



PHATDAT
CORPORATION
Real Estate Development

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BĐS PHÁT ĐẠT

Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc

Và

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý II năm 2026

Ngày 30 tháng 6 năm 2026

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 30 tháng 6 năm 2026



Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	8 - 43

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103002655 do Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 9 năm 2004 và theo các GCNĐKKD/Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Từ nhiệm ngày 24 tháng 7 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo tài chính hợp nhất Quý II - 2026 của Công ty và công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ II - 2026

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất Quý II - 2026 kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất Quý II - 2026 của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý II - 2026 và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất Quý II - 2026 kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 7 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại 30 tháng 6 năm 2026	Tại 31 tháng 12 năm 2025
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		23.252.691.726.300	24.175.702.852.037
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	1.665.832.705.423	375.924.179.668
111	1. Tiền		1.665.732.527.067	375.924.079.668
112	2. Các khoản tương đương tiền		100.178.356	100.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		34.739.357.768	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	16	34.739.357.768	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		7.925.261.595.581	6.999.950.386.428
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	2.060.376.733.403	1.929.691.601.058
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	3.713.364.823.565	4.080.107.332.835
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	2.374.224.575.113	1.016.192.996.910
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5,6,7	(222.704.536.500)	(26.041.544.375)
140	IV. Hàng tồn kho	8	13.555.763.613.767	16.714.675.448.271
141	1. Hàng tồn kho		13.555.763.613.767	16.714.675.448.271
160	V. Tài sản ngắn hạn khác		71.094.453.761	85.152.837.670
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	9	39.356.540.796	8.864.828.000
162	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	19	28.215.623.351	72.936.711.553
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	3.522.289.614	3.351.298.117
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		5.354.699.376.971	3.094.543.712.718
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		2.595.632.082.473	41.305.892.655
215	1. Phải thu dài hạn khác	7	2.595.632.082.473	41.305.892.655
220	II. Tài sản cố định		720.381.280.394	733.237.507.260
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	319.881.280.394	332.737.507.260
222	Nguyên giá		401.355.578.440	410.059.895.638
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(81.474.298.046)	(77.322.388.378)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	400.500.000.000	400.500.000.000
228	Nguyên giá		415.506.259.881	415.506.259.881
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(15.006.259.881)	(15.006.259.881)
240	III. Bất động sản đầu tư	12	60.943.129.472	61.711.188.992
241	1. Nguyên giá		75.664.270.272	75.664.270.272
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(14.721.140.800)	(13.953.081.280)
250	IV. Tài sản dở dang dài hạn		200.151.060.421	533.458.452.207
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	200.151.060.421	533.458.452.207
260	V. Đầu tư tài chính dài hạn		824.629.150.719	745.485.333.244
262	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	14	292.077.164.143	710.745.975.476
263	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15	532.551.986.576	-
265	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	16	-	34.739.357.768
270	VI. Tài sản dài hạn khác		952.962.673.492	979.345.338.360
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	9	950.152.284.538	979.141.754.178
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		2.810.388.954	203.584.182
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		28.607.391.103.271	27.270.246.564.755

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B01-DN/HN

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại 30 tháng 6 năm 2026	Tại 31 tháng 12 năm 2025
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		15.997.541.552.147	14.846.308.044.248
310	I. Nợ ngắn hạn		11.796.796.771.197	10.257.721.641.617
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	150.093.214.442	164.133.084.069
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	123.765.077.222	237.657.191.736
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận		3.026.100.000	-
	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	19	301.851.990.130	197.025.332.336
314	5. Phải trả người lao động		10.142.139.598	9.085.078.903
315	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	324.908.320.358	335.734.960.857
316	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	9.857.695.771.080	8.176.960.740.485
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22	989.885.279.512	1.106.136.070.424
321	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		35.428.878.855	30.989.182.807
323				
330	II. Nợ dài hạn		4.200.744.780.950	4.588.586.402.631
338	1. Phải trả dài hạn khác	21	1.039.308.938.000	150.530.671.510
339	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	22	3.161.435.842.950	4.438.055.731.121
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	23	12.609.849.551.124	12.423.938.520.507
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu	23	9.978.093.790.000	9.978.093.790.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		9.978.093.790.000	9.978.093.790.000
411a				
412	2. Thặng dư vốn	23	410.424.800.000	410.424.800.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	23	263.914.742.332	248.462.645.103
	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	23	1.921.157.369.779	1.736.087.533.354
420	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		1.710.334.037.973	1.226.168.324.811
420a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		210.823.331.806	509.919.208.543
420b				
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		36.258.849.013	50.869.752.050
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		28.607.391.103.271	27.270.246.564.755

Phạm Thị Đoàn Dung
Người lập

Trần Thị Thủy Trang
Kế toán trưởng



Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 7 năm 2026

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ II - 2026

B02-DN/HN

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý II - Năm nay	Quý II - Năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý II - Năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý II - Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	53.510.516.651	19.926.802.911	157.843.005.984	457.870.437.568
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(51.169.877.923)	(14.973.704.752)	(53.616.084.384)	(277.922.190.968)
20	3. Lợi nhuận gộp		2.340.638.728	4.953.098.159	104.226.921.600	179.948.246.600
22	4. Doanh thu tài chính	26	474.401.816.270	225.927.985.565	1.381.463.154.741	227.808.029.468
23	5. Chi phí tài chính	26	(104.661.525.925)	(63.942.007.317)	(536.587.372.631)	(130.968.338.221)
24	Trong đó: Chi phí lãi vay		(101.070.104.794)	(62.016.885.629)	(187.226.182.651)	(128.857.175.826)
25	6. Chi phí bán hàng	27	(3.533.773.627)	(1.275.123.499)	(19.651.135.714)	(7.869.911.631)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(231.896.927.353)	(40.083.214.540)	(324.866.560.758)	(78.734.359.093)
27	8. Phần lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		(19.556.997.477)	(12.970.949.585)	(40.375.888.471)	(12.988.272.195)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		117.093.230.616	112.609.788.783	564.209.118.767	177.195.394.928
31	10. Thu nhập khác	28	61.000.000	247.674.698	242.818.182	659.115.504
32	11. Chi phí khác	28	(2.434.144.001)	(11.877.498.827)	(59.721.599.515)	(12.667.461.514)
40	12. Lợi nhuận (lỗ) khác		(2.373.144.001)	(11.629.824.129)	(59.478.781.333)	(12.008.346.010)
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		114.720.086.615	100.979.964.654	504.730.337.434	165.187.048.918
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29	(36.864.168.396)	(35.860.698.313)	(289.335.633.076)	(50.323.892.941)
52	15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		2.606.804.772	(224.638.274)	2.606.804.772	649.798.316
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		80.462.722.991	64.894.628.067	218.001.509.130	115.512.954.293
61	Phân bổ cho: 16.1. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		80.578.906.614	64.922.871.675	212.952.860.410	115.529.597.145
62	16.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(116.183.623)	(28.243.608)	5.048.648.720	(16.642.852)
70	17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		78	69	205	125

