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 III năm 2026

Ngày 30 tháng 9 năm 2026

www.phatdat.com.vn

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
Ký ngày: 30/10/2026 15:48:04

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 30 tháng 9 năm 2026

MỤC LỤC

	Trang
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 - 51

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 Hảo Tôn	Thành viên độc lập
Ông Vũ Thành Lê	Thành viên độc lập

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên 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 Phạm Trọng Hòa	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 12 tháng 10 năm 2026
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 III - 2026 của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất quý của Tập đoàn 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 Tập đoàn trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất Quý III - 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 Tập Đoàn 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 III - 2026; và
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất Quý III - 2026 trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn 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 Tập đoàn, 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 Tập đoàn 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 III - 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 III - 2026 kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất Quý III - 2026 của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 9 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý III - 2026 và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất Quý III - 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

M.S.D.N: 0303493756 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2026

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Mẫu số B01-DN/HN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III - 2026

vào ngày 30 tháng 9 năm 2026

VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Tại 30 tháng 9 năm 2026*	*Tại 31 tháng 12 năm 2025*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**20.214.912.269.141**	**24.175.702.852.037**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	*5*	***711.742.740.629***	***375.924.179.668***
111	1. Tiền		711.642.031.077	375.924.079.668
112	2. Các khoản tương đương tiền		100.709.552	100.000
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***	**6a**	***942.062.376.079***	***664.201.696.231***
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		967.062.376.079	689.201.696.231
124	2. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		(25.000.000.000)	(25.000.000.000)
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***5.540.635.749.198***	***6.335.748.690.197***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	1.947.747.988.014	1.929.691.601.058
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	1.953.762.911.489	4.080.107.332.835
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	9	2.010.999.386.195	326.991.300.679
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7,8,9	(371.874.536.500)	(1.041.544.375)
140	***IV. Hàng tồn kho***	*10*	***12.964.081.515.383***	***16.714.675.448.271***
141	1. Hàng tồn kho		12.964.081.515.383	16.714.675.448.271
160	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***56.389.887.852***	***85.152.837.670***
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	11	31.090.392.346	8.864.828.000
162	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	18	24.603.344.628	72.936.711.553
163	3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	696.150.878	3.351.298.117
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**18.010.581.093.785**	**3.094.543.712.718**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***2.798.490.884.520***	***41.305.892.655***
215	1. Phải thu dài hạn khác	9	2.798.490.884.520	41.305.892.655
220	***II. Tài sản cố định***		***717.745.887.300***	***733.237.507.260***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	317.245.887.300	332.737.507.260
222	Nguyên giá		401.355.578.440	410.059.895.638
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(84.109.691.140)	(77.322.388.378)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	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***	*14*	***60.559.099.712***	***61.711.188.992***
241	1. Nguyên giá		75.664.270.272	75.664.270.272
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(15.105.170.560)	(13.953.081.280)
250	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***154.422.527.789***	***533.458.452.207***
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	154.422.527.789	533.458.452.207
260	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***		***13.340.648.247.768***	***745.485.333.244***
262	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	6b	12.702.068.239.444	710.745.975.476
263	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	6c	488.580.008.324	-
265	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	6a	150.000.000.000	34.739.357.768
270	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***938.714.446.696***	**979.345.338.360**
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	11	938.510.862.514	979.141.754.178
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		203.584.182	203.584.182
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**38.225.493.362.926**	**27.270.246.564.755**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III - 2026
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026

VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 9 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**25.605.902.376.175**	**14.846.308.044.248**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***12.906.296.729.690***	***10.257.721.641.617***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	140.283.445.674	164.133.084.069
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	5.811.797.715.659	237.657.191.736
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận		3.026.100.000	-
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	18	444.559.046.595	197.025.332.336
315	5. Phải trả người lao động		11.738.184.422	9.085.078.903
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	435.267.007.332	335.734.960.857
320	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	4.048.238.122.449	8.048.480.740.485
321	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	1.978.283.887.580	1.234.616.070.424
323	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		33.103.219.979	30.989.182.807
330	***II. Nợ dài hạn***		***12.699.605.646.485***	***4.588.586.402.631***
338	1. Phải trả dài hạn khác	20	1.039.308.938.000	8.100.000
339	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	11.660.062.323.920	4.588.578.302.631
342	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		234.384.565	-
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**	23	**12.619.590.986.751**	**12.423.938.520.507**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu	23	9.978.093.790.000	9.978.093.790.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*9.978.093.790.000*	*9.978.093.790.000*
412	2. Thặng dư vốn	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
420	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	23	1.947.927.982.668	1.736.087.533.354
420a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*		*1.727.019.175.684*	*1.226.168.324.811*
420b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*		*220.908.806.984*	*509.919.208.543*
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		19.229.671.751	50.869.752.050
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**38.225.493.362.926**	**27.270.246.564.755**

M.S.D.N: 0303493756 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Ngày 30 tháng 10 năm 2026

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III - Năm nay	Quý III - Năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý III - Năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý III - Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	23.937.433.844	506.525.735.876	181.780.439.828	964.396.173.444
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(21.299.186.811)	(256.367.712.711)	(74.915.271.195)	(534.289.903.679)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.638.247.033	250.158.023.165	106.865.168.633	430.106.269.765
22	4. Doanh thu hoạt động tài chính	26	709.651.750.121	1.759.855.950	2.091.114.904.862	229.567.885.418
23	5. Chi phí tài chính	26	(180.125.790.474)	(74.267.425.883)	(716.713.163.105)	(205.235.764.104)
24	*Trong đó: Chi phí đi vay*		*(180.109.123.807)*	*(74.242.425.883)*	*(367.335.306.458)*	*(203.099.601.709)*
25	6. Chi phí bán hàng	27	(12.556.890.721)	(7.311.135.295)	(32.208.026.435)	(15.181.046.926)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(241.185.983.417)	(46.703.350.944)	(566.052.544.175)	(125.437.710.037)
27	8. Phần lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		(7.678.791.160)	(9.910.229)	(48.054.679.631)	(12.998.182.424)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		270.742.541.382	123.626.056.764	834.951.660.149	300.821.451.692
31	10. Thu nhập khác	28	22.000.313	190.909.118	264.818.495	850.024.622
32	11. Chi phí khác	28	(112.769.955.457)	(6.541.486.740)	(172.491.554.972)	(19.208.948.254)
40	12. Lợi nhuận (lỗ) khác		(112.747.955.144)	(6.350.577.622)	(172.226.736.477)	(18.358.923.632)
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		157.994.586.238	117.275.479.142	662.724.923.672	282.462.528.060
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29	(141.448.514.598)	(33.399.289.877)	(430.784.147.674)	(83.723.182.818)
52	15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		(2.841.189.337)	1.972.068.978	(234.384.565)	2.621.867.294
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		13.704.882.303	85.848.258.243	231.706.391.433	201.361.212.536
	Phân bổ cho:					
61	16.1. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		10.187.348.665	85.797.734.011	223.140.209.075	201.327.331.156
62	16.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		3.517.533.638	50.524.232	8.566.182.358	33.881.380
70	17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		10	91	215	214

