doanh.
- Các khoản chi phí của Công ty phát sinh liên quan đến việc góp vốn liên doanh.

Các tài sản cố định, bất động sản đầu tư khi mang đi góp vốn vào hợp đồng hợp tác kinh doanh và không chuyển quyền sở hữu thành sở hữu chung của các bên liên doanh không được ghi giảm tài sản. Trường hợp Tập đoàn nhận tài sản góp vốn liên doanh thì được theo dõi như tài sản nhận giữ hộ, không hạch toán tăng tài sản và nguồn vốn kinh doanh.

Các tài sản cố định, bất động sản đầu tư mang đi góp vốn vào hợp đồng hợp tác kinh doanh có sự chuyển quyền sở hữu và đang trong quá trình xây dựng tài sản đồng kiểm soát được ghi giảm tài sản trên sổ kế toán và ghi nhận giá trị tài sản vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang. Sau khi tài sản đồng kiểm soát hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng, căn cứ vào giá trị tài sản được chia Tập đoàn ghi nhận tăng tài sản của mình phù hợp với mục đích sử dụng.

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Tập đoàn ghi nhận trong Báo cáo tài chính hợp nhất các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát các nội dung sau:

- Giá trị tài sản mà Tập đoàn hiện sở hữu.
- Các khoản nợ phải trả mà Tập đoàn phải gánh chịu.
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh.
- Các khoản chi phí phải gánh chịu.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận theo giá trị nghĩa vụ hiện tại mà Tập đoàn phải thanh toán trong tương lai, phát sinh từ các giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ đã nhận được hoặc các nghĩa vụ tài chính khác tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chi phí phải trả được ghi nhận trên cơ sở các ước tính hợp lý và đáng tin cậy về số tiền phải trả, căn cứ vào các thông tin và điều kiện hiện có tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết nợ phải trả theo kỳ hạn trả nợ gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng. Nợ phải trả không được ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán: Phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Chi phí phải trả: Phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả cổ tức lợi nhuận: Phản ánh các khoản cổ tức, lợi nhuận doanh nghiệp trả cho chủ sở hữu của doanh nghiệp (cổ đông,...)
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận ban đầu theo giá trị thực nhận. Chi phí giao dịch và chi phí tài chính phát sinh liên quan đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp được vốn hóa theo chính sách chi phí đi vay của Tập đoàn.

Sau ghi nhận ban đầu, các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận theo giá trị còn phải thanh toán, bao gồm gốc và lãi phải trả theo các điều khoản vay hoặc hợp đồng thuê. Lãi vay và chi phí tài chính liên quan được ghi nhận vào chi phí của kỳ phát sinh, trừ trường hợp được vốn hóa theo chính sách chi phí đi vay của Tập đoàn.

Đối với các hợp đồng thuê đủ điều kiện phân loại là thuê tài chính, tài sản và nghĩa vụ nợ thuê được ghi nhận phù hợp với bản chất kinh tế của giao dịch.

Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông và được cơ quan quản lý có thẩm quyền chấp thuận.

Thặng dư vốn

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

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các qui định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, danh sách cổ đông nhận cổ tức được chốt chính thức.

Danh sách cổ đông được hưởng quyền nhận cổ tức được xác lập bởi Trung tâm Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam.

Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Tập đoàn là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tập đoàn đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Ghi nhận chi phí

Giá vốn được ghi nhận khi các chi phí liên quan đến việc tạo ra doanh thu đã phát sinh và có thể xác định một cách đáng tin cậy, phù hợp với doanh thu tương ứng theo nguyên tắc phù hợp, không phụ thuộc vào thời điểm chi trả. Trường hợp cần thiết, các khoản chi phí có liên quan trực tiếp đến doanh thu trong kỳ được ước tính và ghi nhận trên cơ sở các giả định hợp lý và nhất quán. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

Các khoản chi phí ngoài giá vốn bao gồm chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp và các chi phí hoạt động khác được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trên cơ sở phù hợp với doanh thu liên quan và không phụ thuộc vào thời điểm chi trả. Các khoản chi phí này được ghi nhận khi có đầy đủ bằng chứng về việc phát sinh nghĩa vụ và có thể xác định một cách đáng tin cậy.

Các khoản chi phí không mang lại lợi ích kinh tế trong tương lai được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ theo nguyên tắc thận trọng.

Các khoản chi phí được phân loại và trình bày phù hợp với bản chất kinh tế của từng loại chi phí theo quy định của chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành.

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.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa.

Trường hợp khoản vốn vay riêng biệt chỉ sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa cho tài sản dở dang đó sẽ được xác định là chi phí đi vay thực tế phát sinh từ các khoản vay trừ (-) đi các khoản thu nhập phát sinh từ hoạt động đầu tư tạm thời của các khoản vay này.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay trong thời gian đầu tư xây dựng tài sản được ghi giảm nguyên giá của tài sản có liên quan.

Thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN)

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. 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 chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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 sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Tập đoàn 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 này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
 - Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Báo cáo bộ phận

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

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Tập đoàn kinh doanh bất động sản (bao gồm mua, bán, xây dựng và cho thuê bất động sản) trên lãnh thổ Việt Nam, tập trung chủ yếu tại Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận thì Tập đoàn không phải lập và trình bày báo cáo tài chính bộ phận theo địa lý.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
- Tiền mặt	2.300.885	36.250.626
- Tiền gửi không kỳ hạn	1.665.730.226.182	375.887.829.042
+ Ngân hàng TMCP Quân đội	1.664.283.252.193	353.828.976.221
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	1.197.491.994	20.836.442.761
+ Ngân hàng khác	249.481.995	1.222.410.060
- Tương đương tiền	100.178.356	100.000
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	100.178.356	-
+ Ngân hàng TMCP Quân đội	-	100.000
Cộng	1.665.832.705.423	375.924.179.668

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn bao gồm đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
 Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mẫu số B 09a - DN/HN

6a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ (VND)			Số đầu kỳ (VND)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	969.322.315.399	944.322.315.399	(25.000.000.000)	689.201.696.231	664.201.696.231	(25.000.000.000)
Cho vay các bên liên quan	36.761.081.016	36.761.081.016	-	1.030.461.848	1.030.461.848	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties (i)	36.761.081.016	36.761.081.016	-	1.030.461.848	1.030.461.848	-
Cho vay các tổ chức và cá nhân khác	932.561.234.383	907.561.234.383	(25.000.000.000)	688.171.234.383	663.171.234.383	(25.000.000.000)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngõ Mây (ii)	3.947.865.565	3.947.865.565	-	3.947.865.565	3.947.865.565	-
- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL (iii)	903.613.368.818	903.613.368.818	-	659.223.368.818	659.223.368.818	-
- Ông Hoàng Hiệp Dũng (iv)	25.000.000.000	-	(25.000.000.000)	25.000.000.000	-	(25.000.000.000)
Dài hạn	-	-	-	34.739.357.768	34.739.357.768	-
Cho vay các bên liên quan	-	-	-	34.739.357.768	34.739.357.768	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties (i)	-	-	-	34.739.357.768	34.739.357.768	-
Cộng	969.322.315.399	944.322.315.399	(25.000.000.000)	723.941.053.999	698.941.053.999	(25.000.000.000)

(i) Số dư thể hiện gốc và lãi khoản cho Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties vay nhằm bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động kinh doanh, lãi suất 6,5%/năm, thời hạn cho vay đến ngày 03/04/2027 và được đảm bảo bằng tài sản của bên thứ ba.

(ii) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngõ Mây phát sinh từ lãi cho vay theo thỏa thuận vay tiền số 052024/TTVT/PĐ-NM ngày 01/02/2024. Tính đến thời điểm lập báo cáo này, khoản lãi này đã được Tập đoàn thu hồi.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
 Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mẫu số B 09a - DN/HN

(iii) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL (“Sài Gòn - KL”) theo Thỏa thuận vay tiền số 042022/TTMT/PĐ-KL ngày 01/07/2022, không lãi suất. Khoản phải thu này cùng với khoản phải thu từ chuyển nhượng cổ phần Sài Gòn - KL tại thuyết minh số 7 đang được bảo lãnh thanh toán bằng tài sản của bên thứ ba. Tại ngày 30/06/2026, giá trị gốc vay là 758.893.671.543 VND và tiền lãi chậm thanh toán là 144.719.697.275 VND (tại ngày 01/01/2026 lần lượt là 514.503.671.543 VND và 144.719.697.275 VND).

(iv) Khoản phải thu từ việc cho cá nhân mượn tiền theo Thỏa thuận mượn tiền số 01/2022/TTMT ký ngày 07/06/2022. Tập đoàn đã trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi 100% với số tiền là 25.000.000.000 VND cho khoản phải thu này.

6b. Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ (VND)			Số đầu kỳ (VND)		
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Đầu tư vào công ty liên kết		408.413.703.955	292.077.164.143		794.358.394.692	710.745.975.476
- Công ty TNHH ĐT Xây Dựng Công trình PĐP (1)	49,0%	25.053.703.955	-	49,0%	23.315.339.564	22.982.215.779
- Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties (2)	27,0%	85.860.000.000	2.585.786.281	27,0%	85.860.000.000	2.585.786.281
- Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao Tầng Thuận An 1	0,0%	-	-	20,0%	42.955.035.128	42.954.525.002
- Công ty Cổ phần Khu Đô Thị Mới Đồng Nai Riverside (3)	35,0%	297.500.000.000	289.491.377.862	35,0%	295.789.270.000	295.787.624.357
- Công ty CP Phát Triển Đô Thị Tam Hiệp	0,0%	-	-	35,0%	346.438.750.000	346.435.824.057
Cộng		408.413.703.955	292.077.164.143		794.358.394.692	710.745.975.476

Tình hình hoạt động của các công ty liên kết:

(1) Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PĐP (“Công trình PĐP”) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận kinh doanh số 0315143682 thay đổi lần thứ 3 ngày 18/04/2024, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh) cấp. Công trình PĐP có trụ sở chính tại số 39 Phạm Ngọc Thạch, phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh; hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

(2) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties (“Commonwealth Properties”) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0316916261 thay đổi lần thứ 8 ngày 23/02/2026 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh) cấp. Trong kỳ, Commonwealth Properties hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, quản lý tài sản và cung cấp các dịch vụ liên quan thông qua các công ty con. Hoạt động kinh doanh tập trung tại dự án do Công ty Cổ phần Đầu tư Synergy Nha Trang triển khai tại khu vực Bắc bán đảo Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa.

(3) Công ty Cổ phần Khu Đô Thị Mới Đồng Nai Riverside (“Đồng Nai Riverside”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3604071062 cấp lần đầu ngày 19 tháng 12 năm 2025 do Sở Tài chính Tỉnh Đồng Nai cấp. Hoạt động chính của Đồng Nai Riverside là đầu tư và phát triển Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng ven sông phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai. Tại ngày 30/06/2026, Công ty đã đầu tư 297.500.000.000 VND, tương ứng 29.750.000 cổ phần và 35% vốn điều lệ của Đồng Nai Riverside (tại ngày 01/01/2026: 295.789.270.000 VND, tương ứng 35% vốn điều lệ). Toàn bộ 29.750.000 cổ phần này đã được sử dụng làm tài sản bảo đảm tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng cho nghĩa vụ vay vốn của Đồng Nai Riverside.

Giao dịch với công ty liên kết: (Chi tiết tại thuyết minh số 41)

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
 Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mẫu số B 09a - DN/HN

6c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ (VND)			Số đầu kỳ (VND)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác	532.551.986.576	532.551.986.576	-	-	-	-
- Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao Tầng Thuận An 1 (4)	477.551.986.576	477.551.986.576	-	-	-	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tam Hiệp (5)	55.000.000.000	55.000.000.000	-	-	-	-
Cộng	532.551.986.576	532.551.986.576	-	-	-	-

(4) Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao Tầng Thuận An 1 (“Thuận An 1”) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0319149163, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 21/04/2026, do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Tại ngày 30/06/2026, giá trị khoản đầu tư của Công ty vào Thuận An 1 là 477.551.986.576 VND, tương ứng 19,99% vốn điều lệ; tại ngày 01/01/2026, giá trị khoản đầu tư là 42.955.035.128 VND, tương ứng 20,0% vốn điều lệ. Thuận An 1 hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và sở hữu dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 tại phường Thuận Giao, Thành phố Hồ Chí Minh. Dự án có diện tích khoảng 1,81 ha, với quy mô khoảng 2.700 căn hộ và shophouse, gồm các công trình cao tầng kết hợp thương mại, dịch vụ và các tiện ích phục vụ cư dân. Dự án được phát triển theo mô hình hợp tác với đối tác Nhật Bản, hướng đến mô hình đô thị hỗn hợp và áp dụng các tiêu chuẩn quốc tế về công trình xanh và chất lượng sống.

(5) Công ty Cổ phần Phát triển Đô Thị Tam Hiệp (“Tam Hiệp”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3604070929 thay đổi lần thứ 4 ngày 24/04/2026 do Sở Tài chính Tỉnh Đồng Nai cấp. Theo Quyết định số 04/2026/HĐQT-QĐ ngày 15/01/2026 của Hội đồng quản trị Công ty, Công ty đã thông qua chủ trương tìm kiếm, đàm phán và thực hiện các thủ tục cần thiết để chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần Công ty tại Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tam Hiệp, tương ứng 35% vốn điều lệ của Tam Hiệp.