Phạm Thị Đoàn Dung
Người lập

Trần Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 7 năm 2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý II - Năm nay	Quý II - Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		114.720.086.615	100.979.964.654
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	10, 11, 12	2.981.886.722	3.145.994.109
03	Các khoản dự phòng		164.512.538.757	-
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá		-	1.625.121.688
05	(Lãi) từ hoạt động đầu tư, tài chính		(454.844.818.793)	(141.315.308.175)
06	Chi phí đi vay	26	101.070.104.794	62.016.885.629
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(71.560.201.905)	26.452.657.905
09	(Tăng) các khoản phải thu		(2.366.653.240.954)	(1.785.075.386.931)
10	(Tăng) hàng tồn kho		(25.030.264.624)	(424.934.349.867)
11	Tăng các khoản phải trả		2.175.841.005.544	1.044.866.928.319
12	(Tăng) chi phí chờ phân bổ		(37.634.666.452)	(5.642.403.442)
14	Chi phí đi vay đã trả		(87.110.078.136)	(334.506.131.774)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(121.231.599.211)	(21.937.304)
16	Thu tiền khác từ hoạt động kinh doanh		-	1.000.000
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(5.402.712.054)	(3.674.425.818)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(538.781.757.792)	(1.482.534.048.912)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(62.963.397.958)	(17.239.719.845)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(3.397.047.000.000)	-
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		1.765.309.161.999	292.997.261.502
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(601.199.179)	(81.706.233.405)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		3.137.471.116.282	160.000.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.383.997.553	73.075.957.999
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		1.443.552.678.697	427.127.266.251
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	(400.000.000)
33	Tiền thu từ đi vay		833.260.000.000	1.849.355.624.042
34	Tiền trả nợ gốc vay		(257.429.199.426)	(852.309.200.948)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		575.830.800.574	996.646.423.094

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý II- Năm nay	Quý II - Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		1.480.601.721.479	(58.760.359.567)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		185.230.983.944	83.960.643.394
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	1.665.832.705.423	25.200.283.827



Phạm Thị Đoàn Dung
Người lập

Ngày 30 tháng 7 năm 2026



Trần Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng



Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103002655 do Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 9 năm 2004 và theo các GCNĐKKD/Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh.

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

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 283 (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 235).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có 4 công ty con trực tiếp và 1 công ty con gián tiếp đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất Quý II - 2026 của Nhóm Công ty, cụ thể:

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

ĐK Phú Quốc là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 1701522101 do Sở Tài chính Tỉnh An Giang cấp ngày 22 tháng 4 năm 2011 và các GCNĐKKD điều chỉnh. ĐK Phú Quốc có trụ sở chính đăng ký tại Số 229, Đường 30/4, Khu phố 1, Đặc khu Phú Quốc, An Giang, Việt Nam. Hoạt động chính của ĐK Phú Quốc là kinh doanh bất động sản và xây dựng công trình.

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

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

Coinin là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0313662185 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 2 năm 2016 và các GCNĐKDN điều chỉnh. Coinin có trụ sở chính đăng ký tại 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Coinin là kinh doanh bất động sản và xây dựng công trình. Dự án chính hiện tại của Coinin là dự án Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ Khu I - trong khu công viên lịch sử văn hóa dân tộc tại Phường Long Bình, Thành phố Hồ Chí Minh theo hình thức Hợp đồng Xây dựng - chuyển giao.

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

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

Bến Thành - Long Hải là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3500783805 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 1 tháng 3 năm 2007 và các GCNĐKKD điều chỉnh. Bến Thành - Long Hải có trụ sở chính đăng ký tại Tỉnh lộ 44A, Xã Phước Hải, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Bến Thành - Long Hải là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

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

Vào ngày 5 tháng 6 năm 2026, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Serenity cho Công ty TNHH Phát Triển Bất Động Sản Fortis theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 56/2026/HĐCNCP-SERENITY với giá trị chuyển nhượng là 2.500.000.000.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Serenity giảm xuống 0%.

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

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

Cao Ốc Bình Dương là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 3702710768 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 10 năm 2018 và các GCNĐKKD điều chỉnh. Cao Ốc Bình Dương có trụ sở chính đăng ký tại Số 352, Đường XM2, Khu 3, Phường Bình Dương, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Cao Ốc Bình Dương là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Vào ngày 6 tháng 3 năm 2026, Công ty đã thông qua chủ trương giảm vốn điều lệ của Cao Ốc Bình Dương từ 2.606.900.000.000 đồng xuống còn 1.368.622.500.000 đồng. Tuy nhiên, tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của Công ty trong Cao Ốc Bình Dương không thay đổi.

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

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

Cao Ốc Hòa Phú là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 3703021577 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 9 tháng 12 năm 2021 và các GCNĐKDN điều chỉnh. Cao Ốc Hòa Phú có trụ sở chính đăng ký tại Thửa đất số 853, tờ bản đồ số 122, khu phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Cao Ốc Hòa Phú là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Nhóm Công ty nắm giữ 99,4% vốn sở hữu và 99,9% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Ngoài ra, Nhóm Công ty có 3 công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 14.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Các chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý II - 2026 của Công ty và công ty con được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam. Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất Quý II - 2026 được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất Quý II - 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý II - 2026 và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất Quý II - 2026 theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý II - 2026 được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý II - 2026 bao gồm các báo cáo tài chính Quý II - 2026 của Công ty mẹ và các công ty con kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con. Các báo cáo tài chính Quý II - 2026 của Công ty và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán Quý II - 2026 giữa công ty trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý II - 2026 và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất Quý II - 2026.

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể như sau:

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

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp tính theo giá đích danh.

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình, thể hiện giá trị của quyền sử dụng đất đã được Tập đoàn mua hoặc thuê. Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45").