M.S.D.N: 0303493756 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Ngày 30 tháng 10 năm 2026

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý III - Năm nay*	*Quý III - Năm trước*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận trước thuế**		**157.994.586.238**	**117.275.479.142**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	12,13, 14	3.019.422.854	3.047.035.876
03	Các khoản dự phòng		174.170.000.000	-
05	(Lãi) từ hoạt động đầu tư, tài chính		(701.972.958.962)	(1.840.854.812)
06	Chi phí đi vay	26	180.109.123.807	74.242.425.883
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**(186.679.826.063)**	**192.724.086.089**
09	Giảm các khoản phải thu		43.712.998.240	1.058.919.154.382
10	(Tăng) hàng tồn kho		(740.924.301.712)	(819.033.196.835)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		3.472.612.485.686	(397.052.936.395)
12	Giảm (tăng) chi phí chờ phân bổ		9.726.548.774	(6.835.490.551)
14	Chi phí đi vay đã trả		(170.967.983.169)	(75.159.051.617)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(83.149.748.655)
16	Thu tiền khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.427.532.363)	(2.218.921.840)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**2.425.052.389.393**	**(131.806.105.422)**
	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		(21.201.829.288)	-
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	90.909.091
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.002.905.410.080)	(142.573.797.996)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		62.778.276.751	98.927.047.898
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(11.761.667.205.748)	(774.360.806)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.670.906.575.439	102.114.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		7.505.282.062	11.338.534
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**(11.044.584.310.864)**	**57.795.136.721**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	(600.000.000)
33	Tiền thu từ đi vay		10.909.292.800.082	930.191.514.196
34	Tiền trả nợ gốc vay		(3.243.850.843.405)	(764.781.932.352)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**7.665.441.956.677**	**164.809.581.844**

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý III - Năm nay*	*Quý III - Năm trước*
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(954.089.964.794)**	**90.798.613.143**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**1.665.832.705.423**	**25.200.283.827**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	5	**711.742.740.629**	**115.998.896.970**

M.S.D.N:0303493756-C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Ngày 30 tháng 10 năm 2026

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") là xây dựng và mua bán nhà ở; xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và cầu đường, cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

- ***Chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao Ốc Hòa Phú - Công ty con gián tiếp ("Cao Ốc Hòa Phú") tại Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao Ốc Bình Dương - Công ty con ("Cao Ốc Bình Dương").***

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2026, Cao Ốc Bình Dương, công ty con của Công ty, đã hoàn thành việc chuyển nhượng đợt 1 là 68.431.500 cổ phần, tương đương 49,95% vốn điều lệ của Cao Ốc Hòa Phú, cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cao tầng Thuận An 2 theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/HĐCNCP/2026/COBD-SPV1 ngày 30 tháng 9 năm 2026. Từ ngày này, tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại Cao Ốc Hòa Phú giảm còn 49,95% và tỷ lệ lợi ích còn 49,70%. Cao Ốc Hòa Phú không còn là công ty con gián tiếp mà trở thành công ty liên kết gián tiếp của Công ty. Tổng giá trị chuyển nhượng là 1.880.882.443.114 VND. Cao Ốc Bình Dương đã nhận thanh toán đợt 1 số tiền 1.567.402.035.928 VND vào các ngày 28 tháng 9 năm 2026 và ngày 29 tháng 9 năm 2026.

- ***Nhận chuyển nhượng vốn điều lệ* Công ty TNHH Lotte Properties HCMC ("Lotte Properties") và nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ AKYN ("AKYN")**

Vào ngày 11 tháng 8 năm 2026, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 35% vốn điều lệ của Lotte Properties, theo Hợp đồng chuyển nhượng vốn điều lệ ký ngày 26 tháng 6 năm 2026. Từ ngày này, Lotte Properties trở thành công ty liên kết của Công ty.

Vào ngày 22 tháng 9 năm 2026, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 25.650.000 cổ phần, tương đương 50% vốn điều lệ của AKYN, theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ký ngày 22 tháng 9 năm 2026 với Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc Đại Quang Minh. Từ ngày này, AKYN trở thành công ty liên kết của Công ty.

Cấu trúc Công ty

Tập đoàn có 04 công ty con trực tiếp, toàn bộ các công ty con được hợp nhất vào Báo cáo tài chính hợp nhất trong kỳ của Tập đoàn.

Các Công ty con trực tiếp

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương *("Cao ốc Bình Dương")*	Số 352, Đường XM2, Khu 3, Phường Bình Dương, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	99,50%	99,50%	99,50%
Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải *("Bến Thành - Long Hải")*	Tỉnh lộ 44A, Xã Phước Hải, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	99,90%	99,90%	99,90%
Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc *("ĐK Phú Quốc")*	Số 229, Đường 30/4, Khu phố 1, Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản và xây dựng công trình	99,00%	99,00%	99,00%
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin *("Coinin")*	39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản và xây dựng công trình	99,90%	99,90%	99,90%

Các Công ty liên danh, liên kết

Tập đoàn có 06 công ty liên kết, toàn bộ các công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo phương pháp vốn chủ sở hữu, chi tiết như sau.

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PĐP *("Công trình PĐP")*	Số 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	49,00%	49,00%	49,00%
Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties *("BĐS Commonwealth")*	Tầng 12 Tháp A2, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường Hòa Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	27,00%	27,00%	27,00%
Công ty Cổ Phần Khu Đô Thị Mới Đồng Nai Riverside *("Đồng Nai Riverside")*	Tầng 3, Tòa nhà Nguyễn Kim, Số 253 Đường Phạm Văn Thuận, Khu phố 17, Phường Tam Hiệp, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	35,00%	35,00%	35,00%
Công ty TNHH Lotte Properties HCMC *("Lotte Properties") (i)*	Tầng 7, Tòa nhà Cát Lâm, số 663-665, đường Điện Biên Phủ, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	35,00%	35,00%	35,00%
Công ty CP Đầu tư Thương mại Dịch vụ AKYN ("AKYN") *(ii)*	VP.06.46, Lầu 6, Tòa nhà EverRich Infinity, 290 An Dương Vương, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	50,00%	50,00%	50,00%
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Hòa Phú *("Cao ốc Hòa Phú") (iii)*	Thửa đất số 853, tờ bản đồ số 122, Khu phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	49,95%	49,95%	49,70%

(i) Vào ngày 11 tháng 8 năm 2026, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 35% vốn điều lệ của Lotte Properties, theo Hợp đồng chuyển nhượng vốn điều lệ ký ngày 26 tháng 6 năm 2026. Từ ngày này, Lotte Properties trở thành công ty liên kết của Công ty.

(ii) Vào ngày 22 tháng 9 năm 2026, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 25.650.000 cổ phần, tương đương 50% vốn điều lệ của AKYN, theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ký ngày 22 tháng 9 năm 2026 với Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc Đại Quang Minh. Từ ngày này, AKYN trở thành công ty liên kết của Công ty.