Vào ngày 19 tháng 04 năm 2026, Tập đoàn đã chuyển nhượng 33.000.000 cổ phần tương đương 30% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị 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 Tập đoàn tại Công ty Cổ phần Phát triển Đô Thị Tam Hiệp giảm xuống còn 5%.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
 Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mẫu số B 09a - DN/HN

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu kỳ (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Phải thu khách hàng là các bên liên quan	467.590.798.229	(10.066.339.154)	88.061.161.985	-
Chi tiết tại Thuyết minh số 41				
- Công ty TNHH Đầu tư BĐS Cao tầng Thuận An 1 (i)	368.067.754.948	-	-	-
- Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	99.523.043.281	(10.066.339.154)	88.061.161.985	-
+ Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh (ii)	99.523.043.281	(10.066.339.154)	88.061.161.985	-
Phải thu khách hàng khác	1.592.785.935.174	(65.532.046.793)	1.841.630.439.073	(1.041.544.375)
- Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	1.266.290.760.294	(64.490.502.418)	1.277.571.349.600	-
+ Phân khu 4 cao tầng Dự án Nhơn Hội (iii)	814.400.000.000	-	814.400.000.000	-
+ Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh (ii)	340.542.613.544	(64.490.502.418)	351.823.202.850	-
+ Phân khu 9 Dự án Nhơn Hội (iii)	111.348.146.750	-	111.348.146.750	-
- Phải thu từ việc chuyển nhượng cổ phần	174.170.000.000	-	455.116.000.000	-
+ Phải thu từ việc chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL (iv)	174.170.000.000	-	174.170.000.000	-
+ Phải thu từ việc chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mỹ	-	-	134.000.000.000	-
+ Phải thu từ việc chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường	-	-	146.946.000.000	-
- Khách hàng khác	152.325.174.880	(1.041.544.375)	108.943.089.473	(1.041.544.375)
Cộng	2.060.376.733.403	(75.598.385.947)	1.929.691.601.058	(1.041.544.375)

(i) Khoản phải thu phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tương ứng 99,9% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Thiên Long của Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương (“Cao ốc Bình Dương”) cho Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao tầng Thuận An 1 (“Thuận An 1”), theo Văn bản thỏa thuận ngày 23/01/2026 và văn bản sửa đổi, bổ sung ngày 31/01/2026. Tổng giá trị chuyển nhượng là 2.694.181.189.592 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Mẫu số B 09a - DN/HN

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

(ii) Quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh đang được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Sài Gòn (Thuyết minh 22). Trong kỳ, Tập đoàn đã trích lập dự phòng đối với một số khoản phải thu đã quá hạn thanh toán theo các điều khoản quy định tại hợp đồng. Giá trị dự phòng được xác định trên cơ sở thời gian quá hạn thực tế của từng khoản công nợ và tỷ lệ trích lập tương ứng theo quy định tại Thông tư số 99/2025/TT-BTC.

(iii) Đến thời điểm lập báo cáo này, khoản phải thu các khách hàng liên quan đến việc chuyển nhượng Phân khu 4 cao tầng và Phân khu 9 Dự án Nhon Hội đang được bảo lãnh thanh toán bằng tài sản của bên thứ ba.

(iv) Khoản phải thu các Công ty từ việc chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL ("Sài Gòn - KL"). Khoản phải thu này cùng với khoản cho Sài Gòn - KL vay tại thuyết minh số 6a đang được bảo lãnh thanh toán bằng tài sản của bên thứ ba.

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
Trả trước cho các bên liên quan	6.201.095.400	-
- Công ty Cổ phần Khu du lịch Nghi Dương A	1.095.400	-
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PDP	6.200.000.000	-
Trả trước cho người bán khác	3.713.363.728.165	4.080.107.332.835
Trả trước cho các cá nhân để nhận chuyển nhượng vốn và dự án	521.254.951.040	521.254.951.040
- Bà Nguyễn Thị Xuân Diễm (i)	300.000.000.000	300.000.000.000
- Ông Võ Ngọc Châu (ii)	170.254.951.040	170.254.951.040
- Ông Nguyễn Cao Tiến (iii)	51.000.000.000	51.000.000.000
Trả trước cho các nhà thầu xây dựng	1.689.596.828.338	2.548.827.312.080
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng 620	322.614.328.143	311.096.224.819
- 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 TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hợp Nhứt	50.390.721.493	50.390.721.493
- Công ty Cổ phần Xây dựng TC Bình Định	92.746.866.323	89.035.287.780
- Công ty TNHH TM DV VT XD Giao thông T&T (iv)	39.454.661.636	39.454.661.636
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Futurecons	570.201.684.582	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng 168	-	801.564.616.581
- Công ty Cổ phần Kinh doanh và Dịch vụ Bất động sản Sài Gòn	-	643.103.500.000

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	<i>1.502.511.948.787</i>	<i>1.010.025.069.715</i>
- Tổng Công ty Cổ phần Đèn Bù Giải tỏa (v)	209.623.741.576	178.934.648.207
- Công ty Cổ phần Đức Khải (vi)	70.228.366.367	70.228.366.367
- Công ty Cổ phần Kinh doanh và Dịch vụ Bất Động sản Realty Holdings (vii)	211.201.122.032	267.629.183.632
- Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc Đại Quang Minh (viii)	975.000.000.000	472.500.000.000
- Khách hàng khác	36.458.718.812	20.732.871.509
Cộng	3.719.564.823.565	4.080.107.332.835

(i) Số dư thể hiện khoản tạm ứng cho việc nhận chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty Cổ phần Du lịch Biển Xanh theo Hợp đồng hứa chuyển nhượng cổ phần ký ngày 6 tháng 12 năm 2021 và phụ lục hợp đồng ký ngày 18 tháng 1 năm 2022. Đến thời điểm hiện tại, việc chuyển nhượng cổ phần vẫn chưa hoàn thành do vướng một số thủ tục pháp lý của dự án.

(ii) Số dư thể hiện khoản tạm ứng cho việc nhận chuyển nhượng lô đất có diện tích 8.845,3 m² thuộc dự án Sông Hàn, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng theo Hợp đồng nguyên tắc chuyển quyền sử dụng đất ký ngày 25 tháng 1 năm 2022. Trong năm 2025, Công ty đã tiến hành nộp 10.525.121.040 VND cho ông Võ Ngọc Châu liên quan đến khoản thuế đất phi nông nghiệp từ 2021 - 2025 cho 3 mảnh đất cùng tiền chậm nộp thuế và nộp bổ sung tiền sử dụng đất cho thời gian gia hạn. Đến thời điểm hiện tại, việc chuyển nhượng vẫn chưa hoàn thành do vướng một số thủ tục pháp lý.

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

(iv) Khoản tạm ứng cho Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vận tải Xây dựng Giao thông T&T (T&T) theo hợp đồng số MPDR.QLHD-T&T/HĐ/2024-01/BD1-NHK9 ngày 26/8/2024 và hợp đồng MPDR.QLHD-T&T/HĐ/2024-01/BD1-NHK2 ngày 28/8/2024 với tổng giá trị hợp đồng là 164.476.094.280 VND bao gồm thuế giá trị gia tăng. Tại ngày 30/06/2026, số dư Công ty tạm ứng cho T&T là 39.454.661.636 VND. Do T&T chậm tiến độ thực hiện hợp đồng, vì vậy, Công ty đã yêu cầu chấm dứt hợp đồng và yêu cầu T&T hoàn trả số tiền tạm ứng nói trên. Tuy nhiên, đến ngày 30/06/2026, khoản tiền này vẫn chưa được hoàn trả và đã tồn đọng gần hai năm. Trên cơ sở đánh giá khả năng thu hồi, Công ty đã trích lập dự phòng 50% giá trị khoản tạm ứng, tương ứng số tiền 19.727.330.818 VND.

(v) Số dư thể hiện khoản tạm ứng liên quan đến dự án xây dựng và chuyển giao Bệnh viện Chấn thương Chỉnh hình tại khu 6A, Xã Bình Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh và dự án xây dựng và chuyển giao Trung tâm Thể dục Thể thao Phan Đình Phùng tại Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 khoản tạm ứng liên quan đến dự án xây dựng và chuyển giao của dự án này vào chi phí trong kỳ trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh với số tiền 30.689.093.369 VND. 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.

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

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 ứng trước cho Đức Khải không còn chắc chắn, dẫn đến giá trị ứng trước vào Đức Khải có khả năng bị tổn thất. Theo nguyên tắc thận trọng, Công ty đã trích dự phòng 100% số dư nợ phải thu khó đòi của khoản tạm ứng nói trên với giá trị 70.228.366.367 VND 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.

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

(viii) Khoản tạm ứng cho việc nhận chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ AKYN (Công ty AKYN) theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần có điều kiện số 01/2025/AKYN/ĐQM-PDR ký ngày 17/11/2025. Đến thời điểm hiện tại, Tập đoàn chưa hoàn tất việc nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty AKYN, số tiền còn lại phải thanh toán là 100 tỷ đồng. Công ty dự kiến hoàn tất việc nhận chuyển nhượng trong năm 2026.

9. PHẢI THU NGẮN HẠN/DÀI HẠN KHÁC

9a. Phải thu ngắn hạn khác

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu kỳ (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	-	-	551.000.000	-
- Các khoản phải thu khác	-	-	551.000.000	-
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	1.433.441.617.482	-	326.440.300.679	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Yên Gia Group (i)	8.300.000.000	-	-	-
- Ông Phan Tại Sanh	-	-	145.530.000.000	-
- Ký cược ký quỹ	1.414.448.419.700	-	1.359.511.700	-
+ Công ty TNHH Lotte Properties HCMC (ii)	1.413.075.000.000	-	-	-
+ Ký cược ký quỹ khác	1.373.419.700	-	1.359.511.700	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	400.000.000	-	400.000.000	-
- Tạm ứng	2.947.114.555	-	2.794.895.521	-
- Phải thu khác	7.346.083.227	-	176.355.893.458	-
Cộng	1.433.441.617.482	-	326.991.300.679	-

(i) Khoản phải thu liên quan đến thỏa thuận liên danh số 01/2025/TTLĐ-PDR-YG ngày 30/12/2025 giữa Tập đoàn và Công ty Cổ phần Bất động sản Yên Gia Group và Ông Phan Sỹ Nguyên nhằm thực hiện Dự án Khu đô thị Công viên Hồ Dục Quang tại Tỉnh Bắc Giang với quy mô 65,83 ha. Tổng giá trị khoản đầu tư là 20.830.000.000 VND, trong đó Tập đoàn sẽ góp vốn với tỷ lệ 55% tổng giá trị dự án (tương đương 11.456.500.000 VND) dự kiến không muộn hơn ngày 30/08/2027. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, Tập đoàn vẫn chưa góp đủ vốn theo thời hạn đã thỏa thuận.

(ii) Khoản ký quỹ theo Thỏa thuận ký quỹ số SHB-LPH-PD.05.2026 ngày 27/05/2026 nhằm bảo đảm nghĩa vụ của Công ty liên quan đến việc ký kết và thực hiện Thỏa thuận chuyển nhượng vốn điều lệ (“CCTA”) với Công ty TNHH Lotte Properties HCMC. Theo CCTA, Tập đoàn đã ký quỹ 900.000.000.000 VND và thanh toán bổ sung 513.075.000.000 VND vào tài khoản ký quỹ, sau khi khấu trừ thuế chuyển nhượng vốn. Theo đó, tổng giá trị khoản thanh toán đợt một là 1.413.075.000.000 VND. Khoản tiền này sẽ được cần trừ và chuyển thành một phần giá trị thanh toán theo CCTA sau khi các thỏa thuận chính thức được ký kết.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
 Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mẫu số B 09a – DN/HN

9b Phải thu dài hạn khác

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu kỳ (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Phải thu các bên liên quan	2.590.000.000	-	2.590.000.000	-
- Ông Phạm Công Thành	1.295.000.000	-	1.295.000.000	-
- Ông Nguyễn Hữu Lễ	1.295.000.000	-	1.295.000.000	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	2.593.042.082.473	-	38.715.892.655	-
- Ông Nguyễn Thành Hiền (iii)	1.700.000.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity (iv)	694.038.216.326	-	-	-
- Bà Đoàn Thị Minh Nguyệt (v)	144.581.054.832	-	-	-
- Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc	38.548.000.000	-	38.548.000.000	-
- Ký cược, ký quỹ	15.874.811.315	-	167.892.655	-
+ Công ty Cổ phần Xây dựng Central	14.306.918.660	-	-	-
+ Các khoản ký quỹ, ký cược khác	1.567.892.655	-	167.892.655	-
Cộng	2.595.632.082.473	-	41.305.892.655	-

(iii) Khoản phải thu Ông Nguyễn Thành Hiền theo Hợp đồng hợp tác thu mua quỹ đất số 0406/2026/HĐHT ngày 04/06/2026 (căn cứ theo Quyết định số 22A/2026/HĐQT-QĐ ngày 03/06/2026 của Hội đồng quản trị về việc thông qua chủ trương Hợp tác thu mua đất tại Tỉnh Bình Dương (nay là Thành phố Hồ Chí Minh)). Đến ngày lập, Ông Nguyễn Thành Hiền đã thực hiện báo cáo tiến độ thu gom và bàn giao 77 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) của các lô đất tại khu vực Phường Trưng Bình hiệp; Phường Chánh Nghĩa; Phường Phú Hòa thuộc Thành phố Hồ Chí Minh với tổng diện tích 127.319 m²; đồng thời, ủy quyền sử dụng cho Tập đoàn thực hiện các quyền liên quan đến đất này trong thời gian chờ hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đất chính thức theo đúng quy định của pháp luật cho Tập đoàn.