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	6 - 7 năm
Phương tiện vận tải	3 - 6 năm
Thiết bị văn phòng	6 - 8 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu

sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.10 Chi phí đi vay

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.11 Chi phí trả trước**

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

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

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

3.12 Các khoản đầu tư***Đầu tư vào công ty liên kết***

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

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

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí phải trả

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

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

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

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng phúc lợi

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

Cổ tức

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

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ

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

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

3.16 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu chuyển nhượng đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng

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

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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

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

3.18 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.19 Thông tin theo bộ phận

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

Hoạt động chính của Nhóm Công ty là xây dựng và mua bán nhà ở; xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và cầu đường; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Nhóm Công ty xây dựng nên hoặc do Nhóm Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Nhóm Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Nhóm Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

3.20 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Tiền mặt	2.300.885	36.250.626
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.665.730.226.182	375.887.829.042
Các khoản tương đương tiền	100.178.356	100.000
TỔNG CỘNG	1.665.832.705.423	375.924.179.668

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

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

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại 30 tháng 6 năm 2026		Tại 31 tháng 12 năm 2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu từ việc chuyển nhượng bất động sản dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị dự án Bắc Hà Thanh	440.065.656.825	(74.556.841.572)	439.884.364.835	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao Tầng Thuận An 1	368.067.754.948	-	-	-
Công ty TNHH Bất động sản IDK	144.850.000.000	-	144.850.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản ADK	132.040.000.000	-	132.040.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR	122.520.000.000	-	122.520.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	111.348.146.750	-	111.348.146.750	-
Công ty Cổ phần Bất động sản BDK	107.760.000.000	-	107.760.000.000	-
Công ty TNHH Bất động sản Vega	105.720.000.000	-	105.720.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản CDK	97.400.000.000	-	97.400.000.000	-
Công ty TNHH Bất động sản EDK	96.080.000.000	-	96.080.000.000	-
Công ty TNHH Bất động sản HDK	70.700.000.000	-	70.700.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thiên Minh	70.615.693.202	-	70.615.693.202	-
Công ty TNHH Bất động sản GDK	43.050.000.000	-	43.050.000.000	-
Công ty TNHH Bất động sản Lyra	42.500.000.000	-	42.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao Ốc Thiên Long	42.765.056.313	-	-	-
Công ty TNHH Bất động sản Gemini	25.950.000.000	-	25.950.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Quy Nhơn 68	-	-	134.000.000.000	-
Ông Lê Anh Vũ	-	-	120.479.797.979	-
Ông Đặng Văn Vinh	-	-	26.466.202.021	-
Khách hàng khác	38.944.425.365	(1.041.544.375)	38.327.396.271	(1.041.544.375)
TỔNG CỘNG	2.060.376.733.403	(75.598.385.947)	1.929.691.601.058	(1.041.544.375)

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

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

B09-DN/HN

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại 30 tháng 6 năm 2026		Tại 31 tháng 12 năm 2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Đại Quang Minh	975.000.000.000	-	472.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Futurecons	570.201.684.582	-	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Lộc Phát	320.311.457.149	-	320.598.936.192	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620	322.614.328.143	-	311.096.224.819	-
Bà Nguyễn Thị Xuân Diễm	300.000.000.000	-	300.000.000.000	-
Ông Võ Ngọc Châu	170.254.951.040	-	170.254.951.040	-
Ông Nguyễn Cao Tiến	51.000.000.000	-	51.000.000.000	-
Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620 và Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu Tư Lộc Phát	293.877.109.012	-	293.583.363.579	-
Công ty Cổ phần Kinh Doanh và Dịch vụ Bất động sản Realty Holdings	211.201.122.032	-	267.629.183.632	-
Tổng Công ty Cổ phần Đền bù Giải tỏa	209.623.741.576	(30.689.093.369)	178.934.648.207	-
Công ty Cổ phần Xây dựng TC Bình Định	92.746.866.323	-	89.035.287.780	-
Công ty Cổ phần Đức Khải	70.228.366.367	(70.228.366.367)	70.228.366.367	-
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hợp Nhứt	50.390.721.493	-	50.390.721.493	-
Công ty TNHH TM DV VT XD Giao thông T&T	39.454.661.636	(19.727.330.818)	39.454.661.636	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Central	17.063.066.191	-	2.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển xây dựng 168	-	-	801.564.616.581	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Dịch vụ BĐS Sài Gòn	-	-	643.103.500.000	-
Khác	19.396.748.021	(1.461.359.999)	18.732.871.509	-
TỔNG CỘNG	3.713.364.823.565	(122.106.150.553)	4.080.107.332.835	-

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09-DN/HN

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

7. PHẢI THU KHÁC

	Tại 30 tháng 6 năm 2026		Tại 31 tháng 12 năm 2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	2.374.224.575.113	(25.000.000.000)	1.016.192.996.910	(25.000.000.000)
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL	903.613.368.818	-	659.223.368.818	-
Ông Hoàng Hiệp Dũng	25.000.000.000	(25.000.000.000)	25.000.000.000	(25.000.000.000)
Công ty Cổ phần BĐS Yên Gia Group	8.300.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PDP	6.200.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	400.000.000	-	400.000.000	-
Ký quỹ, ký cược	1.414.448.419.700	-	1.359.511.700	-
Ông Phan Tại Sanh	-	-	145.530.000.000	-
Khác	16.262.786.595	-	184.680.116.392	-
Dài hạn	2.595.632.082.473	-	41.305.892.655	-
Ông Nguyễn Thành Hiền	1.700.000.000.000	-	-	-
Bà Đoàn Thị Minh Nguyệt	144.581.054.832	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity	694.038.216.326	-	-	-
Ban Quản lý khu kinh tế Phú Quốc	38.548.000.000	-	38.548.000.000	-
Ký quỹ, ký cược	15.874.811.315	-	167.892.655	-
Phải thu khác	2.590.000.000	-	2.590.000.000	-
TỔNG CỘNG	4.969.856.657.586	(25.000.000.000)	1.057.498.889.565	(25.000.000.000)

8. HÀNG TỒN KHO

	Tại 30 tháng 6 năm 2026		Tại 31 tháng 12 năm 2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Bất động sản (*)	12.551.619.929.489	-	15.713.126.051.904	-
Hàng hóa Bất động sản (**)	1.001.181.121.031	-	1.001.166.037.391	-
Dịch vụ tổng thầu, quản lý dự án	2.579.204.271	-	-	-
Hàng hóa	383.358.976	-	383.358.976	-
TỔNG CỘNG	13.555.763.613.767	-	16.714.675.448.271	-

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

	Tại 30 tháng 6 năm 2026		Tại 31 tháng 12 năm 2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Dự án The EverRich 2 (i)	5.974.664.929.804	-	5.974.664.929.804	-
Dự án Tropicana Bến Thành Long Hải (ii)	1.994.829.533.804	-	1.994.541.168.359	-
Dự án Thuận An 2 (iii)	1.576.172.449.651	-	3.294.230.994.820	-
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 ĐT Du lịch Sinh thái Nhơn Hội (vii)	243.315.251.676	-	208.959.935.682	-
Dự án Khu DL Sinh thái Đoàn Ảnh Dương (viii)	44.155.699.067	-	44.155.699.067	-
Dự án Phát Đạt Bàu Cả (ix)	4.172.665.501	-	3.833.046.775	-
Dự án Phước Hải Serenity	-	-	1.523.555.164.637	-
Hầm xe E.I	3.369.862.500	-	3.369.862.500	-
Dự án khác	50.417.568.728	-	45.505.751.712	-
TỔNG CỘNG	12.551.619.929.489	-	15.713.126.051.904	-

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

8. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(i) Dự án The EverRich 2

Dự án này tọa lạc tại số 422 đường Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư cuối kỳ báo cáo của dự án này chủ yếu là tiền bồi thường đất và chi phí xây dựng. Dự án The EverRich 2 cùng toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ dự án này đã được thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long để bảo lãnh cho các khoản vay của đối tác kinh doanh của Công ty.