(iii) Trong kỳ, Tập đoàn đã chuyển nhượng cổ phần tại công ty con gián tiếp Cao ốc Hòa Phú vào ngày 30 tháng 9 năm 2026. Cùng ngày Cao Ốc Hòa Phú không còn là công ty con gián tiếp mà trở thành công ty liên kết gián tiếp của Tập đoàn.

Số lượng người lao động

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Tập đoàn có 297 người lao động đang làm việc (số đầu năm là 235 người).

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

Như đã trình bày tại thuyết minh số 3, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 Tập đoàn đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài Chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp. Theo đó, Tập đoàn đã cập nhật một số chính sách kế toán liên quan đến phân loại và ghi nhận các khoản đầu tư tài chính, ghi nhận doanh thu, chi phí, xử lý chênh lệch tỷ giá và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Các thay đổi về chính sách kế toán được thực hiện nhằm phản ánh phù hợp hơn bản chất của các giao dịch và sự kiện kinh tế, không làm thay đổi đáng kể tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 30/09/2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất Quý III-2026 của Tập đoàn
Tập đoàn đã trình bày lại các số liệu so sánh do vậy các số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính Quý III-2026 so sánh được với số liệu tương ứng của kỳ trước.

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

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Phạm vi hợp nhất và quyền kiểm soát

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

Tập đoàn được coi là có quyền kiểm soát đối với một doanh nghiệp khi Tập đoàn có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp đó nhằm thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động của doanh nghiệp. Quyền kiểm soát thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ trên một nửa quyền biểu quyết của doanh nghiệp được đầu tư. Khi đánh giá quyền kiểm soát,Tập đoàn cũng xem xét sự tồn tại và tính hữu hiệu của các quyền biểu quyết tiềm tàng hiện đang có thể thực hiện hoặc chuyển đổi.

Kỳ lập báo cáo và chính sách kế toán áp dụng

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

Thời điểm bắt đầu và chấm dứt hợp nhất

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

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

Hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn

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

Loại trừ giao dịch nội bộ

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

Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con

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

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

Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Phương pháp kế toán hợp nhất kinh doanh

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

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

Xác định và phân bổ lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua giá rẻ được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ tương ứng với phần sở hữu của công ty mẹ.
Lãi từ giao dịch mua giá rẻ, nếu có, được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

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

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

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

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

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

Khái niệm đơn vị chịu sự kiểm soát chung

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

Phương pháp kế toán áp dụng

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

- Tài sản và nợ phải trả của các đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ, không đánh giá lại giá trị hợp lý;
- Không phát sinh lợi thế thương mại từ giao dịch hợp nhất kinh doanh;
- Chênh lệch giữa giá phí đầu tư của bên mua và giá trị tài sản thuần của bên bị mua được trình bày riêng biệt như một khoản phụ trội hoặc giảm trừ trong nguồn vốn chủ sở hữu, trình bày tại chỉ tiêu "Vốn khác của chủ sở hữu";
- Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất và Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh tình hình tài chính và kết quả hoạt động của các đơn vị hợp nhất kể từ ngày phát sinh nghiệp vụ hợp nhất.

Xử lý khi chuyển nhượng và mất quyền kiểm soát

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

Năm tài chính

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

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

dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính; Và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

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

Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.
Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.
Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

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

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

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

Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá trị thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán, trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

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

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

Chi phí chờ phân bổ

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

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

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

Phí bảo hiểm

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

Chi phí khác

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

Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

Loại tài sản cố định	**Số năm**
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 48

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

Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

Chương trình phần mềm

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

Thanh lý tài sản cố định

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản (XDCB) dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.
Trường hợp công trình, hạng mục công trình mà Tập đoàn đang đầu tư xây dựng hoặc hợp tác kinh doanh để đầu tư xây dựng nhưng không thể tiếp tục triển khai được dự án thì Tập đoàn căn cứ vào tình hình thực tiễn để đánh giá khả năng thu hồi của các khoản chi phí đầu tư XDCB đã bỏ ra, phần chênh lệch nếu có sẽ được hạch toán vào kết quả sản xuất kinh doanh của Tập đoàn trong kỳ.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Tài sản đồng kiểm soát

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

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

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

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

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

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

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

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính

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

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

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

Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn

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

Phân phối lợi nhuận

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

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

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

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

Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Tiền lãi

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

Ghi nhận chi phí

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

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

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

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

Chi phí đi vay

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

Trường hợp khoản vốn vay riêng biệt chỉ sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hoá cho tài sản dở dang đó sẽ được xác định là chi phí đi vay thực tế phát sinh từ các khoản vay trừ (-) đi các khoản thu nhập phát sinh từ hoạt động đầu tư tạm thời của các khoản vay này.
Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN)

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

Bên liên quan

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

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

Báo cáo bộ phận

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Tiền mặt	163.334.831	36.250.626
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	711.478.696.246	375.887.829.042
Các khoản tương đương tiền	100.709.552	100.000
TỔNG CỘNG	**711.742.740.629**	**375.924.179.668**

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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

6a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Chỉ tiêu	*Tại 30 tháng 9 năm 2026 (VND)*			*Tại 31 tháng 12 năm 2025 (VND)*		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	**967.062.376.079**	**942.062.376.079**	**(25.000.000.000)**	**689.201.696.231**	**664.201.696.231**	**(25.000.000.000)**
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL	903.613.368.818	903.613.368.818	-	659.223.368.818	659.223.368.818	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties	21.842.085.410	21.842.085.410	-	1.030.461.848	1.030.461.848	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao Ốc Hòa Phú	16.606.921.851	16.606.921.851	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản Ngô Mây	-	-	-	3.947.865.565	3.947.865.565	-
Ông Hoàng Hiệp Dũng	25.000.000.000	-	(25.000.000.000)	25.000.000.000	-	(25.000.000.000)
Dài hạn	**150.000.000.000**	**150.000.000.000**	**-**	**34.739.357.768**	**34.739.357.768**	**-**
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao Ốc Hòa Phú	150.000.000.000	150.000.000.000	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties	-	-	-	34.739.357.768	34.739.357.768	-
Cộng	**1.117.062.376.079**	**1.092.062.376.079**	**(25.000.000.000)**	**723.941.053.999**	**698.941.053.999**	**(25.000.000.000)**

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

Chỉ tiêu	*Tại 30 tháng 9 năm 2026 (VND)*			*Tại 31 tháng 12 năm 2025 (VND)*		
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PĐP *(i)*	49,0%	25.854.507.955	-	49,0%	23.315.339.564	22.982.215.779
Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties *(ii)*	27,0%	85.860.000.000	2.585.786.281	27,0%	85.860.000.000	2.585.786.281
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao tầng Thuận An 1 *(iii)*	0,0%	-	-	20,0%	42.955.035.128	42.954.525.002
Công ty Cổ phần Khu Đô Thị Mới Đồng Nai Riverside *(iv)*	35,0%	297.500.000.000	283.785.313.528	35,0%	295.789.270.000	295.787.624.357
Công ty TNHH Lotte Properties HCMC *(v)*	35,0%	10.393.038.380.000	10.391.866.457.174	0,0%	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ AKYN *(vi)*	50,0%	1.350.000.000.000	1.350.000.000.000	0,0%	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Hòa Phú *(vii)*	49,95%	684.315.000.000	673.830.682.461	0,0%	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô Thị Tam Hiệp *(viii)*	0,0%	-	-	35,0%	346.438.750.000	346.435.824.057
Cộng		**12.836.567.887.955**	**12.702.068.239.444**		**794.358.394.692**	**710.745.975.476**

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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã góp 25.854.507.955 VND trên phần vốn điều lệ của Công ty theo GCNĐKKD là 147.000.000.000 VND.