(iv) Khoản vốn góp theo HĐHTĐT số 01/HĐ-2020/PDR-SR ngày 25/10/2020 và các phụ lục hợp đồng 01, 02 và 03 nhằm phát triển dự án Khu thương mại dịch vụ, căn hộ du lịch tọa lạc tại Thị trấn Phước Hải, Huyện Long Đất, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với tổng diện tích đất toàn dự án là 55.570 m², và hưởng phần lợi nhuận được chia theo tỷ lệ đóng góp tài chính. Tổng giá trị vốn góp Công ty góp vào Dự án không vượt quá 695.000.000.000 VND (tương đương 8,407% tổng mức đầu tư của Dự án). Theo báo cáo tiến độ mới nhất, dự án đã được phê duyệt 1/500 theo Quyết định số 3636/QĐ-UBND ngày 24/12/2025 và đang được triển khai thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công để chuẩn bị thi công xây dựng và bán hàng.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mẫu số B 09a – DN/HN

(v) Khoản phải thu bà Đoàn Thị Minh Nguyệt phát sinh theo Hợp đồng hợp tác thu mua quỹ đất số 0506/2026/HĐHT ngày 04/06/2026, trên cơ sở Quyết định số 22A/2026/HĐQT-QĐ ngày 03/06/2026 của Hội đồng quản trị về việc hợp tác thu mua đất tại tỉnh Bình Dương (nay là Thành phố Hồ Chí Minh). Tổng diện tích đất đã và đang tiếp nhận là 175.032 m². Đến ngày lập Báo cáo tài chính, bà Đoàn Thị Minh Nguyệt đã báo cáo tiến độ thu gom; công việc hiện đang trong quá trình trao đổi và thương thảo.

10. NỢ QUÁ HẠN

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ (VND)			Số đầu kỳ (VND)		
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
<i>Phải thu khách hàng</i>	441.107.201.200	365.508.815.253	(75.598.385.947)	440.925.909.210	439.884.364.835	(1.041.544.375)
- Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh	440.065.656.825	365.508.815.253	(74.556.841.572)	439.884.364.835	439.884.364.835	-
- Ông Tăng Thanh Hải	1.041.544.375	-	(1.041.544.375)	1.041.544.375	-	(1.041.544.375)
<i>Trả trước cho người bán</i>	320.768.129.578	198.661.979.025	(122.106.150.553)	288.617.676.210	288.617.676.210	-
- Công ty Cổ phần Đức Khải	70.228.366.367	-	(70.228.366.367)	70.228.366.367	70.228.366.367	-
- Tổng Công ty Cổ phần Đèn bù Giải Tỏa	209.623.741.576	178.934.648.207	(30.689.093.369)	178.934.648.207	178.934.648.207	-
- Công ty TNHH TM DV VT XD Giao thông T&T	39.454.661.636	19.727.330.818	(19.727.330.818)	39.454.661.636	39.454.661.636	-
- Đối tượng khác	1.461.359.999	-	(1.461.359.999)	-	-	-
Cộng	761.875.330.778	564.170.794.278	(197.704.536.500)	729.543.585.420	728.502.041.045	(1.041.544.375)

11. HÀNG TỒN KHO

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu kỳ (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	12.551.648.179.490	-	15.713.126.051.904	-
- Dự án The EverRich 2 (i)	5.974.664.929.804	-	5.974.664.929.804	-
- Dự án Thuận An 1 và Thuận An 2 (ii)	1.576.172.449.651	-	3.294.230.994.820	-
- Dự án Tropicana Bến Thành Long Hải (iii)	1.994.829.533.804	-	1.994.541.168.359	-
- Dự án Phước Hải Serenity	-	-	1.523.555.164.637	-
- Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh (iv)	1.381.942.971.556	-	1.339.337.957.742	-
- Dự án The EverRich 3 (v)	877.998.088.312	-	880.390.631.916	-
- Dự án Khu dân cư làng nghề và Trung tâm Xã Hàm Ninh (vi)	400.580.908.890	-	400.580.908.890	-
- Dự án Khu Đô Thị Sinh Thái Nhơn Hội (vii)	243.315.251.676	-	208.959.935.682	-
- Dự án KDL Sinh thái Đoàn Ánh Dương (viii)	44.155.699.067	-	44.155.699.067	-
- Dự án Bàu Cả	4.172.665.501	-	3.833.046.775	-
- Các dự án khác	53.815.681.229	-	48.875.614.212	-
Cung cấp dịch vụ cho dự án của đối tác	2.550.954.270	-	-	-
Hàng hóa bất động sản (ix)	1.001.181.121.031	-	1.001.166.037.391	-
Hàng hóa khác	383.358.976	-	383.358.976	-
Cộng	13.555.763.613.767	-	16.714.675.448.271	-

Tại ngày 30/06/2026, Hàng hóa bất động sản này đang được thế chấp, bảo đảm cho các khoản vay (Thuyết minh số 22).

i. Dự án The EverRich 2

Dự án tọa lạc tại số 422 đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 30/06/2026, dự án chủ yếu là 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. Dự án The EverRich 2 và toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ dự án đã được thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long để bảo lãnh cho các khoản vay của đối tác kinh doanh của Công ty. Ngày 21/08/2026, Tập đoàn đã hoàn thành các thủ tục và đáp ứng đầy đủ các yêu cầu theo quy định của nhà nước để đủ điều kiện chuyển nhượng phần còn lại của dự án theo Hợp đồng hợp tác đầu tư đã ký kết với Công ty TNHH Đầu tư Big Gain (“Big Gain”) (Thuyết minh số 21). Cùng ngày, Tập đoàn đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ dự án cho Big Gain.

ii. Dự án Thuận An 1 và Thuận An 2

Dự án tọa lạc tại Khu phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 30/06/2026, dự án chủ yếu bao gồm chi phí đất, chi phí thiết kế, tư vấn, khảo sát, chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng và chi phí lãi vay vốn hóa tài trợ cho việc đầu tư, phát triển dự án. Ngày 30/01/2026, Dự án Thuận An 1 đã được chuyển nhượng thông qua việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần mà Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao Ốc Bình Dương (Công ty con của Tập đoàn) đang nắm giữ tại Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao Ốc Thiên Long (đơn vị chủ đầu tư dự án) (Thuyết minh số 39).

iii. Dự án Khu Du lịch Bến Thành - Long Hải

Dự án tọa lạc tại tỉnh lộ 44A, xã Phước Hải, thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 30/06/2026, dự án chủ yếu bao gồm: chi phí 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.

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

Dự án tọa lạc tại Xã Tuy Phước, tỉnh Gia Lai. Tại ngày 30/06/2026, 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. Chi phí lãi vay vốn hóa vào chi phí đầu tư, phát triển Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh trong kỳ là 20.914.634.619 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 là 40.213.078.724 VND). Đến thời điểm hiện tại, Tập đoàn đã hoàn thành xong Giai đoạn 1, hoàn thành khoảng 70% khối lượng công việc của Giai đoạn 2 và đang thực hiện triển khai thi công Giai đoạn 3.

v. Dự án The EverRich 3

Dự án này tọa lạc tại Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 30/06/2026 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. Dự án The EverRich 3 cùng toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ dự án này đã được thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng để bảo lãnh cho các khoản vay của đối tác kinh doanh của Tập đoàn.

Ngày 27 tháng 02 năm 2019, Tập đoàn đã ký kết Hợp đồng số E3-B1-B4/HĐCNDA-DIC và các phụ lục về việc chuyển nhượng một phần Dự án Khu nhà ở Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, bao gồm quyền sử dụng đất của hai lô đất B1 và B4. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn 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 Hợp đồng hợp tác đầu tư đã ký kết với Công ty TNHH Dynamic Innovation (Thuyết minh số 21).

vi. Dự án Khu Dân cư làng nghề và Trung tâm xã Hàm Ninh

Dự án này tọa lạc tại Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang. Tại ngày 30/06/2026, dự án chủ yếu bao gồm: chi phí thiết kế, tư vấn, khảo sát và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng. Đến ngày lập Báo cáo này, Cơ quan có thẩm quyền chưa lập điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 của Dự án Khu Dân cư Hàm Ninh, do đó, Tập đoàn chưa có cơ sở để triển khai các bước đầu tư tiếp theo. Đối với Dự án Cụm Công nghiệp Hàm Ninh, hiện mới ở giai đoạn phê duyệt chủ trương đầu tư. Tập đoàn đã nộp hồ sơ xin gia hạn tiến độ thực hiện các Dự án nêu trên, nhưng đến nay chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt do việc điều chỉnh chủ trương phải trên cơ sở sau khi quy hoạch phân khu được duyệt. Hiện nay, cơ quan có thẩm quyền đang tổ chức lập quy hoạch phân khu. Sau khi quy hoạch phân khu được cấp có thẩm quyền duyệt, Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc sẽ thông báo, hướng dẫn Công ty CP ĐK Phú Quốc thực hiện theo quy định (theo Công văn số 2134/BQLKKTTPQ-ĐT&DN ngày 23/12/2024 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc gửi tới Công ty CP ĐK Phú Quốc).

vii. Dự án Khu Đô thị 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. Tại ngày 30/06/2026, 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.

viii. Dự án Khu du lịch sinh thái Đoàn Ánh Dương

Dự án tọa lạc tại Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, được triển khai theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư do Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc cấp, điều chỉnh lần thứ ba ngày 19/10/2023. Tại ngày 30/06/2026, giá trị đầu tư vào dự án chủ yếu bao gồm chi phí tư vấn, khảo sát và quản lý dự án. Tập đoàn đang tiếp tục hoàn thiện các thủ tục pháp lý và thực hiện thủ tục nhận bàn giao đất để triển khai dự án.

(ix) Hàng hóa bất động sản bao gồm:

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu kỳ (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hóa bất động sản	1.001.181.121.031	-	1.001.166.037.391	-
- 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	-
Cộng	1.001.181.121.031	-	1.001.166.037.391	-

12. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

12a. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

Khoản mục	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
- Chi phí dịch vụ thuê ngoài	9.356.540.796	8.864.828.000
- Phí bảo hiểm	30.000.000.000	-
Cộng	39.356.540.796	8.864.828.000

12b. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

Khoản mục	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
- Tiền thuê đất trả tiền một lần	4.871.095.563	-
- Chi phí bồi thường dự án The EverRich 2 (*)	923.823.243.655	923.823.243.655
- Phí quản lý căn hộ	3.383.934.585	3.383.934.585
- Các chi phí trả trước dài hạn khác	18.074.010.735	51.934.575.938
Cộng	950.152.284.538	979.141.754.178

(*) Đây là chi phí bồi thường cho Công ty TNHH Tư vấn Phát triển CRE & AGI và Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phú Hưng, công ty con của Công ty Phát Đạt, đã hoàn thành việc giải thể vào ngày 8 tháng 2 năm 2020, khi thanh lý các Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh ("HĐHTKD") liên quan đến việc xây dựng và quản lý kinh doanh dự án The EverRich 2. Các HĐHTKD này được thanh lý để Tập đoàn chuyển nhượng dự án này cho Big Gain theo HĐHTĐT (Thuyết minh số 11).

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Đơn vị tính: VND
					Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	366.026.575.528	6.229.730.393	37.672.414.746	131.174.971	410.059.895.638
Mua trong kỳ	-	1.505.200.000	1.217.640.589	-	2.722.840.589
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.009.980.909)	-	(1.009.980.909)
Giảm theo giá trị quyết toán (*)	(10.417.176.878)	-	-	-	(10.417.176.878)
Số dư cuối kỳ	355.609.398.650	7.734.930.393	37.880.074.426	131.174.971	401.355.578.440
Trong đó:					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	5.826.480.430	-	23.153.812.567	6.140.905.364	35.121.198.361
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	(37.113.720.028)	(6.096.671.883)	(33.980.821.496)	(131.174.971)	(77.322.388.378)
Khấu hao trong kỳ	(3.976.338.148)	(26.010.638)	(1.159.541.791)	-	(5.161.890.577)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	1.009.980.909	-	1.009.980.909
Số dư cuối kỳ	(41.090.058.176)	(6.122.682.521)	(34.130.382.378)	(131.174.971)	(81.474.298.046)
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu kỳ	328.912.855.500	133.058.510	3.691.593.250	-	332.737.507.260
Tại ngày cuối kỳ	314.519.340.474	1.612.247.872	3.749.692.048	-	319.881.280.394

Nguyên giá của tài sản cố định đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2026 là 35.121.198.361 VND (tại ngày 31/12/2025 là 36.131.179.270 VND).