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

(ii) Dự án Tropicana Bến Thành - Long Hải

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm chi phí chuyển nhượng dự án, tiền bồi thường đất, tiền sử dụng đất đã nộp vào ngân sách nhà nước, chi phí thiết kế, san lấp mặt bằng và chi phí xây dựng.

(iii) Dự án Thuận An 2

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

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

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

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

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

(v) Dự án The EverRich 3

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

Ngày 27 tháng 2 năm 2019, Công ty đã ký kết hợp đồng số E3-B1-B4/HĐCNDA-DIC và 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 2 lô đất B1 và B4.

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

8. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(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. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm chi phí thiết kế, tư vấn, khảo sát và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng.

(vii) Dự án Khu Đô Thị Du lịch Sinh thái Nhơn Hội

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

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

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

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

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

(ix) Dự án Phát Đạt Bàu Cả

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

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

	Tại 30 tháng 6 năm 2026		Tại 31 tháng 12 năm 2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại 61 Cao Thắng, Phường Bàn Cờ, TP.Hồ Chí Minh	600.600.224.872	-	600.585.141.232	-
Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại 41-43 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Quán, TP.Hồ Chí Minh	400.580.896.159	-	400.580.896.159	-
TỔNG CỘNG	1.001.181.121.031	-	1.001.166.037.391	-

9. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	VND	
	Tại 30 tháng 6 năm 2026	Tại 31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn	39.356.540.796	8.864.828.000
Phí bảo hiểm	30.000.000.000	-
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	9.356.540.796	8.864.828.000
Dài hạn	950.152.284.538	979.141.754.178
Chi phí bồi thường dự án The EverRich 2 (*)	923.823.243.655	923.823.243.655
Phí quản lý căn hộ	3.383.934.585	3.383.934.585
Khác	22.945.106.298	51.934.575.938
TỔNG CỘNG	989.508.825.334	988.006.582.178

(*) 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 đã hoàn thành việc giải thể vào ngày 8 tháng 2 năm 2020), theo Biên bản Thanh lý ngày 8 tháng 2 năm 2018 để hoàn thiện một phần điều kiện pháp lý trước khi chuyển nhượng dự án theo HĐHTĐT đã ký kết với Công ty TNHH Đầu Tư Big Gain.

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND			
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
Nguyên giá				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	366.026.575.528	6.360.905.364	37.672.414.746	410.059.895.638
Mua mới	-	1.505.200.000	1.217.640.589	2.722.840.589
Điều chỉnh sau khi quyết toán công trình	(10.417.176.878)	-	-	(10.417.176.878)
Thanh lý	-	-	(1.009.980.909)	(1.009.980.909)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026	355.609.398.650	7.866.105.364	37.880.074.426	401.355.578.440
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết</i>	5.826.480.430	6.140.905.364	23.153.812.567	35.121.198.361
Giá trị khấu hao lũy kế				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	(37.113.720.028)	(6.227.846.854)	(33.980.821.496)	(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 trong kỳ	-	-	1.009.980.909	1.009.980.909
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026	(41.090.058.176)	(6.253.857.492)	(34.130.382.378)	(81.474.298.046)
Giá trị còn lại				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	328.912.855.500	133.058.510	3.691.593.250	332.737.507.260
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026	314.519.340.474	1.612.247.872	3.749.692.048	319.881.280.394

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND		
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025			
và ngày 30 tháng 6 năm 2026	400.500.000.000	15.006.259.881	415.506.259.881
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết	-	15.006.259.881	15.006.259.881
Giá trị khấu hao lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025			
và ngày 30 tháng 6 năm 2026	-	(15.006.259.881)	(15.006.259.881)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025			
và ngày 30 tháng 6 năm 2026	400.500.000.000	-	400.500.000.000

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025			
và ngày 30 tháng 6 năm 2026	7.306.972.991	68.357.297.281	75.664.270.272
Giá trị khấu hao lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	-	(13.953.081.280)	(13.953.081.280)
Khấu hao trong kỳ	-	(768.059.520)	(768.059.520)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026	-	(14.721.140.800)	(14.721.140.800)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	7.306.972.991	54.404.216.001	61.711.188.992
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026	7.306.972.991	53.636.156.481	60.943.129.472

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

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2026. Tuy nhiên, dựa trên tình hình khai thác thực tế, Ban Tổng Giám đốc của Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

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

	VND	
	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	2.335.922.918	2.201.354.167
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê	669.823.546	894.174.208

13 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Tại 30 tháng 6 năm 2026</i>	<i>Tại 31 tháng 12 năm 2025</i>
Dự án Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ khu Cổ đại tại Thành Phường Long Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (i)	118.822.166.286	426.173.692.570
Dự án Trường tiểu học Bình Chuẩn 3 (ii)	46.547.439.442	-
Trung tâm Thể dục Thể thao Phan Đình Phùng (iii)	-	77.105.153.950
Dự án Bệnh viện chấn thương chỉnh hình (iv)	7.976.940.104	7.976.940.104
Phần mềm quản trị tổng thể nguồn lực doanh nghiệp (ERP-SAP)	22.983.129.589	21.392.200.583
Khác	3.821.385.000	810.465.000
TỔNG CỘNG	200.151.060.421	533.458.452.207

- (i) Số dư thể hiện giá trị đầu tư xây dựng dự án theo Hợp đồng xây dựng - Chuyển giao số 2648/UB-HĐBT với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa Công ty Cổ phần Đức Khải và Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin ngày 31 tháng 5 năm 2016, theo đó Nhóm Công ty sẽ đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật nội bộ Khu cổ đại và đổi lại Nhóm Công ty sẽ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Cù lao Bà Sang, Phường Long Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 02 tháng 02 năm 2026, Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã có văn bản số 129/TB-VP về việc thống nhất chấm dứt hợp đồng BT tại Dự án nêu trên. Trên cơ sở đó, Công ty đánh giá khả năng thu hồi khoản đầu tư vào dự án nêu trên không còn chắc chắn, dẫn đến giá trị đầu tư vào dự án 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 trích dự phòng tổn thất của dự án này 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.