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

BĐS Commonwealth là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0316916261 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 6 năm 2021 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. BĐS 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 BĐS Commonwealth là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

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

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

Đồng Nai Riverside được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3604071062 do Sở Tài chính Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 19 tháng 12 năm 2025 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh. 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. Toàn bộ 29.750.000 cổ phần tương đương 35% vốn điều lệ đã được sử dụng làm tài sản bảo đảm tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng cho nghĩa vụ vay vốn của Đồng Nai Riverside.

(v) Công ty TNHH Lotte Properties HCMC ("Lotte Properties")

Vào ngày 11 tháng 8 năm 2026, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 35% vốn điều lệ của Lotte Properties, theo Hợp đồng chuyển nhượng vốn điều lệ ký ngày 26 tháng 6 năm 2026. Từ ngày này, Lotte Properties trở thành công ty liên kết của Công ty.

Lotte Properties được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0314696885 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 10 năm 2017 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh. Lotte Properties có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 7, Tòa nhà Cát Lâm, số 663-665, đường Điện Biên Phủ, phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động chính của Lotte Properties 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.

(vi) Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ AKYN ("AKYN")

Vào ngày 22 tháng 9 năm 2026, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 25.650.000 cổ phần, tương đương 50% vốn điều lệ của AKYN theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ký ngày 22 tháng 9 năm 2026 với Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc Đại Quang Minh. Từ ngày này, AKYN trở thành công ty liên kết của Công ty.

AKYN được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0312558047 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 11 năm 2013 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh. AKYN có trụ sở chính đăng ký tại VP.06.46, Lầu 6, Tòa nhà EverRich Infinity, 290 An Dương Vương, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động chính của AKYN là kinh doanh bất động sản.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 50% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty này.

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

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2026, Cao Ốc Bình Dương, công ty con của Công ty, đã hoàn thành việc chuyển nhượng đợt 1 là 68.431.500 cổ phần, tương đương 49,95% vốn điều lệ của Cao Ốc Hòa Phú, cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cao tầng Thuận An 2 theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/HĐCNCP/2026/COBD-SPV1 ngày 30 tháng 9 năm 2026. Từ ngày này, tỷ lệ quyền biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Công ty tại Cao Ốc Hòa Phú giảm còn 49,95% và còn 49,70%. Cao Ốc Hòa Phú không còn là công ty con gián tiếp mà trở thành công ty liên kết gián tiếp của Công ty.

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 theo 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, Tập đoàn nắm giữ 49,95% vốn sở hữu, quyền biểu quyết và 49,70% tỷ lệ lợi ích trong công ty con này

(viii) 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 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh. 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 4 năm 2026, Công ty đã chuyển nhượng 33.000.000 cổ phần trong Tam Hiệp cho Công ty TNHH Xây Dựng B-ONE Tech theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/HĐCNCP/2026/PDR-BOT với giá trị chuyển nhượng là 637.500.000.000 VND.Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Tam Hiệp giảm xuống còn 5%.

Vào ngày 11 tháng 8 năm 2026, Công ty đã chuyển nhượng 5.500.000 cổ phần trong Tam Hiệp cho Công ty TNHH Xây Dựng B-ONE Tech theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 1108/HĐCNCP/2026/PDR-BOT với giá trị chuyển nhượng là 55.000.000.000 VND.Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Tam Hiệp giảm xuống còn 0%.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Tam Hiệp cho cổ đông mới.

6c. *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Chỉ tiêu	*Tại 30 tháng 9 năm 2026*			*Tại 31 tháng 12 năm 2025*		
	Giá gốc (VND)	Giá trị có thể thu hồi (VND)	Giá trị dự phòng (VND)	Giá gốc (VND)	Giá trị có thể thu hồi (VND)	Giá trị dự phòng (VND)
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao tầng Thuận An 1 *(iii)*	488.580.008.324	488.580.008.324	-	-	-	-
Cộng	**488.580.008.324**	**488.580.008.324**	-	-	-	-

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

Thuận An 1 được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0319149163 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 9 tháng 9 năm 2025 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh. 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.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại 30 tháng 9 năm 2026		*Tại 31 tháng 12 năm 2025*	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị 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	439.939.817.389	(74.556.841.572)	439.884.364.835	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao Tầng Thuận An 1	312.955.230.053	-	-	-
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)	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)	42.500.000.000	-
Công ty TNHH Bất động sản Gemini	25.950.000.000	(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	24.319.100.620	(1.041.544.375)	38.327.396.271	(1.041.544.375)
CỘNG	**1.947.747.988.014**	**(249.768.385.947)**	**1.929.691.601.058**	**(1.041.544.375)**

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại 30 tháng 9 năm 2026		*Tại 31 tháng 12 năm 2025*	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Lộc Phát	320.311.457.149	-	320.598.936.192	-
Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620 và Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu Tư Lộc Phát	282.680.223.970	-	293.583.363.579	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620	172.255.090.561	-	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	-
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 Kinh Doanh và Dịch vụ Bất động sản Realty Holdings	150.775.091.232	-	267.629.183.632	-
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	51.493.626.380	-	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 CP Kỹ Thuật và Xây Dựng SEAREFICO	18.486.722.617	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Đại Quang Minh	-	-	472.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Central	2.071.534.593	-	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	22.380.578.045	(1.461.359.999)	18.732.871.509	-
CỘNG	**1.953.762.911.489**	**(122.106.150.553)**	**4.080.107.332.835**	**-**

9. PHẢI THU KHÁC

	Tại 30 tháng 9 năm 2026		*Tại 31 tháng 12 năm 2025*	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
Ngắn hạn	**2.010.999.386.195**	-	**326.991.300.679**	-
Công ty TNHH Đầu Tư Hai Bốn Một	1.591.315.386.891	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại MIAN	23.912.386.891	-	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Yên Gia Group	15.100.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	400.000.000	-	400.000.000	-
Ông Phan Tại Sanh	360.432.000.001	-	145.530.000.000	-
Ký quỹ, ký cược	1.373.419.700	-	1.359.511.700	-
Khác	18.466.192.712	-	179.701.788.979	-
Dài hạn	**2.798.490.884.520**	-	**41.305.892.655**	-
Ông Nguyễn Thành Hiển	1.700.000.000.000	-	-	-
Bà ĐoànThị Minh Nguyệt	343.245.082.832	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity	694.129.216.326	-	-	-
Ban Quản lý khu kinh tế Phú Quốc	38.548.000.000	-	38.548.000.000	-
Ký quỹ, ký cược	22.568.585.362	-	167.892.655	-
Phải thu khác	-	-	2.590.000.000	-
CỘNG	**4.809.490.270.715**	-	**368.297.193.334**	-