(*) Ngày 04/06/2026, căn cứ Báo cáo xác định chi phí đầu tư thực hiện Dự án Tòa nhà Văn phòng trụ sở Công ty tại số 39 Phạm Ngọc Thạch, phường Võ Thị Sáu, Quận 3 (nay là phường Xuân Hòa), Thành phố Hồ Chí Minh, Tập đoàn đã điều chỉnh giảm nguyên giá tài sản cố định để phản ánh giá trị chi phí đầu tư thực tế của Dự án.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
 Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mẫu số B 09a - DN/HN

Chi tiết danh mục các TSCĐ hữu hình trong kỳ có nguyên giá từ 10% tổng giá trị tài sản cố định hữu hình trở lên:

STT	Tên Tài sản	Ngày bắt đầu tính khấu hao	Nguyên giá VND	Khấu hao lũy kế VND	Giá trị còn lại VND	Ghi chú
1	Toà nhà 39 Phạm Ngọc Thạch	29/02/2024	321.284.366.788	15.479.405.371	305.804.961.417	(**)
Tổng cộng			321.284.366.788	15.479.405.371	305.804.961.417	

(**) Tài sản đã được thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 11 tại Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 36/2024/HĐBĐ/NHCT942-PDR ngày 25/06/2024.

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Đơn vị tính: VND
			Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	400.500.000.000	15.006.259.881	415.506.259.881
Số dư cuối kỳ	400.500.000.000	15.006.259.881	415.506.259.881
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	15.006.259.881	15.006.259.881
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	-	(15.006.259.881)	(15.006.259.881)
Số dư cuối kỳ	-	(15.006.259.881)	(15.006.259.881)
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	400.500.000.000	-	400.500.000.000
Tại ngày cuối kỳ	400.500.000.000	-	400.500.000.000

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2026 là 15.006.259.881 VND (tại ngày 31/12/2025 là 15.006.259.881 VND).

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT DAT
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
 Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mẫu số B 09a - DN/HN

Chi tiết danh mục các TSCĐ vô hình đang hiện hữu trong kỳ có nguyên giá từ 10% tổng giá trị tài sản cố định vô hình trở lên:

STT	Tên Tài sản	Ngày bắt đầu tính khấu hao	Nguyên giá VND	Khấu hao lũy kế VND	Giá trị còn lại VND	Ghi chú
1	Quyền sử dụng đất-Tòa nhà 39 Phạm Ngọc Thạch	29/02/2024	400.500.000.000	-	400.500.000.000	(*)
Tổng cộng			400.500.000.000	-	400.500.000.000	

(*) Tài sản đã được thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 11 tại Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 54/2020/HĐBĐ/NHCT942-PHAT DAT ngày 13/5/2020.

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Khoản mục	Đơn vị tính: VND			
	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
a) Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	75.664.270.272	-	-	75.664.270.272
Quyền sử dụng đất (*)	7.306.972.991	-	-	7.306.972.991
Cơ sở hạ tầng	68.357.297.281	-	-	68.357.297.281
Giá trị hao mòn lũy kế	(13.953.081.280)	(768.059.520)	-	(14.721.140.800)
Cơ sở hạ tầng	(13.953.081.280)	(768.059.520)	-	(14.721.140.800)
Giá trị còn lại	61.711.188.992	(768.059.520)	-	60.943.129.472
Quyền sử dụng đất	7.306.972.991	-	-	7.306.972.991
Cơ sở hạ tầng	54.404.216.001	(768.059.520)	-	53.636.156.481

(*) 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.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán cần được trình bày. Tuy nhiên, Tập đoàn hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mẫu số B 09a - DN/HN

Danh mục các bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

STT	Tên tài sản	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế/ Tồn thất do suy giảm giá trị	Giá trị còn lại
1	Hầm B1 - EverRich 1	39.353.930.632	(8.475.097.395)	30.878.833.237
2	Hầm B2 - EverRich 1	29.003.366.649	(6.246.043.405)	22.757.323.244
3	Quyền sử dụng đất - Hầm B1 tại DA EverRich 1	5.938.439.305	-	5.938.439.305
4	Quyền sử dụng đất - Hầm B2 tại DA EverRich 1	1.368.533.686	-	1.368.533.686
Tổng cộng		75.664.270.272	(14.721.140.800)	60.943.129.472

Thu nhập và chi phí liên quan đến cho thuê bất động sản như sau:

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
Thu nhập từ việc cho thuê	5.120.766.251	5.091.708.055
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	1.568.384.007	1.854.331.341

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu kỳ (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Mua sắm	25.831.014.589	25.831.014.589	22.202.665.583	22.202.665.583
- Phần mềm quản trị tổng thể nguồn lực doanh nghiệp (SAP-ERP) (i)	22.983.129.589	22.983.129.589	21.392.200.583	21.392.200.583
- Tài sản khác	2.847.885.000	2.847.885.000	810.465.000	810.465.000
Xây dựng cơ bản	174.320.045.832	174.320.045.832	511.255.786.624	511.255.786.624
- Dự án Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ khu Cổ Đại (ii)	118.822.166.286	118.822.166.286	426.173.692.570	426.173.692.570
- Trung tâm Thể dục Thể thao Phan Đình Phùng (iii)	-	-	77.105.153.950	77.105.153.950
- Bệnh viện chấn thương chỉnh hình (iv)	7.976.940.104	7.976.940.104	7.976.940.104	7.976.940.104
- Dự án Trường Tiểu học Bình Chuẩn 3 (v)	46.547.439.442	46.547.439.442	-	-
- Xây dựng cơ bản dở dang khác	973.500.000	973.500.000	-	-
Cộng	200.151.060.421	200.151.060.421	533.458.452.207	533.458.452.207

(i) Dự án Phần mềm quản trị tổng thể nguồn lực doanh nghiệp được triển khai theo Hợp đồng số 045.03.20/HDDV ngày 30/07/2020, Hợp đồng số 047.02.20/HDKT/FPT-PDR ngày 03/08/2020 và Hợp đồng số 055.03.20/HDKT/FPT-PDR ngày 24/08/2020. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính, các phân hệ bao gồm FICO, SD, MM, RE, PS và PM thuộc Giai đoạn I và phân hệ BPC thuộc Giai đoạn II đã hoàn thành và được đưa vào sử dụng. Đối với các phân hệ còn lại của Giai đoạn II như phân hệ BI và Hợp nhất Báo cáo tài chính vẫn đang trong quá trình triển khai. Tập đoàn dự kiến hoàn thành toàn bộ hệ thống ERP trong năm 2026.

(ii) Số dư thể hiện giá trị đầu tư xây dựng dự án Hạ tầng kỹ thuật nội bộ Khu I (Khu Cổ đại): Hiện nay, Hợp đồng BT số 2648/UB-HĐBT (ký ngày 31/05/2016 giữa UBND TP.HCM, Công ty Cổ phần Đức Khải và Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật COININ (Coinin)) đã được UBND Thành phố thống nhất chủ trương chấm dứt theo Thông báo số 129/TB-VP ngày 02 tháng 02 năm 2026 của Văn phòng UBND Thành phố Hồ Chí Minh. Các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến dự án đang được theo dõi là chi phí thực tế hợp pháp đã triển khai. Coinin đang trong quá trình phối hợp, làm việc với UBND Thành phố, Sở Tài chính và Sở Xây dựng để thẩm định các chi phí này, làm cơ sở thực hiện các thủ tục quyết toán và thanh lý hợp đồng theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

(iii) Giá trị đầu tư xây dựng dự án Trung tâm Thể dục Thể thao Phan Đình Phùng với số tiền 77.105.154.000 VND theo Công văn Số 4446/UBND-ĐTMT của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 8 tháng 9 năm 2011, chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng các dự án theo hình thức đối tác công tư thông qua hợp đồng xây dựng và chuyển giao với cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Theo Thông báo số 3284/UBND-DA ngày 28 tháng 10 năm 2025, Tập đoàn 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, 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, Tập đoàn 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, Tập đoàn đã ghi nhận toàn bộ giá trị chi phí xây dựng của dự án này vào chi phí trong kỳ. 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.

(iv) Chi phí đầu tư Dự án Bệnh viện Chấn thương Chỉnh hình là 7.976.940.000 VND. Do dự án gặp vướng mắc về thủ tục pháp lý và công tác giải phóng mặt bằng, Công ty đã đề xuất chuyển sang nghiên cứu đầu tư Dự án Bệnh viện chuyên khoa Ung bướu tại số 13 Phạm Ngọc Thạch, phường Bà Rịa, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Văn bản số 5274/UBND-DA ngày 18/06/2026, UBND Thành phố Hồ Chí Minh đã chấp thuận giao Tập đoàn nghiên cứu, lập Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư dự án mới theo phương thức đối tác công tư. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn đang thực hiện các thủ tục liên quan theo quy định.

(v) 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.

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
Phải trả người bán là các bên liên quan	254.340.000	736.439.690
- Công ty Cổ phần Khu Du lịch Nghi dưỡng A	-	736.439.690
- Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	129.600.000	-
- Công ty TNHH LE & PARTNERS	124.740.000	-
Phải trả người bán là các bên khác	149.838.874.442	163.396.644.379
- Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Sài Gòn (i)	33.132.513.198	33.132.513.198
- Công ty TNHH MTV Cơ Khí và Xây Dựng Thiên An	3.265.220.756	3.265.220.756
- Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Sài Gòn	-	43.048.309.919
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đua Fat	-	16.412.823.609
- Công ty TNHH Xây Dựng - Đầu Tư Me Kong	15.543.951.242	-
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vận tải Xây Dựng Giao thông T&T	16.472.242.230	16.472.242.230
- Công ty TNHH Xây Dựng Đồng Khánh	9.302.067.669	9.302.067.669
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Đầu tư IDV	-	7.710.128
- Công ty CP Xây Dựng Central	4.840.803.490	4.840.803.490
- Công ty TNHH Mặt Trời Vàng	7.623.591.457	6.869.680.087
- Công ty Bảo hiểm Mic Bến Thành	29.700.000.000	-
- Phải trả cho các đối tượng khác	29.958.484.400	30.045.273.293
Cộng	150.093.214.442	164.133.084.069

(i) Tập đoàn có khoản phải trả với Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Sài Gòn phát sinh theo Hợp đồng số 1810/2019/PĐ-GTSG/NH ngày 18/10/2019 về gói thầu “Tổng thầu thiết kế và xây dựng trọn gói hạng mục hạ tầng kỹ thuật và cảnh quan cây xanh 16,97 ha” thuộc dự án “Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu 9 - Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội”, cùng Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 20/08/2020 và Phụ lục hợp đồng số 02 ngày 18/12/2020. Đến thời điểm hiện tại, do hợp đồng chưa quyết toán, thanh lý hoàn tất nên Tập đoàn chưa thực hiện thanh toán khoản phải trả nêu trên.

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan	467.133.501	467.133.501
- Ông Nguyễn Khắc Sinh	467.133.501	467.133.501
Người mua trả tiền trước là các bên khác	123.297.943.721	237.190.058.235
- Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh	19.670.125.540	16.164.882.593
- Công ty TNHH Đầu Tư BĐS Cao Tầng Thuận An 1	-	214.525.175.643
- Công ty TNHH Xây dựng B-One Tech	100.000.000.000	-
- Các đối tượng khác	3.627.818.181	6.499.999.999
Cộng	123.765.077.222	237.657.191.736

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu kỳ (VND)		Trong kỳ (VND)		Điều chỉnh do thoái vốn (VND)	Số cuối kỳ (VND)	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Thực nộp		Phải thu	Phải nộp
- Thuế GTGT đầu ra	-	44.470.198.282	7.540.915.888	46.025.960.146	(220.000)	-	5.984.934.024
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	135.939.061.471	289.335.633.076	134.460.430.293	(1.648.711.875)	170.991.497	289.336.543.876
- Thuế thu nhập cá nhân	-	5.058.069.522	8.205.796.179	10.448.330.604		-	2.815.535.097
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	3.351.298.117	8.825.632.313	10.466.866.517	15.577.521.697		3.351.298.117	3.714.977.133
- Các loại thuế khác	-	2.732.370.748	598.827.952	3.054.785.010	(276.413.690)	-	-
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	5.582.739.863	5.582.739.863		-	-
Cộng	3.351.298.117	197.025.332.336	321.730.779.475	215.149.767.613	(1.925.345.565)	3.522.289.614	301.851.990.130

Thuế giá trị gia tăng

Tập đoàn kê khai và nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng áp dụng là 10%. Đối với các hàng hóa, dịch vụ thuộc đối tượng được giảm thuế, thuế suất thuế giá trị gia tăng được giảm 2%, từ 10% xuống còn 8%, theo Nghị quyết số 204/2025/QH15 ngày 17/06/2025 của Quốc hội và Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30/06/2025 của Chính phủ. Chính sách này có hiệu lực từ ngày 01/07/2025 đến hết ngày 31/12/2026.

Tiền thuê đất: Tập đoàn phải nộp tiền thuê đất đối với diện tích 8.016,64 m² đất đang sử dụng cho Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại Tỉnh Gia Lai với mức thuê là 47.552 đồng/m²/năm theo Thông báo số 779/TB-TCS2 ngày 19/03/2026.

Thuế nhà đất: Tiền thuế nhà đất được nộp theo thông báo của cơ quan thuế.