- (ii) 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.

- (iii) Theo Thông báo số 3284/UBND-DA ngày 28/10/2025, Công ty đang trong quá trình làm việc với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thống nhất phương án xử lý và thu hồi giá trị đầu tư của dự án Trung tâm Thể dục Thể thao Phan Đình Phùng. Tuy nhiên, đến ngày 02/02/2026, UBND Thành phố đã chuyển đổi Trung tâm Thể dục Thể thao Phan Đình Phùng tạm thành khu công viên, vườn hoa 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 vào dự án nêu trên không còn chắc chắn, dẫn đến giá trị đầu tư đã thực hiện có khả năng bị tổn thất. Theo nguyên tắc thận trọng quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Công ty đã ghi nhận toàn bộ giá trị chi phí xây dựng của dự án này vào chi phí trong kỳ trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Trường hợp dự án Trung tâm Thể dục Thể thao Phan Đình Phùng 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.

13 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG (tiếp theo)

- (iv) Giá trị đầu tư xây dựng dự án Bệnh viện Chấn thương Chỉnh hình với số tiền 7.976.940.000 VND theo Công văn Số 4020/UBND-VX của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 15 tháng 7 năm 2015 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 129/TB-VP ngày 02 tháng 02 năm 2026 về kết luận của Chủ tịch UBND Thành phố tại cuộc họp Tổ Công tác đặc biệt rà soát, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các công trình, dự án, khu đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh cho ý kiến chỉ đạo về 04 dự án thực hiện theo hình thức hợp đồng BT, trong đó có Dự án Đầu tư xây dựng bệnh viện chấn thương chỉnh hình, giao cho Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Y tế và các đơn vị liên quan khẩn trương rà soát, tổng hợp báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố định hướng đầu tư xây dựng dự án y tế tại Khu 6A - Khu chức năng số 6 - Khu đô thị Nam Thành phố, xã Bình Hưng theo hình thức đầu tư phù hợp, đúng quy định pháp luật hiện hành, trong đó nghiên cứu phương thức đối tác công tư (Hợp đồng BT).

14. ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT

	Tại 30 tháng 6 năm 2026		Tại 31 tháng 12 năm 2025	
	%	Số tiền	%	Số tiền
		VND		VND
Công ty Cổ phần Khu Đô Thị Mới Đồng Nai Riverside (i)	35,00	289.491.377.862	35,00	295.787.624.357
Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties (ii)	27,00	2.585.786.281	27,00	2.585.786.281
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PDP (iii)	49,00	-	49,00	22.982.215.779
Công ty Cổ phần Phát triển Đô Thị Tam Hiệp (iv)	-	-	35,00	346.435.824.057
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao Tầng Thuận An 1	-	-	20,00	42.954.525.002
TỔNG CỘNG		292.077.164.143		710.745.975.476

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

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

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

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

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

Theo Thông báo số 3284/UBND-DA ngày 28/10/2025, Công ty đang trong quá trình làm việc với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thống nhất phương án xử lý và thu hồi giá trị đầu tư của dự án Trung tâm Thể dục Thể thao Phan Đình Phùng. Tuy nhiên, đến ngày 02/02/2026, UBND Thành phố đã chuyển đổi Trung tâm Thể dục Thể thao Phan Đình Phùng tạm thành khu công viên, vườn hoa 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 vào Công trình PDP 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 trích lập dự phòng toàn bộ giá trị khoản đầu tư vào Công trình PDP vào chi phí trong kỳ trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Trường hợp dự án Xây dựng Trung tâm Thể dục Thể thao Phan Đình Phùng 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.

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

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

(iii) Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties ("BDS Commonwealth")

BDS Commonwealth là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0316916261 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 6 năm 2021 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. BDS Commonwealth có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 12 Tháp A2, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường Hòa Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của BDS Commonwealth là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

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

(iv) Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Tam Hiệp ("Tam Hiệp")

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

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

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

15. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

		Tại 30 tháng 6 năm 2026		Tại 31 tháng 12 năm 2025
	%	Số tiền (VND)	%	Số tiền (VND)
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao Tầng Thuận An 1 (*)	19,99	477.551.986.576	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô Thị Tam Hiệp	5,00	55.000.000.000	-	-
TỔNG CỘNG		532.551.986.576		-

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

Thuận An 1 được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0319149163 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 9 tháng 9 năm 2025 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Thuận An 1 có trụ sở chính đăng ký tại 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Thuận An 1 là kinh doanh bất động sản.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 19,99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty này.

16. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Tại 30 tháng 6 năm 2026	Tại 31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn	34.739.357.768	-
Công ty Cổ phần BDS Commonwealth Properties	34.739.357.768	-
Dài hạn	-	34.739.357.768
Công ty Cổ phần BDS Commonwealth Properties	-	34.739.357.768
TỔNG CỘNG	34.739.357.768	34.739.357.768

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

		VND
	Tại 30 tháng 6 năm 2026	Tại 31 tháng 12 năm 2025
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Sài Gòn	33.132.513.198	33.132.513.198
Công ty Bảo hiểm Mic Bến Thành	29.700.000.000	-
Công ty TNHH 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 - Đầu tư Me Kong	15.543.951.242	-
Công ty TNHH Xây dựng Đồng Khánh	9.302.067.669	9.302.067.669
Công ty TNHH Mặt Trời Vàng	7.623.591.457	6.869.680.087
Công ty Cổ phần Xây dựng Central	4.840.803.490	4.840.803.490
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Chiến lược BĐS Big Four	3.586.421.131	-
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, Tp.HCM	-	43.048.309.919
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đua Fat	-	16.412.823.609
Khác	26.626.403.269	30.789.423.111
TỔNG CỘNG	150.093.214.442	164.133.084.069

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

		VND
	Tại 30 tháng 6 năm 2026	Tại 31 tháng 12 năm 2025
Công ty TNHH Xây dựng B-One Tech	100.000.000.000	-
Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh	20.137.259.041	16.632.016.094
Công ty TNHH Đầu tư BĐS Cao Tầng Thuận An 1	-	214.525.175.643
Khác	3.627.818.181	6.499.999.999
TỔNG CỘNG	123.765.077.222	237.657.191.736