10. HÀNG TỒN KHO

	Tại 30 tháng 9 năm 2026		*Tại 31 tháng 12 năm 2025*	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bất động sản *(*)*	11.960.075.325.132	-	15.713.126.051.904	-
Hàng hóa Bất động sản *(**)*	1.001.181.121.031	-	1.001.166.037.391	-
Cung cấp dịch vụ cho dự án của đối tác	2.441.710.244	-	-	-
Hàng hóa	383.358.976	-	383.358.976	-
CỘNG	**12.964.081.515.383**	**-**	**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 9 năm 2026		*Tại 31 tháng 12 năm 2025*	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Dự án The EverRich 2 *(i)*	6.677.386.275.804	-	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 Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh *(iii)*	1.394.801.722.723	-	1.339.337.957.742	-
Dự án The EverRich 3 *(iv)*	879.389.618.785	-	880.390.631.916	-
Dự án Khu dân cư làng nghề và Trung tâm Xã Hàm Ninh *(v)*	400.580.908.890	-	400.580.908.890	-
Dự án Khu ĐT Du lịch Sinh thái Nhơn Hội *(vi)*	253.600.101.410	-	208.959.935.682	-
Dự án Thuận An 1 và Thuận An 2 *(vii)*	255.078.056.575	-	3.294.230.994.820	-
Dự án Khu DL Sinh thái Đoàn Ánh Dương *(viii)*	44.155.699.067	-	44.155.699.067	-
Dự án Phát Đạt Bàu Cả *(ix)*	4.213.480.363	-	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	52.670.065.211	-	45.505.751.712	-
CỘNG	**11.960.075.325.132**	**-**	**15.713.126.051.904**	**-**

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

(i) *Dự án The EverRich 2*

Dự án tọa lạc tại số 422 đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu là tiền bồi thường đất, tiền sử dụng đất đã nộp vào ngân sách nhà nước, chi phí thiết kế, san lấp mặt bằng và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng. Dự án The EverRich 2 và toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ dự án đã được thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long để bảo lãnh cho các khoản vay của đối tác kinh doanh của Tập đoàn.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn đã hoàn thành các thủ tục và đáp ứng đầy đủ các yêu cầu theo quy định của nhà nước để đủ điều kiện chuyển nhượng phần còn lại của dự án theo Hợp đồng hợp tác đầu tư đã ký kết với Công ty TNHH Đầu tư Big Gain.

(ii) *Dự án Tropicana Bến Thành - Long Hải*

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

Dự án 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.

(iv) *Dự án The EverRich 3*

Dự án này tọa lạc tại Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án này chủ yếu bao gồm: tiền bồi thường đất, tiền sử dụng đất đã nộp vào ngân sách nhà nước, chi phí thiết kế, san lấp mặt bằng và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng. Dự án The EverRich 3 cùng toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ dự án này đã được thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng để bảo lãnh cho các khoản vay của đối tác kinh doanh của Tập đoàn.

Ngày 27 tháng 02 năm 2019, Tập đoàn đã ký kết Hợp đồng số E3-B1-B4/HĐCNDA-DIC và các phụ lục về việc chuyển nhượng một phần Dự án Khu nhà ở Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, bao gồm quyền sử dụng đất của hai lô đất B1 và B4.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn đang trong quá trình hoàn thiện các yêu cầu theo quy định của nhà nước để đủ điều kiện chuyển nhượng phần còn lại của dự án này theo Hợp đồng hợp tác đầu tư đã ký kết với Công ty TNHH Dynamic Innovation.

(v) *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. Đến ngày lập Báo cáo này, Cơ quan có thẩm quyền chưa lập điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 của Dự án Khu Dân cư Hàm Ninh, do đó, Tập đoàn chưa có cơ sở để triển khai các bước đầu tư tiếp theo. Đối với Dự án Cụm Công nghiệp Hàm Ninh, hiện mới ở giai đoạn phê duyệt chủ trương đầu tư. Tập đoàn đã nộp hồ sơ xin gia hạn tiến độ thực hiện các Dự án nêu trên, nhưng đến nay chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt do việc điều chỉnh chủ trương phải trên cơ sở sau khi quy hoạch phân khu được duyệt. Hiện nay, cơ quan có thẩm quyền đang tổ chức lập quy hoạch phân khu. Sau khi quy hoạch phân khu được cấp có thẩm quyền duyệt, Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc sẽ thông báo, hướng dẫn Công ty CP ĐK Phú Quốc thực hiện theo quy định (theo Công văn số 2134/BQLKKTPQ-ĐT&DN ngày 23/12/2024 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc gửi tới Công ty CP ĐK Phú Quốc).

(vi) *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.

(vii) *Dự án Thuận An 1 và Thuận An 2*

Dự án tọa lạc tại Khu phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm chi phí đất, chi phí thiết kế, tư vấn, khảo sát, chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng và chi phí lãi vay vốn hóa tài trợ cho việc đầu tư, phát triển dự án.

Ngày 30/01/2026, Dự án Thuận An 1 đã được chuyển nhượng thông qua việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần mà Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao Óc Bình Dương (Công ty con của Tập đoàn) đang nắm giữ tại Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao Óc Thiên Long (đơn vị chủ đầu tư dự án)

Ngày 30/09/2026, Dự án Thuận An 2 đã được chuyển nhượng thông qua việc chuyển nhượng 49,95% cổ phần mà Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao Óc Bình Dương (Công ty con của Tập đoàn) đang nắm giữ tại Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao Óc Hòa Phú (đơn vị chủ đầu tư dự án)

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

Dự án tọa lạc tại Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, được triển khai theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư do Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc cấp, điều chỉnh lần thứ ba ngày 19 tháng 10 năm 2023.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm chi phí tư vấn, khảo sát và quản lý dự án. Tập đoàn đang tiếp tục hoàn thiện các thủ tục pháp lý và thực hiện thủ tục nhận bàn giao đất để triển khai dự án.

(ix) *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 9 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	-
CỘNG	**1.001.181.121.031**	**-**	**1.001.166.037.391**	**-**

11. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

VND

	Tại 30 tháng 9 năm 2026	*Tại 31 tháng 12 năm 2025*
Ngắn hạn	**31.090.392.346**	**8.864.828.000**
Phí bảo hiểm	22.500.000.000	-
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	8.590.392.346	8.864.828.000
Dài hạn	**938.510.862.514**	**979.141.754.178**
Chi phí bồi thường dự án The EverRich 2 (*)	923.823.243.655	923.823.243.655
Tiền thuê đất trả tiền một lần	2.449.572.079	-
Phí quản lý căn hộ	3.383.934.585	3.383.934.585
Khác	8.854.112.195	51.934.575.938
CỘNG	**969.601.254.860**	**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.