Thuế thu nhập doanh nghiệp: Tập đoàn phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Các loại thuế khác: Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
- Chi phí lãi vay	53.231.175.152	44.778.953.653
- Chi phí xây dựng	245.781.763.113	260.831.503.469
- Hỗ trợ lãi suất từ bán hàng	2.807.781.819	4.495.616.285
- Chi phí khác	23.087.600.274	25.628.887.450
Cộng	324.908.320.358	335.734.960.857

21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN/DÀI HẠN KHÁC

21a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
Phải trả khác là các bên liên quan	13.455.387.692	14.462.392.069
- Phải trả theo hợp đồng vay	6.213.887.692	5.620.892.069
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn AKYN	4.551.457.950	5.620.892.069
- Công ty Cổ phần Khu Đô Thị Mới Đồng Nai Riverside	1.662.429.742	-
- Ký quỹ nhận được từ khách hàng	2.800.000.000	4.400.000.000
- Bà Ngô Thị Minh Hương	4.441.500.000	4.441.500.000
Phải trả khác là các bên khác	9.788.715.306.988	8.034.018.348.416
- Phải trả theo Hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án The EverRich 2 và The Everich 3 (i)	7.934.865.191.534	7.934.274.149.934
+ Công ty TNHH Dynamic Innovation	990.659.041.600	990.068.000.000
+ Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	6.944.206.149.934	6.944.206.149.934
- Phải trả theo hợp đồng vay	1.940.299.459	47.030.812.462
+ Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tam Hiệp	1.940.299.459	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường	-	47.030.812.462
- Hợp tác kinh doanh Dự án Thủ Thiêm Eco Smart (ii)	400.000.000.000	-
- Hợp tác kinh doanh Dự án Nhơn Hội	6.750.000.000	6.750.000.000
- Ký quỹ nhận được từ khách hàng	350.800.000.000	9.800.000.000
+ Công ty TNHH Xây Dựng B-One Tech (iii)	212.500.000.000	-
+ Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Burnaby (iv)	133.900.000.000	-
+ Phải trả khác	4.400.000.000	9.800.000.000
- Hợp tác kinh doanh tìm kiếm Dự án	1.039.303.838.000	-
+ Công ty TNHH Đầu tư Hai Bốn Một (v)	519.651.919.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại MIAN (vi)	519.651.919.000	-
- Các khoản phải trả khác	55.055.977.995	36.163.386.020
Cộng	9.802.170.694.680	8.048.480.740.485

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

- a. Big Gain/Dynamic có nghĩa vụ thanh toán các chi phí mà Công ty đã bỏ ra liên quan đến phần dự án hợp tác.
- b. Các bên có thể nhận được phần lợi nhuận phát sinh từ dự án được phân chia theo tỷ lệ đóng góp tài chính của mỗi bên theo nội dung quyết toán được thống nhất.
- c. Sau khi Tập đoàn được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với khu đất của dự án, Big Gain/Dynamic có quyền chọn mua và Tập đoàn có quyền chọn bán 99% lợi ích tham gia của Tập đoàn trong hoạt động hợp tác đầu tư này với giá tương đương với 99% giá trị khoản đóng góp thỏa thuận của Tập đoàn cộng thêm một khoản thặng dư sẽ được các bên thỏa thuận.
- d. Khi các điều kiện pháp lý của dự án được đáp ứng theo luật định, Tập đoàn có quyền chuyển nhượng phần dự án hợp tác này cho đối tác khác với điều kiện phải hoàn trả đầy đủ các khoản đóng góp của Big Gain/Dynamic cộng với một khoản tiền lãi do các bên thỏa thuận.

Đến ngày 30/06/2026, tổng số tiền Tập đoàn đã nhận được từ Big Gain và Dynamic lần lượt là 6.944.206.149.934 VND và 990.659.041.600 VND.

Tại ngày 21/08/2026, Tập đoàn thực hiện chuyển nhượng dự án The EverRich 2 với tổng giá trị chuyển nhượng là 5.225.517.091.818 VND. Sau khi cần trừ giá trị chuyển nhượng dự án The EverRich 2 với khoản phải trả cho Big Gain, số dư khoản phải trả còn lại của Tập đoàn đối với Big Gain là 2.421.410.404.116 VND.

(ii) Đây là khoản tiền đặt cọc theo Hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 02 tháng 04 năm 2026 ký với Công ty Cổ phần Thép Nam Kim, nhằm mục đích tham gia Dự án Thủ Thiêm Eco Smart City.

(iii) Đây là khoản đặt cọc theo Hợp đồng nguyên tắc số 01/2026/HĐNT-BCONS-TH ký ngày 15/01/2026 về việc chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tam Hiệp cho Công ty TNHH Xây dựng B-One Tech.

(iv) Đây là khoản đặt cọc theo Hợp đồng nguyên tắc số 01/2026/HĐNT-BUR-ĐNR ký ngày 04/02/2026 về việc chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Khu đô thị mới Đồng Nai Riverside cho Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Burnaby.

(v) Đây là khoản vốn góp đã nhận từ Công ty TNHH Đầu tư Hai Bốn Một để tìm kiếm cơ hội đầu tư theo Thỏa thuận nguyên tắc số 2506/2026/TTNT-PDR-HBM ký ngày 25/06/2026.

(vi) Đây là khoản vốn góp đã nhận từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại MIAN để tìm kiếm cơ hội đầu tư theo Thỏa thuận nguyên tắc số 2805/2026/TTNT-PDR-MIAN ký ngày 28/05/2026.

21b. Phải trả dài hạn khác

Khoản mục	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
Phải trả của các bên khác	5.100.000	8.100.000
- Các khoản phải trả khác	5.100.000	8.100.000
Cộng	5.100.000	8.100.000

22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN/DÀI HẠN

	Số cuối kỳ (VND)	Trong kỳ (VND)		Số đầu kỳ (VND)
		Tăng	Giảm	
a) Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	2.084.714.193.912	2.148.384.421.377	1.298.286.297.889	1.234.616.070.424
Vay ngắn hạn phải trả bên liên quan	211.818.914.400	652.026.342.890	568.687.428.490	128.480.000.000
- Vay tổ chức (ii)	211.818.914.400	652.026.342.890	568.687.428.490	128.480.000.000
+ Công ty Cổ phần Khu Đô Thị Mới Đồng Nai Riverside	149.971.384.884	243.568.313.374	93.596.928.490	-
+ Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Tam Hiệp	61.847.529.516	408.458.029.516	475.090.500.000	128.480.000.000
Vay ngắn hạn các bên khác	1.872.895.279.512	1.496.358.078.487	729.598.869.399	1.106.136.070.424
- Vay ngân hàng (i)	754.885.279.512	306.098.078.487	476.348.869.399	925.136.070.424
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 11	187.190.331.323	78.156.959.047	119.347.101.123	228.380.473.399
+ Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sài Gòn	482.999.281.660	211.001.119.440	357.001.768.276	628.999.930.496
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	84.695.666.529	16.940.000.000	-	67.755.666.529
- Vay tổ chức (ii)	1.003.010.000.000	1.116.260.000.000	253.250.000.000	140.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu Tư Tài Chính Việt Long	120.000.000.000	-	20.000.000.000	140.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL	883.010.000.000	1.116.260.000.000	233.250.000.000	-
- Vay cá nhân (iii)	115.000.000.000	74.000.000.000	-	41.000.000.000
b) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	3.161.435.842.950	500.008.491.609	1.927.150.951.290	4.588.578.302.631
Vay dài hạn phải trả bên liên quan	217.649.910.831	-	197.220.986.881	414.870.897.712
- Vay tổ chức (ii)	217.649.910.831	-	197.220.986.881	414.870.897.712
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN	217.649.910.831	-	46.698.415.371	264.348.326.202
+ Công ty Cổ phần Khu Đô Thị Mới Đồng Nai Riverside	-	-	150.522.571.510	150.522.571.510
Vay dài hạn các bên khác	2.943.785.932.119	500.008.491.609	1.729.929.964.409	4.173.707.404.919
- Vay ngân hàng (i)	2.943.785.932.119	500.008.491.609	1.657.929.964.409	4.101.707.404.919
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 11	733.957.696.251	-	65.837.760.000	799.795.456.251
+ Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sài Gòn	2.035.238.235.868	500.008.491.609	1.575.152.204.409	3.110.381.948.668
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	174.590.000.000	-	16.940.000.000	191.530.000.000
- Vay cá nhân (iii)	-	-	72.000.000.000	72.000.000.000
Cộng	5.246.150.036.862	2.648.392.912.986	3.225.437.249.179	5.823.194.373.055

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
 Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mẫu số B 09a - DN/HN

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn trong kỳ như sau:

	Số đầu kỳ	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Giảm do thoái vốn Công ty con	Đơn vị tính: VND Số cuối kỳ
Vay ngắn hạn ngân hàng	925.136.070.424	12.319.199.047	293.778.879.440	(356.348.869.399)	(120.000.000.000)	754.885.279.512
Vay ngắn hạn các tổ chức khác	268.480.000.000	1.768.286.342.890	-	(821.937.428.490)	-	1.214.828.914.400
Vay ngắn hạn các cá nhân	41.000.000.000	2.000.000.000	72.000.000.000	-	-	115.000.000.000
Cộng	1.234.616.070.424	1.782.605.541.937	365.778.879.440	(1.178.286.297.889)	(120.000.000.000)	2.084.714.193.912

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn trong kỳ như sau:

	Số đầu kỳ	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	Giảm do thoái vốn Công ty con	Đơn vị tính: VND Số cuối kỳ
Vay dài hạn ngân hàng	4.101.707.404.919	500.008.491.609	-	(293.778.879.440)	(1.364.151.084.969)	2.943.785.932.119
Vay dài hạn các tổ chức khác	414.870.897.712	-	(197.220.986.881)	-	-	217.649.910.831
Vay dài hạn các cá nhân	72.000.000.000	-	-	(72.000.000.000)	-	-
Cộng	4.588.578.302.631	500.008.491.609	(197.220.986.881)	(365.778.879.440)	(1.364.151.084.969)	3.161.435.842.950

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
 Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mẫu số B 09a - DN/HN

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn như sau:

	Tổng nợ	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Đơn vị tính: VND Trên 5 năm
Số cuối kỳ				
- Vay dài hạn ngân hàng	3.599.570.733.779	655.784.801.660	2.336.669.864.741	607.116.067.378
- Vay dài hạn các tổ chức khác	217.649.910.831	-	217.649.910.831	-
Cộng	3.817.220.644.610	655.784.801.660	2.554.319.775.572	607.116.067.378
Số đầu kỳ				
- Vay dài hạn ngân hàng	4.870.452.855.415	768.745.824.827	3.537.355.323.585	564.351.707.003
- Vay dài hạn các tổ chức khác	264.348.326.202	-	264.348.326.202	-
Cộng	5.134.801.181.617	768.745.824.827	3.801.703.649.787	564.351.707.003

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
 Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

Ngân hàng	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Sài Gòn						
Khoản vay 1	1.424.999.559.197	1.499.999.536.029	Từ ngày 16/09/2026 đến ngày 07/03/2031	Tài trợ dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, Gia Lai	Lãi suất tiết kiệm linh hoạt kỳ hạn 84 tháng + lãi suất từ 1,7% đến 2,51%, không thấp hơn lãi suất tối thiểu là 9,5%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, Gia Lai
Khoản vay 2	-	1.524.151.084.969	Từ ngày 05/01/2026 đến ngày 16/11/2032	Tài trợ dự án tại Phường Thuận Giáo, Thành phố Hồ Chí Minh	Lãi suất tiết kiệm linh hoạt kỳ hạn từ 60 tháng đến 72 tháng + lãi suất từ 1,5% đến 2,51%	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất và tài sản phát sinh từ dự án tại Khu Phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giáo, TP Hồ Chí Minh
Khoản vay 3	1.093.237.958.331	715.231.258.166	Từ ngày 16/09/2026 đến ngày 16/11/2032	Tài trợ dự án tại Phường Thuận Giáo, Thành phố Hồ Chí Minh	Lãi suất tiết kiệm linh hoạt kỳ hạn từ 60 tháng đến 108 tháng + lãi suất từ 1,5% đến 2,51%	Quyền tài sản phát sinh từ dự án tại Khu Phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giáo, Thành phố Hồ Chí Minh Toàn bộ phần vốn góp tại Cao Ốc Hòa Phú và Cao Ốc Bình Dương thuộc sở hữu của các Cổ đông Toàn bộ cổ phần của Bến Thành - Long Hải thuộc sở hữu của các Cổ đồng Quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khu du lịch Bến Thành - Long Hải, Xã Phước Hải, Thành phố Hồ Chí Minh

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
 Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mẫu số B 09a - DN/HN

Ngân hàng	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh						
Khoản vay 1	271.003.216.251	305.040.976.251	Từ ngày 27/07/2026 đến ngày 16/04/2030	Tài trợ dự án tòa nhà văn phòng tại Phường Xuân Hòa, TP.HCM	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	97.104.953.399	Từ ngày 09/07/2026 đến ngày 25/03/2027	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 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 3	365.180.000.000	373.180.000.000	Từ ngày 25/06/2026 đến ngày 25/03/2032	Tài trợ mua tài sản tại 61 Cao Thắng, Phường Bàn Cờ, TP.HCM	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
Khoản vay 4	245.150.000.000	252.850.000.000	Từ ngày 25/06/2026 đến ngày 25/03/2032	Tài trợ mua tài sản tại 41-43 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Quán, TP.HCM	Lãi suất cơ sở + biên độ tối thiểu 4,5%/năm	Toàn bộ QSDĐ tại 41-43 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
 Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mẫu số B 09a - DN/HN