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

		VND
	Tại 30 tháng 6 năm 2026	Tại 31 tháng 12 năm 2025
Phải nộp	301.851.990.130	197.025.332.336
Thuế thu nhập doanh nghiệp	289.336.323.876	135.939.061.471
Thuế giá trị gia tăng	5.985.154.024	44.470.198.282
Thuế thu nhập cá nhân	2.815.535.097	5.058.069.522
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	3.714.977.133	8.825.632.313
Thuế khác	-	2.732.370.748
Phải thu	31.737.912.965	76.288.009.670
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	28.215.623.351	72.936.711.553
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	3.351.298.117	3.351.298.117
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	170.991.497	-
GIÁ TRỊ THUẦN	270.114.077.165	120.737.322.666

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

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Tại 30 tháng 6 năm 2026	Tại 31 tháng 12 năm 2025
Chi phí xây dựng	245.781.763.113	260.831.503.469
Chi phí lãi vay	53.231.175.152	44.778.953.653
Hỗ trợ lãi suất cho khách hàng mua bất động sản	2.807.781.819	4.495.616.285
Chi phí khác	23.087.600.274	25.628.887.450
TỔNG CỘNG	324.908.320.358	335.734.960.857

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại 30 tháng 6 năm 2026	Tại 31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn	9.857.695.771.080	8.176.960.740.485
HĐHTĐT - The EverRich 2 (i)	6.944.206.149.934	6.944.206.149.934
HĐHTĐT - The EverRich 3 (ii)	990.659.041.600	990.068.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL	883.010.000.000	-
Công ty Cổ phần Thép Nam Kim	400.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng B-One Tech	212.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Khu Đô Thị Mới Đồng Nai Riverside	151.633.814.626	-
Công ty TNHH Phát triển BĐS Burnaby	133.900.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô Thị Tam Hiệp	63.787.828.975	128.480.000.000
HĐHTĐT - Dự án Khu đô thị Du lịch Sinh thái Nhơn Hội (iii)	11.191.500.000	11.191.500.000
Ký quỹ nhận được từ khách hàng	7.200.000.000	14.200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN	4.551.457.950	5.620.892.069
Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường	-	47.030.812.462
Khác	55.055.977.995	36.163.386.020
Dài hạn	1.039.308.938.000	150.530.671.510
Công ty TNHH Đầu tư Hai Bốn Một	519.651.919.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Mian	519.651.919.000	-
Công ty Cổ phần Khu Đô Thị Mới Đồng Nai Riverside	-	150.522.571.510
Khác	5.100.000	8.100.000
TỔNG CỘNG	10.897.004.709.080	8.327.491.411.995

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ II - 2026 (tiếp theo)
 vào ngày 30 tháng 6 năm 2026

B09a-DN

22. VAY

	VND				
	Tại 31 tháng 12 năm 2025	Tăng	Giảm	Phân loại lại	Tại 30 tháng 6 năm 2026
Ngắn hạn	1.106.136.070.424	14.319.199.047	(496.348.869.399)	365.778.879.440	989.885.279.512
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	925.136.070.424	12.319.199.047	(476.348.869.399)	293.778.879.440	754.885.279.512
Vay bên khác (Thuyết minh số 22.2)	181.000.000.000	2.000.000.000	(20.000.000.000)	72.000.000.000	235.000.000.000
Dài hạn	4.438.055.731.121	500.008.491.609	(1.410.849.500.340)	(365.778.879.440)	3.161.435.842.950
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	4.101.707.404.919	500.008.491.609	(1.364.151.084.969)	(293.778.879.440)	2.943.785.932.119
Vay bên khác (Thuyết minh số 22.2)	336.348.326.202	-	(46.698.415.371)	(72.000.000.000)	217.649.910.831
TỔNG CỘNG	5.544.191.801.545	514.327.690.656	(1.907.198.369.739)	-	4.151.321.122.462

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

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

B09a-DN

22. VAY (tiếp theo)

22.1 Vay ngân hàng

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

Tại 30 tháng 6					
Ngân hàng	năm 2026	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
VND				%/năm	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh					
Khoản vay 1	271.003.216.251	Từ ngày 27 tháng 7 năm 2026 đến ngày 16 tháng 4 năm 2030	Tài trợ dự án tòa nhà văn phòng tại Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh	Lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + chi phí huy động vốn tăng thêm + 4	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh
Khoản vay 2	39.814.811.323	Từ ngày 9 tháng 7 năm 2026 đến ngày 25 tháng 3 năm 2027	Bổ sung vốn lưu động	Lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + chi phí huy động vốn tăng thêm + 4	Quyền tài sản phát sinh từ dự án 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh 5.318.181 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Khoản vay 3	365.180.000.000	Từ ngày 25 tháng 6 năm 2026 đến ngày 25 tháng 3 năm 2032	Tài trợ mua tài sản tại 61 Cao Thắng, Phường Bàn Cờ, Thành phố Hồ Chí Minh	Lãi suất cơ sở + biên độ tối thiểu 4,5%/năm	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của bên thứ ba tại Phường Nhiều Lọc, Thành phố Hồ Chí Minh
Khoản vay 4	245.150.000.000	Từ ngày 25 tháng 6 năm 2026 đến ngày 25 tháng 3 năm 2032	Tài trợ mua tài sản tại 41-43 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh	Lãi suất cơ sở + biên độ tối thiểu 4,5%/năm	Toàn bộ QSDĐ tại 61 Cao Thắng, Phường Bàn Cờ, Thành phố Hồ Chí Minh Toàn bộ QSDĐ tại 41-43 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN

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

22. VAY (tiếp theo)

22.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

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

Tại 30 tháng 6					
Ngân hàng	năm 2026	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
VND					
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Sài Gòn					
Khoản vay 1	1.424.999.559.197	Từ ngày 16 tháng 9 năm 2026 đến ngày 7 tháng 3 năm 2031	Tài trợ dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, Gia Lai	Lãi suất tiết kiệm linh hoạt kỳ hạn 84 tháng + lãi suất từ 1,7 đến 2,51, không thấp hơn lãi suất tối thiểu là 9,5%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, Gia Lai
Khoản vay 2	1.093.237.958.331	Ngày 5 tháng 7 năm 2026 đến ngày 16 tháng 11 năm 2032	Tài trợ dự án tại Phường Thuận Giao, Thành phố Hồ Chí Minh	Lãi suất tiết kiệm linh hoạt kỳ hạn từ 60 tháng đến 108 tháng + lãi suất từ 1,5 đến 2,51	Quyền tài sản phát sinh từ dự án tại Khu Phố Hòa Lâm 1, Phường Thuận Giao, 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 đông 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