12. 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
Giảm theo giá trị quyết toán (*)	(10.417.176.878)	-	-	(10.417.176.878)
Thanh lý	-	-	(1.009.980.909)	(1.009.980.909)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2026	355.609.398.650	7.866.105.364	37.880.074.426	401.355.578.440
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	*5.826.480.430*	*6.140.905.364*	*25.669.554.385*	*37.636.940.179*
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	(5.909.871.678)	(114.275.957)	(1.773.136.036)	(7.797.283.671)
Thanh lý trong kỳ	-	-	1.009.980.909	1.009.980.909
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2026	(43.023.591.706)	(6.342.122.811)	(34.743.976.623)	(84.109.691.140)
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 9 năm 2026	312.585.806.944	1.523.982.553	3.136.097.803	317.245.887.300

(*) Ngày 4 tháng 6 năm 2026, căn cứ Báo cáo xác định chi phí đầu tư thực hiện Dự án Tòa nhà Văn phòng trụ sở Công ty tại số 39 Phạm Ngọc Thạch, phường Võ Thị Sáu, Quận 3 (nay là phường Xuân Hòa), TP.HCM, Tập đoàn đã điều chỉnh giảm nguyên giá tài sản cố định để phản ánh giá trị chi phí đầu tư thực tế của Dự án.

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	Quyền sử dụng đất	*Phần mềm máy tính*	*Tổng cộng*
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 30 tháng 9 năm 2026	400.500.000.000	15.006.259.881	415.506.259.881
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	-	*15.006.259.881*	*15.006.259.881*
Giá trị khấu hao lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 30 tháng 9 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 9 năm 2026	400.500.000.000	-	400.500.000.000

14. 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 9 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	-	(1.152.089.280)	(1.152.089.280)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2026	-	(15.105.170.560)	(15.105.170.560)
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 9 năm 2026	7.306.972.991	53.252.126.721	60.559.099.712

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 9 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 III năm 2026	*Quý III năm 2025*
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	2.289.981.944	-
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê	1.576.210.130	-

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Tại 30 tháng 9 năm 2026		*Tại 31 tháng 12 năm 2025*	
	Giá gốc (VND)	Giá trị có thể thu hồi (VND)	Giá gốc (VND)	Giá trị có thể thu hồi (VND)
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	118.822.166.286	426.173.692.570	426.173.692.570
Dự án xây dựng mới Trường tiểu học Bình Chuẩn 3 (ii)	-	-	-	-
Trung tâm Thể dục Thể thao Phan Đình Phùng (iii)	-	-	77.105.153.950	77.105.153.950
Dự án Bệnh viện chấn thương chỉnh hình (iv)	7.976.940.104	7.976.940.104	7.976.940.104	7.976.940.104
Phần mềm quản trị tổng thể nguồn lực doanh nghiệp (ERP-SAP)	22.983.129.589	22.983.129.589	21.392.200.583	21.392.200.583
Khác	4.640.291.810	4.640.291.810	810.465.000	810.465.000
CỘNG	**154.422.527.789**	**154.422.527.789**	**533.458.452.207**	**533.458.452.207**

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

(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 nghiệm thu và đưa vào sử dụng.

(iii) Giá trị đầu tư xây dựng dự án Trung tâm Thể dục Thể thao Phan Đình Phùng với số tiền 77.105.154.000 VND theo Công văn Số 4446/UBND-ĐTMT của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 8 tháng 9 năm 2011, chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng các dự án theo hình thức đối tác công tư thông qua hợp đồng xây dựng và chuyển giao với cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Theo Thông báo số 3284/UBND-DA ngày 28 tháng 10 năm 2025, Tập đoàn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thống nhất phương án xử lý và thu hồi giá trị đầu tư của dự án Trung tâm Thể dục Thể thao Phan Đình Phùng. Tuy nhiên, đến ngày 02/02/2026 UBND Thành phố đã chuyển đổi Trung tâm Thể dục Thể thao Phan Đình Phùng tạm thành khu công viên, vườn hoa để phục vụ người dân vào dịp Tết Nguyên đán năm 2026 theo Thông báo số 129/TB-VP. Trên cơ sở đó, Tập đoàn đánh giá khả năng thu hồi khoản đầu tư tại dự án nêu trên không còn chắc chắn, dẫn đến giá trị đầu tư đã thực hiện có khả năng bị tổn thất. Theo nguyên tắc thận trọng quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Tập đoàn đã ghi nhận toàn bộ giá trị chi phí xây dựng của dự án này vào chi phí trong kỳ. Trường hợp Công ty được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận bồi hoàn theo quyết định chính thức ban hành trong tương lai, khoản bồi hoàn này sẽ được ghi nhận vào thu nhập trong kỳ tương ứng theo quy định hiện hành.

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

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Tại 30 tháng 9 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 Cổ phần Xây dựng Central	-	4.840.803.490
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	10.770.292.920	-
Công ty TNHH Xây dựng Đồng Khánh	9.302.067.669	9.302.067.669
Công ty TNHH Mặt Trời Vàng	8.623.591.457	6.869.680.087
Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Thiên An	1.164.830.282	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
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Đầu tư IDV	-	7.710.128
Khác	31.117.907.918	30.781.712.983
TỔNG CỘNG	**140.283.445.674**	**164.133.084.069**

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

	Tại 30 tháng 9 năm 2026	*Tại 31 tháng 12 năm 2025*
Dự án The EverRich 2	5.225.517.091.818	-
Công ty TNHH Xây dựng B-One Tech	550.000.000.000	-
Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh	12.145.471.022	16.632.016.094
Công ty TNHH Đầu tư BĐS Cao Tầng Thuận An 1	-	214.525.175.643
Khác	24.135.152.819	6.499.999.999
TỔNG CỘNG	**5.811.797.715.659**	**237.657.191.736**

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

VND

	Tại 30 tháng 9 năm 2026	*Tại 31 tháng 12 năm 2025*
Phải nộp	**444.559.046.595**	**197.025.332.336**
Thuế thu nhập doanh nghiệp	430.784.147.674	135.939.061.471
Thuế giá trị gia tăng	5.985.154.024	44.470.198.282
Thuế thu nhập cá nhân	5.684.518.708	5.058.069.522
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	1.938.766.084	8.825.632.313
Thuế khác	166.460.105	2.732.370.748
Phải thu	**25.299.495.506**	**76.288.009.670**
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	24.603.344.628	72.936.711.553
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	525.159.381	3.351.298.117
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	170.991.497	-
GIÁ TRỊ THUẦN	**419.259.551.089**	**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.