Ngân hàng	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng						
Khoản vay 1	200.000.000.000	200.000.000.000	Từ ngày 27/11/2026 đến ngày 27/08/2032	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	59.285.666.529	Từ ngày 28/8/2026 đến ngày 10/11/2026	Bổ sung vốn lưu động	Lãi suất từ 10,3% đến 10,7%	
CỘNG	3.698.671.211.631	5.026.843.475.343				
Trong đó:						
- Ngắn hạn	754.885.279.512	925.136.070.424				
- Dài hạn	2.943.785.932.119	4.101.707.404.919				

(ii) Chi tiết các khoản vay tổ chức được trình bày như sau:

Bên cho vay	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Khu Đô Thị Mới Đồng Nai Riverside						
Khoản vay 1	-	150.522.571.510	Ngày 30/12/2027	Bổ sung vốn lưu động	6,5%/năm	
Khoản vay 2	149.971.384.884	-	Không có thời hạn thanh toán	Thanh toán khoản chi cho liên danh Phát Đạt	Không có lãi suất	

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
 Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mẫu số B 09a - DN/HN

Bên cho vay	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Tam Hiệp						
Khoản vay 1	-	128.480.000.000	Ngày 30/12/2026	Bổ sung vốn lưu động	6,5%/năm	
Khoản vay 2	61.847.529.516	-	Không có thời hạn thanh toán	Thanh toán khoản chi cho liên danh Phát Đạt	Không có lãi suất	
Công ty Cổ phần Đầu Tư Tài Chính Việt Long						
Khoản vay 1	60.000.000.000	80.000.000.000	Ngày 30/09/2026	Bổ sung vốn lưu động	12%/năm	9.015.456 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Khoản vay 2	60.000.000.000	60.000.000.000	Ngày 19/11/2026	Bổ sung vốn lưu động	12%/năm	5.420.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL						
Khoản vay 1	52.000.000.000	-	Ngày 28/07/2026	Hoạt động đầu tư và kinh doanh	Không tính lãi theo biên bản thỏa thuận ký ngày 30/06/2026	
Khoản vay 2	831.010.000.000	-	Từ ngày 31/7/2026 đến ngày 31/12/2026	Hoạt động đầu tư và kinh doanh	Không tính lãi theo biên bản thỏa thuận ký ngày 30/06/2026	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN						
Khoản vay 1	217.649.910.831	264.348.326.202	Ngày 03/04/2028	Bổ sung vốn lưu động	8,0%/năm	Quyền sở hữu đối với toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties
CỘNG	1.432.478.825.231	683.350.897.712				
Trong đó:						
- Ngắn hạn	1.214.828.914.400	268.480.000.000				
- Dài hạn	217.649.910.831	414.870.897.712				

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
 Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mẫu số B 09a - DN/HN

(iii) Chi tiết các khoản vay cá nhân được trình bày như sau:

Bên cho vay	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ông Đoàn Đức Luyện						
Khoản vay 1	41.000.000.000	41.000.000.000	Ngày 12/12/2026	Bổ sung vốn lưu động	12%/năm	4.080.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Khoản vay 2	74.000.000.000	72.000.000.000	Ngày 08/01/2027	Bổ sung vốn lưu động	12%/năm	7.526.420 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
CỘNG	115.000.000.000	113.000.000.000				
Trong đó:						
- Ngắn hạn	115.000.000.000	41.000.000.000				
- Dài hạn	-	72.000.000.000				

23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Số đầu kỳ	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong kỳ	Giảm khác	Đơn vị tính: VND Số cuối kỳ
- Quỹ khen thưởng	8.109.035.783	5.150.699.076	2.956.052.000	-	10.303.682.859
- Quỹ phúc lợi	14.322.317.692	5.150.699.076	1.606.305.208	8.873.500	17.857.838.060
- Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	8.557.829.332	2.129.528.604	3.420.000.000	-	7.267.357.936
Tổng cộng	30.989.182.807	12.430.926.756	7.982.357.208	8.873.500	35.428.878.855

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
 Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mẫu số B 09a - DN/HN

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Quỹ đầu tư phát triển	LNST thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND
						Cộng
Số dư đầu năm trước	8.731.400.830.000	70.474.800.000	243.810.014.529	1.954.616.001.307	58.207.013.154	11.058.508.658.990
- Tăng vốn trong năm trước	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)	-	-
- Lãi/(Lỗ) trong năm trước	-	-	-	515.069.907.619	(381.558.456)	514.688.349.163
- Phân phối lợi nhuận	-	-	4.652.630.574	(9.305.261.148)	-	(4.652.630.574)
+ Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	4.652.630.574	(4.652.630.574)	-	-
+ Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(4.652.630.574)	-	(4.652.630.574)
- Điều chỉnh do thoái vốn tại các Công ty con	-	-	-	6.600.544.652	(6.955.702.648)	(355.157.996)
- Thù lao HĐQT	-	-	-	(5.150.699.076)	-	(5.150.699.076)
Số dư đầu kỳ này	9.978.093.790.000	410.424.800.000	248.462.645.103	1.736.087.533.354	50.869.752.050	12.423.938.520.507
- Lãi trong kỳ này	-	-	-	212.952.860.410	5.048.648.720	218.001.509.130
- Phân phối lợi nhuận (i)	-	-	15.452.097.229	(25.753.495.381)	-	(10.301.398.152)
+ Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	15.452.097.229	(15.452.097.229)	-	-
+ Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(10.301.398.152)	-	(10.301.398.152)
- Điều chỉnh do thoái vốn tại các Công ty con	-	-	-	-	(10.410.951.757)	(10.410.951.757)
- Công ty con phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	(3.026.100.000)	(3.026.100.000)
- Giảm vốn chủ sở hữu tại Công ty con	-	-	-	-	(6.222.500.000)	(6.222.500.000)
- Thù lao HĐQT (ii)	-	-	-	(2.129.528.604)	-	(2.129.528.604)
- Điều chỉnh do thay đổi tỷ lệ sở hữu của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	16.685.137.711	(16.685.137.711)	-
Số dư cuối kỳ	9.978.093.790.000	410.424.800.000	263.914.742.332	1.937.842.507.490	19.573.711.302	12.609.849.551.124

(i) Tập đoàn phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2026 số 02/ĐHĐCĐ-NQ.2026 ngày 16/04/2026. Cũng theo Nghị Quyết, Tập đoàn đã thông qua phương án trả cổ tức năm 2026 bằng cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến ngày 31/12/2025, với tỷ lệ thực hiện bằng 10% vốn điều lệ tại thời điểm phát hành. Tổng giá trị cổ tức dự kiến phát hành tối đa là 1.197,37 tỷ VND. Tại ngày lập Báo cáo tài chính, Tập đoàn chưa hoàn tất các thủ tục phát hành cổ phiếu để trả cổ tức; do đó, khoản cổ tức bằng cổ phiếu nêu trên chưa được ghi nhận trên Báo cáo tài chính.

(ii) Công ty tạm trích thù lao của Hội đồng Quản trị theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2026 số 03/ĐHĐCĐ-NQ.2026 ngày 16/04/2026.

24b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Khoản mục	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
- Ông Nguyễn Văn Đạt	2.747.572.460.000	2.717.572.460.000
- Công ty TNHH Phát Đạt Holdings	853.343.270.000	853.343.270.000
- ACA Vietnam Real Estate III LP	368.226.000.000	368.226.000.000
- Các cổ đông khác	6.008.952.060.000	6.038.952.060.000
Cộng	9.978.093.790.000	9.978.093.790.000

24c. Cổ phiếu

Khoản mục	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	997.809.379	997.809.379
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	997.809.379	997.809.379
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	997.809.379	997.809.379
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	997.809.379	997.809.379
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	997.809.379	997.809.379
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/CP): 10.000		

24d. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

Khoản mục	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	9.978.093.790.000	8.731.400.830.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	-	340.950.000.000
- Vốn góp cuối kỳ	9.978.093.790.000	9.072.350.830.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

25. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	446.676.544.424
- Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	5.120.766.251	5.091.708.055
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	152.722.239.733	5.344.981.162
- Doanh thu khác	-	757.203.927
Cộng	157.843.005.984	457.870.437.568

Doanh thu từ các bên liên quan: Chi tiết tại thuyết minh số 41

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	52.047.700.377	5.155.729.373
- Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư, căn hộ	1.568.384.007	1.854.331.341
- Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	270.912.130.254
Cộng	53.616.084.384	277.922.190.968

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Lãi từ chuyển nhượng công ty con/liên kết	1.379.820.405.240	139.214.899.890
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.642.749.501	3.963.129.578
- Lãi từ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	-	84.630.000.000
Cộng	1.381.463.154.741	227.808.029.468

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Chi phí lãi vay	187.226.182.651	128.857.175.826
- Phí môi giới chuyển nhượng cổ phần	35.864.211.314	-
- Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại cuối kỳ	-	1.625.121.688
- Ghi nhận tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	307.351.526.284	-
- Chi phí tài chính khác	6.145.452.382	486.040.707
Cộng	536.587.372.631	130.968.338.221

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

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	324.866.560.758	78.734.359.093
- Chi phí cho nhân viên	67.271.800.271	51.035.961.174
- Chi phí đồ dùng văn phòng	1.350.936.141	-
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.161.890.577	5.411.739.174
- Thuế, phí và lệ phí	4.911.873.301	1.788.211.056
- Chi phí dự phòng	196.662.992.126	13.199.927
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	36.906.998.409	12.414.382.477
- Các chi phí khác	12.600.069.933	8.070.865.285
b) Các khoản chi phí bán hàng	19.651.135.714	7.869.911.631
- Chi phí nhân viên	4.513.142.850	2.374.850.427
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.895.727.273	2.373.137.618
- Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng mua bất động sản	13.002.410.341	2.878.227.690
- Chi phí bằng tiền khác	239.855.250	243.695.896

30. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Chi phí dự phòng	196.662.992.126	-
- Chi phí xây dựng	782.110.032.202	514.177.957.622
- Chi phí nhân công	76.254.228.389	53.410.811.601
- Khấu hao tài sản cố định	5.929.950.097	6.526.872.820
- Chi phí lãi vay	20.914.634.619	78.122.127.114
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	39.583.869.012	15.904.052.246
- Chi phí bằng tiền khác	30.741.479.675	13.193.153.074
Cộng	1.152.197.186.120	681.334.974.477

31. THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	181.818.182	-
- Các khoản khác	61.000.000	659.115.504
Cộng	242.818.182	659.115.504

32. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Lãi chậm trả ước tính	-	10.730.999.291
- Trích lập dự phòng phần đầu tư dở dang vào Dự án Phan Đình Phùng	44.954.700.582	-
- Phạt vi phạm hợp đồng	4.068.493.151	-
- Hoàn trả lãi tiền đặt cọc Dự án Astral Bình Dương	4.216.372.600	-
- Phạt vi phạm hành chính, tiền chậm nộp thuế	3.896.769.307	-
- Chi phí khác	2.585.263.875	1.936.462.223
Cộng	59.721.599.515	12.667.461.514

33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

a. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt	36.903.553.833	43.116.328.866
- Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển cao ốc Bình Dương	252.432.079.243	2.588.455.483
- Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải	-	4.619.108.592
Cộng	289.335.633.076	50.323.892.941

b. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	-	2.680.252.511
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(2.606.804.772)	(3.330.050.827)
Cộng	(2.606.804.772)	(649.798.316)

34. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp thuộc Công ty mẹ	212.952.860.410	115.529.597.145
- Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	(8.518.114.416)	(4.621.183.885)
+ Trích thù lao HĐQT	(2.129.528.604)	(1.155.295.971)
+ Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(6.388.585.812)	(3.465.887.914)
- Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	204.434.745.994	110.908.413.260
- Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (CP)	997.809.379	885.195.774
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	205	125

(*) Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 chưa có số liệu để trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2026. Số liệu trích lập quỹ sẽ được căn cứ vào Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 với tỷ lệ 3% lợi nhuận sau thuế.

35. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

Ban Điều hành Công ty cam kết trong thời gian tiếp theo không có sự tác động của các công cụ có thể chuyển thành cổ phiếu và pha loãng giá trị cổ phiếu, do đó, Tập đoàn xác định lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng lãi cơ bản trên cổ phiếu

36. CÁC GIAO DỊCH KHÔNG BẰNG TIỀN

Trong kỳ, Tập đoàn phát sinh các giao dịch không bằng tiền như sau:

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Đầu tư vào công ty khác bằng hình thức góp Quyền sử dụng đất	368.347.011.447	-
- Đầu tư vào công ty liên kết bằng hình thức góp Quyền sử dụng đất	241.857.593.374	-
- Giảm khoản đầu tư công ty liên kết bằng hình thức cần trừ	610.211.000.000	-
- Chuyển nợ phải trả thành vốn chủ sở hữu	-	681.900.000.000
Cộng	1.220.415.604.821	681.900.000.000

37. TIỀN THU TỪ ĐI VAY

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Tiền thu từ khế ước thông thường	2.224.159.410.656	1.400.321.944.761
- Tiền thu từ đi vay khác	-	18.100.000
Cộng	2.224.159.410.656	1.400.340.044.761

38. TIỀN TRẢ NỢ GỐC VAY

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	2.850.696.806.448	1.042.981.194.280
- Tiền trả nợ vay khác	-	18.100.000
Cộng	2.850.696.806.448	1.042.981.194.280

39. MUA VÀ THANH LÝ CÔNG TY CON TRONG KỲ BÁO CÁO

a. Chuyển nhượng Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity("Serenity")

Trong kỳ, Tập đoàn đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity, dẫn đến Công ty không còn quyền kiểm soát đối với đơn vị này kể từ ngày 11 tháng 06 năm 2026. (Chi tiết tại thuyết minh 1)

- Tổng giá trị chuyển nhượng công ty con: 2.500.000.000.000 VND;
- Giá trị đã được thanh toán bằng tiền: 2.500.000.000.000 VND;
- Số tiền và các khoản tương đương tiền thực có trong công ty con tại ngày thanh lý: 35.278.897 VND;
- Phần giá trị tài sản (tổng hợp theo từng loại tài sản) không phải là tiền và các khoản tương đương tiền trong công ty con thanh lý trong kỳ:
 - Các khoản phải thu: 1.518.948.721.722 VND;
 - Hàng tồn kho: 252.056.513.410 VND;
 - Tài sản khác: 19.881.538.284 VND;
- Phần giá trị nợ phải trả trong công ty con thanh lý trong kỳ: 712.477.431.409 VND.

b. Chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao Ốc Thiên Long - Công ty con gián tiếp ("Cao Ốc Thiên Long")

Trong kỳ, Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao Ốc Bình Dương – Công ty con ("Cao Ốc Bình Dương") đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Cao Ốc Thiên Long (Chi tiết tại thuyết minh 1)

- Tổng giá trị chuyển nhượng công ty con: 2.694.181.189.592 VND;
- Giá trị đã được thanh toán bằng tiền và các khoản tương đương tiền: 604.424.536.080 VND;
- Số tiền và các khoản tương đương tiền thực có trong công ty con tại ngày thanh lý: 7.533.603 VND;
- Phần giá trị tài sản (tổng hợp theo từng loại tài sản) không phải là tiền và các khoản tương đương tiền trong công ty con thanh lý trong kỳ:
 - Các khoản phải thu: 1.494.283.787.667 VND;
 - Hàng tồn kho: 1.321.615.104.512 VND;
 - Tài sản khác: 71.889.304.405 VND;
- Phần giá trị nợ phải trả trong công ty con thanh lý trong kỳ: 1.508.812.434.794 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
 Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mẫu số B 09a - DN/HN

40. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Kỳ này	Hoạt động kinh doanh bất động sản VND	Hoạt động cung cấp dịch vụ VND	Hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư VND	Hoạt động kinh doanh khác VND	Cộng VND
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	-	152.722.239.733	5.120.766.251	-	157.843.005.984
Tổng doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	152.722.239.733	5.120.766.251	-	157.843.005.984
Chi phí phân bổ	-	(52.047.700.377)	(1.568.384.007)	-	(53.616.084.384)
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	-	100.674.539.356	3.552.382.244	-	104.226.921.600
Các chi phí không theo bộ phận					(344.517.696.472)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					(240.290.774.872)
Doanh thu hoạt động tài chính					1.381.463.154.741
Chi phí tài chính					(536.587.372.631)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết					(40.375.888.471)
Thu nhập khác					242.818.182
Chi phí khác					(59.721.599.515)
Chi phí thuế TNDN hiện hành					(289.335.633.076)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					2.606.804.772
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					218.001.509.130
Tài sản không phân bổ theo bộ phận					28.607.391.103.271
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					15.997.541.552.147

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
 Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mẫu số B 09a - DN/HN

Kỳ trước	Hoạt động kinh doanh bất động sản VND	Hoạt động cung cấp dịch vụ VND	Hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư VND	Hoạt động kinh doanh khác VND	Cộng VND
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	446.676.544.424	5.344.981.162	5.091.708.055	757.203.927	457.870.437.568
Tổng doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	446.676.544.424	5.344.981.162	5.091.708.055	757.203.927	457.870.437.568
Chi phí phân bổ	(270.912.130.254)	(5.155.729.373)	(1.854.331.341)	-	(277.922.190.968)
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	175.764.414.170	189.251.789	3.237.376.714	757.203.927	179.948.246.600
Các chi phí không theo bộ phận					(86.604.270.724)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					93.343.975.876
Doanh thu hoạt động tài chính					227.808.029.468
Chi phí tài chính					(130.968.338.221)
Phản lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết					(12.988.272.195)
Thu nhập khác					659.115.504
Chi phí khác					(12.667.461.514)
Chi phí thuế TNDN hiện hành					(50.323.892.941)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					649.798.316
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					115.512.954.293
Tài sản không phân bổ theo bộ phận					27.270.246.564.755
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					14.846.308.044.248

41. GIAO DỊCH VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

41a. *Danh sách các bên liên quan*

Các bên liên quan với Tập đoàn bao gồm: Các công ty con, công ty liên kết, các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác. Danh sách các bên liên quan của Công ty từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 như sau:

TT	Bên liên quan	Mối quan hệ
1	Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch HĐQT
3	Ông Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
4	Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT
5	Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT
6	Ông Dương Hào Tôn	Thành viên độc lập HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán
7	Ông Vũ Thành Lê	Thành viên độc lập HĐQT
8	Ông Nguyễn Đình Trí	Phó Tổng Giám đốc
9	Ông Trương Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc
10	Ông Nguyễn Khắc Sinh	Phó Tổng Giám đốc
11	Ông Nguyễn Hữu	Phó Tổng Giám đốc từ nhiệm ngày 24/07/2026
12	Bà Đặng Việt Tú Uyên	Phó Tổng Giám đốc
13	Bà Trần Thị Thùy Trang	Kế toán trưởng
14	Ông Nguyễn Văn Quang	Phó Ban Kiểm toán nội bộ
15	Bà Nguyễn Tôn Quỳnh Vy	Người Phụ trách Quản trị Công ty
16	Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc ("ĐK Phú Quốc")	Công ty con
17	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin ("Coinin")	Công ty con
18	Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải ("BTLH")	Công ty con
19	Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương ("COBD")	Công ty con
20	Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Hòa Phú ("COHP")	Công ty con gián tiếp
21	Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Thiên Long ("COTL")	Công ty con gián tiếp đến ngày 30/01/2026
22	Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity ("Serenity")	Công ty con đến ngày 11/06/2026
23	Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties ("CMW")	Công ty liên kết
24	Công ty TNHH Đầu tư xây dựng Công trình PDP ("PDP")	Công ty liên kết
25	Công ty Cổ phần Khu đô thị mới Đồng Nai Riverside ("DNR")	Công ty liên kết
26	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tam Hiệp ("Tam Hiệp")	Công ty liên kết đến ngày 15/05/2026
27	Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC ("BDSC")	Bên liên quan của Thành viên HĐQT
28	Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Quản Lý Khách Sạn AKYN ("AKYN")	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
 Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mẫu số B 09a - DN/HN

TT	Bên liên quan	Mối quan hệ
29	Công ty Cổ phần Khu Du Lịch Nghi Dương A ("NDA")	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT
30	Công ty TNHH LE & PARTNERS ("LE & PARTNERS")	Bên liên quan của Thành viên HĐQT
31	Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường ("Bắc Cường")	Bên liên quan của Thành viên HĐQT
32	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao Tầng Thuận An 1 ("TA1")	Công ty liên kết đến ngày 16/01/2026
33	Ông Dương Lê Vũ Thành	Chủ tịch HĐQT Công ty con
34	Bà Trần Thị Hoài An	Thành viên HĐQT Công ty con
35	Ông Phan Thanh Dũng	Chủ tịch HĐQT Công ty con
36	Ông Lương Tiến Quân	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty con từ ngày 21/05/2026
37	Bà Trần Thị Hường	Chủ tịch HĐQT Công ty con
38	Ông Trần Phước An	Thành viên HĐQT Công ty con
39	Ông Nguyễn Hồng Giang	Thành viên HĐQT Công ty con
40	Ông Phan Huy Hân	Tổng Giám đốc Công ty con gián tiếp
41	Ông Nguyễn Ngọc Huy	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty con đến ngày 11/06/2026
42	Ông Phạm Quốc Huy	Thành viên HĐQT công ty con đến ngày 11/06/2026
43	Ông Nguyễn Văn Dũng	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
44	Ông Nguyễn Văn Tuấn	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
45	Ông Nguyễn Văn Phát	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
46	Ông Phan Gia Bình	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
47	Ông Nguyễn Văn Hoàng	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
48	Bà Nguyễn Thị Minh Thư	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
49	Bà Ngô Thị Minh Hương	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT

41b. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
- Ông Nguyễn Văn Đạt	1.150.348.750	969.887.500
- Ông Nguyễn Tấn Danh	540.000.000	300.000.000
- Ông Lê Quang Phúc	679.000.000	244.000.000
- Ông Trần Trọng Gia Vinh	362.000.000	240.000.000
- Ông Dương Hào Tôn	360.000.000	240.000.000
- Ông Vũ Thành Lê	361.000.000	-
- Ông Bùi Quang Anh Vũ	4.203.101.704	2.814.149.998
Cộng	7.655.450.454	4.808.037.498

41c. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường		
- Công ty ghi nhận chi phí lãi vay Bắc Cường	304.966.284	1.741.051.915
- Trả gốc đi vay	-	19.891.237.945
- Trả lãi vay	-	1.988.762.055

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
 Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mẫu số B 09a - DN/HN

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties		
- Lãi cho vay	991.261.400	1.160.700.806
Công ty TNHH Đầu tư xây dựng Công trình PĐP		
- Góp vốn	1.738.364.391	1.410.952.102
- Chuyển tiền chi hộ thực hiện dự án	6.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tam Hiệp		
- Công ty góp vốn vào Tam Hiệp	38.564.738.553	-
- Công ty góp vốn vào Tam Hiệp bằng Quyền sử dụng đất	368.347.011.447	-
- Công ty trả lãi đi vay	520.000.000	-
- Công ty vay tiền Tam Hiệp	39.061.000.000	-
- Công ty trả gốc đi vay	7.139.958.720	-
- Công ty trả gốc đi vay bằng hình thức cần trừ công nợ	160.401.041.280	-
- Công ty ghi nhận nợ phải trả từ chi hộ	369.397.029.516	-
- Công ty chuyển trả tiền từ chi hộ	99.600.041.280	-
- Công ty chuyển trả tiền từ chi hộ bằng hình thức cần trừ công nợ	207.949.458.720	-
- Công ty bán lại cổ phần sở hữu của Tam Hiệp	368.350.500.000	-
- Công ty ghi nhận chi phí lãi vay Tam Hiệp	1.799.158.437	-
Công ty Cổ phần Khu đô thị mới Đồng Nai Riverside		
- Công ty góp vốn vào DNR	1.713.636.626	-
- Công ty vay tiền DNR	1.710.720.000	-
- Công ty trả gốc đi vay	2.259.000.000	-
- Công ty ghi nhận chi phí lãi vay DNR	2.232.429.742	-
- Công ty trả lãi đi vay	570.000.000	-
- Công ty góp vốn vào DNR bằng Quyền sử dụng đất	241.857.593.374	-
- Công ty ghi nhận nợ phải trả từ chi hộ	241.857.593.374	-
- Công ty trả gốc đi vay bằng hình thức cần trừ công nợ	149.974.291.510	-
- Chuyển trả tiền từ chi hộ bằng hình thức cần trừ công nợ	91.886.208.490	-
- Công ty bán lại cổ phần sở hữu của DNR	241.860.500.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC		
- Công ty cung cấp dịch vụ cho BDSC	702.750.000	583.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Và Quản lý Khách sạn AKYN		
- Công ty ghi nhận chi phí lãi vay AKYN	9.556.450.510	12.870.697.133
- Công ty trả lãi đi vay	10.625.884.629	17.047.946.690
- Công ty trả gốc đi vay	46.698.415.371	56.105.541.310
Công ty Cổ phần Khu Du Lịch Nghỉ Dưỡng A		
- Công ty cung cấp dịch vụ cho NDA	890.158.920	80.317.058
- Công ty trả trước chi phí để sử dụng dịch vụ của NDA	-	549.500.000
Công ty TNHH LE & PARTNERS		
- Công ty cung cấp dịch vụ cho LE & PARTNERS	499.500.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao Tăng Thuận An 1		
- Công ty góp vốn vào TA1	434.618.428.965	-

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
 Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mẫu số B 09a - DN/HN