B09a-DN

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

22. VAY (tiếp theo)

22.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Tại 30 tháng 6 năm 2026 VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh vượng (VPBank)					
Khoản vay 1	200.000.000.000	Từ ngày 27 tháng 11 năm 2026 đến ngày 27 tháng 8 năm 2032	Vay bù đắp mua 2 tài sản tại 61 Cao Thắng, Phường Bàn Cờ, Thành phố Hồ Chí Minh và 41- 43 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh	Lãi suất được điều chỉnh 3 tháng/lần bằng lãi suất bán vốn của ngân hàng kỳ hạn 5-10 năm + biên độ 3%/năm	Các quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của bên thứ ba tại Phường Thủ Dầu Một, Phường Chánh Hiệp, Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh
Khoản vay 2	59.285.666.529	Từ ngày 28 tháng 8 năm 2026 đến ngày 10 tháng 11 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Lãi suất từ 10,3% đến 10,7%	
TỔNG CỘNG	<u>3.698.671.211.631</u>				
<i>Trong đó:</i>					
Ngắn hạn	754.885.279.512				
Dài hạn	2.943.785.932.119				

22. VAY (tiếp theo)

22.2 Vay bên khác

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Tại 30 tháng 6 năm 2026 VND</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Công ty Cổ phần Đầu Tư Tài Chính Việt Long					
Khoản vay 1	60.000.000.000	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	12	9.015.456 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Khoản vay 2	60.000.000.000	Ngày 19 tháng 11 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	12	5.420.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Quản Lý Khách Sạn AKYN					
Khoản vay 1	217.649.910.831	Ngày 3 tháng 4 năm 2028	Bổ sung vốn lưu động	8	Quyền sở hữu đối với toàn bộ cổ phần BĐS Commonwealth
Ông Đoàn Đức Luyện					
Khoản vay 1	41.000.000.000	Ngày 12 tháng 12 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	12	4.080.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Khoản vay 2	74.000.000.000	Ngày 8 tháng 1 năm 2027	Bổ sung vốn lưu động	12	7.526.420 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
TỔNG CỘNG	452.649.910.831				
<i>Trong đó:</i>					
<i>Ngắn hạn</i>	<i>235.000.000.000</i>				
<i>Dài hạn</i>	<i>217.649.910.831</i>				

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt
 THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ II - 2026 (tiếp theo)
 vào ngày 30 tháng 6 năm 2026

B09a-DN

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình thay đổi nguồn vốn chủ sở hữu

	VND				
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Ngày 31 tháng 12 năm 2025					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	8.731.400.830.000	70.474.800.000	243.810.014.529	1.954.616.001.307	11.000.301.645.836
Tăng vốn trong năm	520.950.000.000	339.950.000.000	-	-	860.900.000.000
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	725.742.960.000			(725.742.960.000)	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	515.069.907.619	515.069.907.619
Điều chỉnh do thoái vốn/giảm vốn tại Các công ty con	-	-	-	6.600.544.652	6.600.544.652
Phân phối lợi nhuận	-	-	4.652.630.574	(9.305.261.148)	(4.652.630.574)
Thù lao HĐQT	-	-	-	(5.150.699.076)	(5.150.699.076)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	9.978.093.790.000	410.424.800.000	248.462.645.103	1.736.087.533.354	12.373.068.768.457
Ngày 30 tháng 6 năm 2026					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	9.978.093.790.000	410.424.800.000	248.462.645.103	1.736.087.533.354	12.373.068.768.457
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	212.952.860.410	212.952.860.410
Phân phối lợi nhuận	-	-	15.452.097.229	(25.753.495.381)	(10.301.398.152)
Thù lao HĐQT	-	-	-	(2.129.528.604)	(2.129.528.604)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026	9.978.093.790.000	410.424.800.000	263.914.742.332	1.921.157.369.779	12.573.590.702.111

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Cổ phiếu phổ thông

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	997.809.379	997.809.379
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đủ	997.809.379	997.809.379
Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.		

24. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025
Doanh thu cung cấp dịch vụ	51.174.593.733	5.344.981.162
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	2.335.922.918	2.201.354.167
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	11.623.263.655
Khác	-	757.203.927
TỔNG CỘNG	53.510.516.651	19.926.802.911

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025
Giá vốn cung cấp dịch vụ	50.500.054.377	5.155.729.373
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	669.823.546	894.174.208
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	8.923.801.171
TỔNG CỘNG	51.169.877.923	14.973.704.752

26. DOANH THU VÀ CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025
Doanh thu tài chính	474.401.816.270	225.927.985.565
Lãi do thanh lý khoản đầu tư	473.386.899.427	139.214.899.890
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.014.916.843	2.083.085.675
Chênh lệch tỷ giá	-	84.630.000.000
Chi phí tài chính	104.661.525.925	63.942.007.317
Chi phí lãi vay	101.070.104.794	62.016.885.629
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	1.625.121.688
Chi phí tài chính khác	3.591.421.131	300.000.000

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

	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025
Chi phí bán hàng	3.533.773.627	1.275.123.499
Chi phí lương	2.278.496.840	1.178.659.503
Chi phí quảng cáo	1.111.363.637	-
Chi phí khác	143.913.150	96.463.996
Chi phí quản lý doanh nghiệp	231.896.927.353	40.083.214.540
Chi phí dự phòng	164.379.526.627	-
Chi phí lương	29.564.662.351	24.822.113.628
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.351.820.280	6.647.325.431
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.927.518.319	2.662.991.846
Chi phí khác	24.673.399.776	5.950.783.635
TỔNG CỘNG	235.430.700.980	41.358.338.039

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

28. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025
Thu nhập khác	61.000.000	247.674.698
Khác	61.000.000	247.674.698
Chi phí khác	2.434.144.001	11.877.498.827
Lãi trả chậm ước tính	1.550.885.316	10.730.999.291
Các khoản khác	883.258.685	1.146.499.536

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Báo cáo thuế của Công ty và công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất Quý II - 2026 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ kế toán hiện hành. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý II - 2026 vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ kế toán khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty và công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Dưới đây là bảng đối chiếu giữa thu nhập chịu thuế và lợi nhuận kế toán trước thuế được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý II - 2026

	VND	
	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025
Lợi nhuận kế toán trước thuế	114.720.086.615	100.979.964.654
Chi phí thuế TNDN 20%	22.944.017.323	20.195.992.931
Các khoản điều chỉnh		
Thu nhập từ hoạt động không thuộc diện nộp thuế TNDN chuyển từ quý trước	(68.795.325.519)	-
Lãi vay không được trừ	4.339.792.602	11.649.573.960
Chi phí không được trừ	78.026.864.970	3.023.259.619
Lỗi của công ty con chưa được ghi nhận tài sản thuế hoãn lại	348.819.020	991.871.803
Chi phí thuế TNDN hiện hành	36.864.168.396	35.860.698.313

30. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN/HN

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

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

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

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Quý II năm 2026</i>
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng công trình PDP	Công ty liên kết	Góp vốn	594.804.000
		Trích trước chi phí thuộc dự án công viên cảnh quan trung tâm thể dục thể thao Phan Đình Phùng	13.034.023.859
Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties	Công ty liên kết	Lãi cho vay	562.967.948
Công ty Cổ phần Phát triển Đô Thị Tam Hiệp	Công ty liên kết	Góp vốn	3.488.553
		Góp vốn bằng quyền sử dụng đất	368.347.011.447
		Vay tiền	500.000.000
		Hoàn trả tiền vay	1.969.958.720
		Hoàn trả tiền vay bằng hình thức cán trừ công nợ	160.401.041.280
		Trả lãi vay	520.000.000
		Ghi nhận nợ phải trả từ chi hộ	369.397.029.516
		Chuyển trả tiền từ chi hộ	99.600.041.280
		Chuyển trả tiền từ chi hộ bằng hình thức cán trừ công nợ	207.949.458.720
		Bán lại cổ phần	368.350.500.000
Công ty Cổ phần Khu Đô Thị Mới Đồng Nai Riverside	Công ty liên kết	Lãi tiền vay	661.141.022
		Góp vốn	2.906.626
		Góp vốn bằng quyền sử dụng đất	241.857.593.374
		Vay tiền	500.000.000
		Hoàn trả tiền vay bằng hình thức cán trừ công nợ	149.974.291.510
		Lãi đi vay	562.779.071
		Trả lãi vay	570.000.000
		Ghi nhận nợ phải trả từ chi hộ	241.857.593.374
		Chuyển trả tiền từ chi hộ bằng hình thức cán trừ công nợ	91.886.208.490
		Bán lại cổ phần	241.860.500.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Công ty có liên quan của Người nội bộ	Sử dụng dịch vụ	386.500.000

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN/HN

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

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

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Quý II năm 2026</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN	Công ty có liên quan của Người nội bộ	Trả gốc vay	21.214.007.440
		Trả lãi vay	5.004.992.560
		Lãi đi vay	4.551.457.950
Công ty Cổ phần Khu Du Lịch Nghỉ Dưỡng A	Công ty có liên quan của Người nội bộ	Sử dụng dịch vụ	70.074.480
Công ty TNHH LE & PARTNERS	Công ty có liên quan của Người nội bộ	Sử dụng dịch vụ	255.000.000

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Tại 30 tháng 6 năm 2026</i>
<i>VND</i>			
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>			
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	15.787.783.069
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	1.777.616.236
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản	4.999.307.733
Ông Nguyễn Đình Trí	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản	1.777.616.236
Ông Trương Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản	1.894.196.347
Ông Nguyễn Khắc Sinh	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản	322.788.761
Ông Nguyễn Hữu	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản	542.939.472
Bà Trần Thị Thùy Trang	Kế toán Trưởng	Chuyển nhượng bất động sản	290.721.895
Ông Nguyễn Văn Dũng	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	2.409.489.332
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	1.777.616.236
Ông Nguyễn Văn Phát	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	6.761.857.996
Ông Phan Gia Bình	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	3.267.987.807
Ông Nguyễn Văn Hoàng	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	4.175.325.484
Ông Dương Lê Vũ Thành	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	3.483.139.060
Bà Trần Thị Hường	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	1.322.466.547
Bà Trần Thị Hoài An	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	13.371.260.937
Ông Trần Phước An	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	9.955.224.677

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN/HN

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

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

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

		VND	
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Tại 30 tháng 6 năm 2026
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (tiếp theo)			
Ông Nguyễn Hồng Giang	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	12.802.852.728
Ông Lương Tiến Quân	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	12.802.852.728
Phải thu ngắn hạn khác			
Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties	Công ty liên kết	Lãi cho vay	2.021.723.248
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng công trình PDP	Công ty liên kết	Chuyển tiền theo hợp đồng giao thầu thi công	6.200.000.000
Trả trước người bán ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Khu Du Lịch Nghỉ Dưỡng A	Công ty có liên quan của Người nội bộ	Sử dụng dịch vụ	1.095.400
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties	Công ty liên kết	Cho vay	34.739.357.768
Phải trả người bán ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Công ty có liên quan của Người nội bộ	Sử dụng dịch vụ	129.600.000
Công ty TNHH LE & PARTNERS	Công ty có liên quan của Người nội bộ	Sử dụng dịch vụ	124.740.000
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
Ông Nguyễn Khắc Sinh	Phó Tổng Giám đốc	Trả trước tiền mua bất động sản	467.133.501
Phải trả ngắn hạn khác			
Công ty Cổ phần Khu Đô Thị Mới Đồng Nai Riverside	Công ty liên kết	Phải trả từ chi hộ	149.971.384.884
		Lãi đi vay	1.662.429.742
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN	Công ty có liên quan của Người nội bộ	Lãi đi vay	4.551.457.950
Bà Nguyễn Thị Minh Thư	Người có liên quan	Đặt cọc mua sản phẩm	2.000.000.000
Bà Ngô Thị Minh Hương	Người có liên quan	Đặt cọc mua sản phẩm	800.000.000
		Hợp tác đầu tư	4.441.500.000
Ông Dương Lê Vũ Thành	Người có liên quan	Chia cổ tức	706.650.000
Phải trả dài hạn khác			
Ông Dương Lê Vũ Thành	Người có liên quan	Đặt cọc mua sản phẩm	5.100.000
Vay và nợ dài hạn			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN	Công ty có liên quan của Người nội bộ	Vay tiền	217.649.910.831

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

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

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

Tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Quý II - 2026	Quý II - 2025
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	546.423.750	484.943.750
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch	270.000.000	150.000.000
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	227.000.000	122.000.000
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	182.000.000	120.000.000
Ông Dương Hảo Tôn	Thành viên độc lập HĐQT	180.000.000	120.000.000
Ông Vũ Thành Lê	Thành viên độc lập HĐQT	181.000.000	-
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	1.868.855.001	1.407.074.999
TỔNG CỘNG		3.455.278.751	2.404.018.749

32. CÁC CAM KẾT ĐẦU TƯ

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, chi tiết các khoản cam kết đầu tư của Công ty như sau:

	Tại 30 tháng 6 năm 2026	Tại 31 tháng 12 năm 2025
Cam kết xây dựng các dự án	663.513.294.369	2.579.971.110.969
Cam kết góp vốn	-	123.684.660.436
Công ty TNHH Đầu tư XD Công trình PDP	-	123.684.660.436
TỔNG CỘNG	663.513.294.369	2.703.655.771.405

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

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

Phạm Thị Đoàn Dung
Người lập
Ngày 30 tháng 7 năm 2026

Trần Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc



THE EVER *R*ICH

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