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	Tại 30 tháng 9 năm 2026	*Tại 31 tháng 12 năm 2025*
Chi phí xây dựng	271.438.365.425	260.831.503.469
Chi phí lãi vay	140.741.041.633	44.778.953.653
Dự phòng thuế TNDN	19.452.940.698	19.020.080.523
Hỗ trợ lãi suất từ bán hàng	-	4.495.616.285
Chi phí khác	3.634.659.576	6.608.806.927
TỔNG CỘNG	**435.267.007.332**	**335.734.960.857**

20. PHẢI TRẢ KHÁC

VND

	Tại 30 tháng 9 năm 2026	*Tại 31 tháng 12 năm 2025*
Ngắn hạn	**4.048.238.122.449**	**8.048.480.740.485**
HĐHTĐT - The EverRich 2 *(i)*	2.421.410.404.116	6.944.206.149.934
HĐHTĐT - The EverRich 3 *(i)*	991.249.631.333	990.068.000.000
Công ty Cổ phần Thép Nam Kim *(ii)*	400.000.000.000	-
Công ty TNHH Phát triển BĐS Burnaby (iii)	133.900.000.000	-
Công ty CP Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú	12.198.107.009	-
HĐHTĐT - Dự án Khu đô thị Du lịch Sinh thái Nhơn Hội	11.191.500.000	11.191.500.000
Ký quỹ nhận được từ khách hàng	7.950.000.000	14.200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN	3.983.764.925	5.620.892.069
Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường	-	47.030.812.462
Ngô Thị Minh Hương	4.441.500.000	-
Khác	61.913.215.066	36.163.386.020
Dài hạn	**1.039.308.938.000**	**8.100.000**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Mian *(iv)*	519.651.919.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Hai Bốn Một *(v)*	519.651.919.000	-
Khác	5.100.000	8.100.000
TỔNG CỘNG	**5.087.547.060.449**	**8.048.488.840.485**

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

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

Tại ngày 21/08/2026, Công ty thực hiện chuyển nhượng dự án The EverRich 2 với tổng giá trị chuyển nhượng là 5.225.517.091.818 VND. Sau khi cấn trừ giá trị chuyển nhượng dự án The EverRich 2 với khoản phải trả cho Big Gain, số dư khoản phải trả còn lại của Công ty đối với Big Gain tại ngày kết thúc kỳ kế toán này là 2.421.410.404.116 VND.

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

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

(iv) Đây là khoản vốn góp đã nhận từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại MIAN theo Hợp đồng hợp tác đầu tư tham gia dự án Khu Phức Hợp Thông Minh tại Khu chức năng số 2A trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Phường An Khánh.

(v) Đây là khoản vốn góp đã nhận từ Công ty TNHH Đầu tư Hai Bốn Một Hợp đồng hợp tác đầu tư tham gia dự án Khu Phức Hợp Thông Minh tại Khu chức năng số 2A trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Phường An Khánh.

21. VAY

VND

	Tại 31 tháng 12 năm 2025	*Tăng*	*Giảm*	*Điều chỉnh do thoái vốn thành công ty liên kết (*)*	*Phân loại lại*	*Tại 30 tháng 9 năm 2026*
Ngắn hạn	**1.234.616.070.424**	**3.246.561.096.129**	**(2.814.261.598.133)**	**(170.999.417.112)**	**482.367.736.272**	**1.978.283.887.580**
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 21.1)*	925.136.070.424	87.348.912.897	(657.621.733.577)	(170.999.417.112)	410.367.736.272	594.231.568.904
Vay bên khác *(Thuyết minh số 21.2)*	309.480.000.000	3.159.212.183.232	(2.156.639.864.556)	-	72.000.000.000	1.384.052.318.676
Dài hạn	**4.588.578.302.631**	**9.334.091.114.609**	**(1.646.798.448.124)**	**(133.440.908.924)**	**(482.367.736.272)**	**11.660.062.323.920**
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 21.1)*	4.101.707.404.919	9.334.091.114.609	(1.413.150.919.193)	(861.238.749.775)	(410.367.736.272)	10.751.041.114.288
Vay bên khác *(Thuyết minh số 21.2)*	486.870.897.712	-	(233.647.528.931)	727.797.840.851	(72.000.000.000)	909.021.209.632
TỔNG CỘNG	**5.823.194.373.055**	**12.580.652.210.738**	**(4.461.060.046.257)**	**(304.440.326.036)**	**-**	**13.638.346.211.500**

(*) Điều chỉnh do từ ngày 30 tháng 9 năm 2026 Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Hòa Phú không còn là công ty con mà trở thành công ty liên kết, bao gồm như sau:

- Giảm 1.032.238.166.887 VND các khoản vay ngân hàng của Hòa Phú (ngắn hạn 170.999.417.112 VND; dài hạn 861.238.749.775 VND) không còn được hợp nhất

- Tăng 727.797.840.851 VND khoản vay của Công ty từ Hòa Phú, không còn là giao dịch nội bộ được loại trừ

21.1 Vay ngân hàng

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

Ngân hàng	Tại 30 tháng 9 năm 2026 VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh					
Khoản vay 1	253.984.336.251	Từ ngày 26 tháng 10 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 Quyền tài sản phát sinh từ dự án 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh
Khoản vay 2	82.101.046.142	Từ ngày 19 tháng 11 năm 2026 đến ngày 10 tháng 9 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	5.318.181 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của bên thứ ba tại Phường Nhiêu Lộc, Thành phố Hồ Chí Minh
Khoản vay 3	349.180.000.000	Từ ngày 25 tháng 12 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	Toàn bộ QSDĐ tại 61 Cao Thắng, Phường Bàn Cờ, Thành phố Hồ Chí Minh
Khoản vay 4	229.550.000.000	Từ ngày 25 tháng 12 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 41-43 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Sài Gòn					
Khoản vay 1	1.349.999.582.365	Từ ngày 16 tháng 12 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

Ngân hàng	Tại 30 tháng 9 năm 2026	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND			*%/năm*	
Khoản vay 2	5.067.964.149.447	Từ ngày 10 tháng 11 năm 2030 đến ngày 10 tháng 8 năm 2034	Tài trợ chi phí nhận chuyển nhượng 35% phần vốn góp tại Công ty TNHH Lotte Properties HCMC	Lãi suất tham chiếu đối với các khoản giải ngân VND thời hạn khoản giải ngân lớn hơn 60 tháng áp dụng cho Khách hàng CIB tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng (+) biên độ 3,37%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ các Hợp đồng chuyển nhượng PVG ký giữa Công ty và các bên chuyển nhượng; 100% phần vốn góp thuộc sở hữu của Công ty tại Công ty TNHH Lotte Properties HCMC; Quyền tài sản phát sinh từ Thỏa thuận giữa các thành viên góp vốn về việc tăng vốn điều lệ tại Công ty TNHH Lotte Properties HCMC lên 12.000 tỷ đồng; Quyền tài sản phát sinh liên quan chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Hòa Phú
Khoản vay 3	2.726.814.000.000	Từ ngày 10 tháng 11 năm 2030 đến ngày 10 tháng 8 năm 2034	Tài trợ chi phí góp vốn tương ứng với tỷ lệ sở hữu 35% để tăng vốn điều lệ Công ty TNHH Lotte Properties HCMC lên 12.000 tỷ đồng		
Khoản vay 4	1.039.304.473.553	Từ ngày 10 tháng 11 năm 2030 đến ngày 10 tháng 8 năm 2034	Vay bù đắp chi phí nhận chuyển nhượng 35% phần vốn góp tại Công ty TNHH Lotte Properties HCMC		
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	46.375.095.434	Từ ngày 3 tháng 10 năm 2026 đến ngày 25 tháng 09 năm 2027	Bổ sung vốn lưu động	Lãi suất từ 10,5% đến 13,3%	
TỔNG CỘNG	**11.345.272.683.192**				
Trong đó:					
Ngắn hạn	*594.231.568.904*				
Dài hạn	*10.751.041.114.288*				