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
Ông Lê Quang Phúc		
- Công ty chuyển nhượng Bất động sản	-	30.710.600.501
- Công ty thu tiền chuyển nhượng Bất động sản	-	8.300.000.000
Ông Bùi Quang Anh Vũ		
- Công ty hoàn trả khoản nhận tiền trước từ chuyển nhượng Bất động sản	500.000.000	-
- Công ty chuyển nhượng Bất động sản	-	2.117.085.936
- Công ty thu tiền chuyển nhượng Bất động sản	-	25.306.495.640
- Công ty thanh lý khoản nhận tiền trước từ chuyển nhượng Bất động sản	-	500.000.000
Ông Trương Ngọc Dũng		
- Công ty hoàn tiền đặt cọc dự án Astral	400.000.000	-
- Công ty trả lãi từ đặt cọc dự án Astral	250.257.534	-
- Công ty thu tiền chuyển nhượng Bất động sản	-	1.546.443.788
Ông Nguyễn Khắc Sinh		
- Công ty hoàn tiền đặt cọc dự án Astral	400.000.000	-
- Công ty trả lãi từ đặt cọc dự án Astral	250.257.534	-
- Công ty thu tiền chuyển nhượng Bất động sản	-	4.519.052.441
Ông Nguyễn Hữu		
- Công ty thu tiền chuyển nhượng Bất động sản	-	3.972.276.832
Bà Trần Thị Hoài An		
- Công ty hoàn tiền đặt cọc dự án Astral	400.000.000	-
- Công ty trả lãi từ đặt cọc dự án Astral	250.257.534	-
- Công ty thu tiền tạm ứng chi phí văn phòng	227.000.000	-
Ông Phan Thanh Dũng		
- Công ty hoàn tiền đặt cọc dự án Astral	400.000.000	-
- Công ty trả lãi từ đặt cọc dự án Astral	250.257.534	-
Bà Trần Thị Thùy Trang		
- Công ty thu tiền chuyển nhượng Bất động sản	-	3.162.887.576
- Công ty hoàn trả khoản nhận tiền trước từ chuyển nhượng Bất động sản	-	3.500.000.000
Ông Nguyễn Văn Dũng		
- Công ty chuyển nhượng Bất động sản	-	3.457.532.489
Ông Nguyễn Văn Phát		
- Công ty chuyển nhượng Bất động sản	-	20.745.194.934
- Công ty thu tiền chuyển nhượng Bất động sản	-	10.466.610.000
Ông Phan Gia Bình		
- Công ty chuyển nhượng Bất động sản	-	3.457.532.489
- Công ty thu tiền chuyển nhượng Bất động sản	-	200.000.000
Ông Nguyễn Văn Hoàng		
- Công ty chuyển nhượng Bất động sản	-	5.307.366.435
- Công ty thu tiền chuyển nhượng Bất động sản	-	1.300.000.000
Ông Dương Lê Vũ Thành		
- Công ty chuyển nhượng Bất động sản	-	6.332.103.195
- Công ty thu tiền chuyển nhượng Bất động sản	-	2.812.888.000

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
 Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mẫu số B 09a - DN/HN

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
Ông Hoàng Võ Anh Khoa		
- Công ty chuyển nhượng Bất động sản	-	2.110.701.065
- Công ty mượn tiền ông Khoa	-	224.805.081.072
- Công ty trả tiền mượn ông Khoa	-	262.039.542.427
Ông Dương Văn Toàn		
- Công ty chuyển nhượng Bất động sản	-	3.457.532.489
- Công ty thu tiền chuyển nhượng Bất động sản	-	200.000.000
Bà Trần Thị Hường		
- Công ty hoàn trả khoản nhận tiền trước từ chuyển nhượng Bất động sản	-	1.000.000.000
- Công ty trả tiền nhận chuyển nhượng Bất	-	645.080.000.000
- Công ty thu tiền chuyển nhượng Bất động sản	-	149.584.945.000
Ông Nguyễn Ngọc Huy		
- Công ty chuyển nhượng Bất động sản	-	1.899.306.921
- Công ty thu tiền chuyển nhượng Bất động sản	-	350.000.000
Ông Nguyễn Hữu Lễ		
- Công ty chuyển nhượng Bất động sản	-	22.963.390.666
- Công ty thu tiền chuyển nhượng Bất động sản	-	7.600.000.000
Ông Phạm Công Thành		
- Công ty chuyển nhượng Bất động sản	-	24.144.937.867
- Công ty thu tiền chuyển nhượng Bất động sản	-	8.150.000.000
Ông Nguyễn Huy Lễ		
- Công ty chuyển nhượng Bất động sản	-	2.110.701.065

Số dư với các bên liên quan

Ngoại trừ các số dư của bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh số 6a, 8, 17, 18, 22, Công ty còn có các số dư với các bên liên quan sau:

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
Phải thu ngắn hạn khác	-	551.000.000
- Bà Trần Thị Hoài An	-	227.000.000
- Bà Ngô Thúy Vân	-	324.000.000
Phải trả ngắn hạn khác	13.455.387.692	14.462.392.069
- Công ty Cổ phần Đầu tư Và Quản lý Khách sạn AKYN	4.551.457.950	5.620.892.069
- Công ty Cổ phần Khu Đô Thị Mới Đồng Nai Riverside	1.662.429.742	-
- Bà Ngô Thị Minh Hương	5.241.500.000	5.241.500.000
- Bà Nguyễn Thị Minh Thư	2.000.000.000	2.000.000.000
- Ông Trương Ngọc Dũng	-	400.000.000
- Ông Nguyễn Khắc Sinh	-	400.000.000
- Bà Trần Thị Hoài An	-	400.000.000
- Ông Phan Thanh Dũng	-	400.000.000

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
Phải thu khách hàng ngắn hạn	99.523.043.281	88.061.161.985
- Ông Bùi Quang Anh Vũ	4.999.307.733	4.499.307.733
- Ông Lê Quang Phúc	15.787.783.069	15.787.783.069
- Ông Trần Trọng Gia Vinh	1.777.616.236	1.777.616.236
- Ông Nguyễn Đình Trí	1.777.616.236	1.777.616.236
- Ông Trương Ngọc Dũng	1.894.196.347	1.894.196.347
- Ông Nguyễn Khắc Sinh	322.788.761	322.788.761
- Ông Nguyễn Hữu	542.939.472	542.939.472
- Bà Trần Thị Thùy Trang	290.721.895	290.721.895
- Ông Nguyễn Văn Dũng	2.409.489.332	2.409.489.332
- Ông Nguyễn Văn Tuấn	1.777.616.236	1.777.616.236
- Ông Nguyễn Văn Phát	6.761.857.996	6.761.857.996
- Ông Phan Gia Bình	3.267.987.807	3.267.987.807
- Ông Nguyễn Văn Hoàng	4.175.325.484	4.175.325.484
- Ông Dương Lê Vũ Thành	3.483.139.060	3.483.139.060
- Bà Trần Thị Hường	1.322.466.547	1.322.466.547
- Ông Nguyễn Ngọc Huy	-	1.840.971.432
- Bà Trần Thị Hoài An	13.371.260.937	13.371.260.937
- Ông Trần Phước An	9.955.224.677	9.955.224.677
- Ông Nguyễn Hồng Giang	12.802.852.728	12.802.852.728
- Ông Lường Tiến Quân	12.802.852.728	-

42. CÁC KHOẢN CAM KẾT

Cam kết góp vốn

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
- Cam kết góp vốn	-	123.684.660.436
+ Công ty TNHH ĐT Xây dựng Công trình PĐP	-	123.684.660.436
Cộng	-	123.684.660.436

43. CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Một khách hàng đã khởi kiện Tập đoàn về khoản thiệt hại liên quan đến các điều khoản bàn giao và thanh toán của Hợp đồng mua bán, đơn vị tư vấn của Tập đoàn đã cho biết kết quả giải quyết vụ kiện chưa thể được xác định một cách đáng tin cậy tại thời điểm lập báo cáo và vì vậy Tập đoàn đã không trích lập dự phòng cho khoản phải bồi thường trong báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Điều hành cam kết ngoài vấn đề trên, Tập đoàn không phát sinh bất kỳ sự kiện nào có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính cũng như có hoặc có thể tác động đáng kể đến hoạt động của Tập đoàn.

44. KHẢ NĂNG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH LIÊN TỤC

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

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

Ngày 21/08/2026, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (“Công ty”) và Công ty TNHH Đầu tư Big Gain đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản số 01/2026/HĐCND/ĐPDR-BG về việc chuyển nhượng toàn bộ Dự án Khu nhà ở cao tầng phường Phú Thuận, tọa lạc tại số 422 đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh. Cùng ngày, các bên đã hoàn tất Biên bản bàn giao để thực hiện bàn giao thực địa và toàn bộ hồ sơ pháp lý liên quan đến Dự án sau khi các điều kiện chuyển nhượng được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận theo Quyết định số 3818/QĐ-UBND ngày 26/06/2026 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Dự án có tổng diện tích khu đất 108.488,7 m², quy mô xây dựng dự kiến gồm 3.125 căn hộ thuộc 12 khối nhà (từ khối A đến khối L) và tổng mức đầu tư dự kiến là 8.165.151.764.896 đồng. Theo Hợp đồng chuyển nhượng, tổng giá trị chuyển nhượng Dự án được các bên thống nhất là 5.225.517.091.818 đồng. Việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng và hoàn tất bàn giao Dự án nêu trên phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán và trước ngày Báo cáo tài chính được phát hành.

Ngoại trừ sự kiện nêu trên, Tập đoàn không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

46. THÔNG TIN KHÁC

46.a Thông tin về chủ trương mua phần vốn góp tại Công ty TNHH Lotte Properties HCMC

Căn cứ Biên bản kiểm phiếu và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 số 11/ĐHĐCĐ-NQ.2026 được thông qua bằng hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản ngày 22/06/2026, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua chủ trương mua phần vốn góp tại Công ty TNHH Lotte Properties HCMC. Tổng giá trị giao dịch dự kiến là 10.400 tỷ VND, tương ứng từ 35% đến dưới 50% tổng giá trị tài sản theo báo cáo tài chính gần nhất của Công ty. Đồng thời, Đại hội đồng cổ đông đã giao/ủy quyền cho Hội đồng Quản trị, và đồng ý cho HĐQT được giao/ủy quyền lại cho Chủ tịch Hội đồng Quản trị và/hoặc Tổng Giám đốc thực hiện các công việc cần thiết để triển khai giao dịch, bao gồm thương thảo, ký kết, sửa đổi, gia hạn hoặc chấm dứt các tài liệu giao dịch, thu xếp tài chính và thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan.

46.b Thông tin về phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ

Nghị quyết số 05/ĐHĐCĐ-NQ.2026 ngày 16/04/2026 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 đã thông qua phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ. Ngày 15/05/2026, Hội đồng Quản trị ra Quyết định HĐQT số 18/2026/HĐQT-QĐ về việc thông qua triển khai các nội dung chi tiết về phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ. Quyết định này nêu rõ số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán tối đa là 199.561.876 cổ phiếu, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu, tổng giá trị theo mệnh giá tối đa 1.995.618.760.000 VND, tỷ lệ thực hiện quyền 5:1 (cổ đông sở hữu 05 cổ phiếu được quyền mua 01 cổ phiếu mới) (Thuyết minh số 24a).

46.c Thông tin về phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu

Căn cứ Nghị quyết số 06/ĐHĐCĐ-NQ.2026 ngày 16/04/2026 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 về việc thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức, Tập đoàn dự kiến phát hành cổ phiếu phổ thông để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ phát hành 10% tổng số cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm phát hành. Theo đó, cổ đông sở hữu 10 cổ phiếu tại ngày đăng ký cuối cùng sẽ được nhận 01 cổ phiếu mới. Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành thêm tối đa là 119.737.125 cổ phiếu, tổng giá trị phát hành theo mệnh giá tối đa là 1.197.371.250.000 VND. Cổ phiếu phát hành để trả cổ tức không bị hạn chế chuyển nhượng, ngoại trừ trường hợp cổ tức phát sinh từ cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng. Nguồn vốn phát hành được lấy từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2025 và các năm trước lũy kế đến ngày 31/12/2025 theo Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán. Thời gian thực hiện dự kiến trong năm 2026, thời điểm cụ thể do Hội đồng Quản trị quyết định sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

47. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Tập đoàn đã được kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ là số liệu trên Báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn 01/01/2025 đến 30/06/2025 của Tập đoàn đã được soát xét.

Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 Tập đoàn đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài Chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp. Theo đó, Tập đoàn đã cập nhật một số chính sách kế toán liên quan đến phân loại và ghi nhận các khoản đầu tư tài chính, xử lý chênh lệch tỷ giá và trình bày Báo cáo tài chính. Tập đoàn đã trình bày lại các số liệu so sánh do vậy các số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
 Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mẫu số B 09a - DN/HN

Số liệu điều chỉnh theo Thông tư 43/2025/TT-BTC sửa đổi Thông tư 202/ 2014/TT-BTC

Số liệu theo Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Tên khoản mục	Mã số	Tại 01/01/2026 VND	Tên khoản mục	Mã số	Tại 31/12/2025 VND	Chênh lệch
Báo cáo tình hình tài chính			Bảng cân đối kế toán			
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	689.201.696.231	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	-	689.201.696.231
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	(25.000.000.000)			-	(25.000.000.000)
Phải thu ngắn hạn khác	135	326.991.300.679	Phải thu ngắn hạn khác	136	1.016.192.996.910	(689.201.696.231)
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	(1.041.544.375)	Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(26.041.544.375)	25.000.000.000
			Phải thu về cho vay dài hạn	215	34.739.357.768	(34.739.357.768)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	34.739.357.768	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	-	34.739.357.768
Phải trả ngắn hạn khác	320	8.048.480.740.485	Phải trả ngắn hạn khác	319	8.176.960.740.485	(128.480.000.000)
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	1.234.616.070.424	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	1.106.136.070.424	128.480.000.000
Phải trả dài hạn khác	338	8.100.000	Phải trả dài hạn khác	337	150.530.671.510	(150.522.571.510)
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	4.588.578.302.631	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.438.055.731.121	150.522.571.510

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Phạm Thị Đoàn Dung

Trần Thị Thùy Trang

Nguyễn Văn Đạt