21.2 *Vay bên khác*

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

Bên cho vay	*Tại 30 tháng 9 năm 2026 VND*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích*	*Lãi suất %/năm*	*Hình thức đảm bảo*
Công ty Cổ phần Khu đô thị Mới Đồng Nai Riverside					
Khoản vay 1	114.420.814.626	Không có thời hạn thanh toán	Thanh toán khoản chi cho liên danh Phát Đạt	Không có lãi suất	
Công ty Cổ phần Phát triển Đô Thị Tam Hiệp					
Khoản vay 1	51.827.056	Không có thời hạn thanh toán	Thanh toán khoản chi cho liên danh Phát Đạt	Không có lãi suất	
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú					
Khoản vay 1	727.797.840.851	Ngày 16 tháng 10 năm 2028	Bổ sung vốn lưu động	6,5	
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL					
Khoản vay 1	81.925.676.994	Ngày 31 tháng 12 năm 2026	Hoạt động đầu tư và kinh doanh	Không tính lãi theo biên bản thỏa thuận ký ngày 30/06/2026	
Khoản vay 2	1.012.654.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2026	Hoạt động đầu tư và kinh doanh	Không tính lãi theo phụ lục của biên bản thỏa thuận ký ngày 30/09/2026	
Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Việt Long					
Khoản vay 1	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	181.223.368.781	Ngày 3 tháng 4 năm 2028	Bổ sung vốn lưu động	8	Quyền sở hữu đối với toàn bộ cổ phần Công ty CP BĐS Commonwealth Properties
Ông Đoàn Đức Luyện					
Khoản vay 1	41.000.000.000	Ngày 12 tháng 12 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	12	4.080.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Khoản vay 2	74.000.000.000	Ngày 8 tháng 1 năm 2027	Bổ sung vốn lưu động	12	7.526.420 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
TỔNG CỘNG	**2.293.073.528.308**				
Trong đó:					
Ngắn hạn	*1.384.052.318.676*				
Dài hạn	*909.021.209.632*				

22. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI

VND

	Số đầu kỳ	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong kỳ	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng	8.109.035.783	5.150.699.076	(2.956.052.000)	10.303.682.859
Quỹ phúc lợi	14.322.317.692	5.150.699.076	(2.332.711.071)	17.140.305.697
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	8.557.829.332	2.231.402.091	(5.130.000.000)	5.659.231.423
CỘNG	**30.989.182.807**	**12.532.800.243**	**(10.418.763.071)**	**33.103.219.979**

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 9 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	-	-	-	223.140.209.075	223.140.209.075
Phân phối lợi nhuận	-	-	15.452.097.229	(25.753.495.381)	(10.301.398.152)
Điều chỉnh do thay đổi tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	16.685.137.711	16.685.137.711
Thù lao HĐQT	-	-	-	(2.231.402.091)	(2.231.402.091)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2026	**9.978.093.790.000**	**410.424.800.000**	**263.914.742.332**	**1.947.927.982.668**	**12.600.361.315.000**

23.2 *Cổ phiếu phổ thông*

	Ngày 30 tháng 9 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

VND

	Quý III năm 2026	*Quý III năm 2025*
Doanh thu cung cấp dịch vụ	13.441.191.900	101.036.104.000
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	8.206.260.000	404.505.172.821
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	2.289.981.944	-
Khác	-	984.459.055
CỘNG	**23.937.433.844**	**506.525.735.876**

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Quý III năm 2026	*Quý III năm 2025*
Giá vốn cung cấp dịch vụ	13.791.194.741	1.036.103.999
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	5.931.781.940	255.331.608.712
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	1.576.210.130	-
CỘNG	**21.299.186.811**	**256.367.712.711**

26. DOANH THU VÀ CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Quý III năm 2026	*Quý III năm 2025*
Doanh thu tài chính	**709.651.750.121**	**1.759.855.950**
Lãi chuyển nhượng cổ phần công ty con	662.574.796.114	-
Lãi do thanh lý khoản đầu tư	46.532.522.158	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	544.431.849	1.759.855.950
Chi phí tài chính	**180.125.790.474**	**74.267.425.883**
Chi phí lãi vay	180.109.123.807	74.242.425.883
Chi phí tài chính khác	16.666.667	25.000.000

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

VND

	Quý III năm 2026	*Quý III năm 2025*
Chi phí bán hàng	**12.556.890.721**	**7.311.135.295**
Chi phí lương	2.078.359.763	1.117.829.938
Hỗ trợ lãi suất	8.237.774.311	775.366.193
Chi phí quảng cáo	1.276.217.497	4.058.748.373
Chi phí môi giới	820.626.000	1.220.127.100
Chi phí khác	143.913.150	139.063.691
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**241.185.983.417**	**46.703.350.944**
Chi phí dự phòng	174.170.000.000	-
Chi phí lương	31.374.410.905	25.154.219.417
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.493.339.507	10.523.763.132
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.635.393.094	2.564.033.614
Chi phí khác	10.512.839.911	8.461.334.781
CỘNG	**253.742.874.138**	**54.014.486.239**

28. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	Quý III năm 2026	*Quý III năm 2025*
Thu nhập khác	**22.000.313**	**190.909.118**
Khác	22.000.313	190.909.118
Chi phí khác	**112.769.955.457**	**6.541.486.740**
Chi phí tài trợ	112.174.082.569	-
Lãi trả chậm ước tính	553.815.676	3.549.158.078
Các khoản khác	42.057.212	2.992.328.662

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 III - 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 III - 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 III - 2026

VND

	Quý III năm 2026	*Quý III năm 2025*
Công ty Cổ phần Phát triển BĐS Phát Đạt	(36.903.553.833)	27.984.442.663
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương	178.352.068.431	3.071.059.965
Công ty Cổ phần Bến Thành – Long Hải	-	2.343.787.249
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**141.448.514.598**	**33.399.289.877**

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.

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:

VND

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Quý III năm 2026*
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng công trình PĐP	Công ty liên kết	Góp vốn	800.804.000
		Giảm trích trước chi phí thuộc dự án công viên cảnh quan trung tâm thể dục thể thao Phan Đình Phùng	13.034.023.859
		Chi phí thuộc dự án công viên cảnh quan trung tâm thể dục thể thao Phan Đình Phùng	1.119.958.037
		Chuyển tiền theo hợp đồng giao thầu thi công	80.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties	Công ty liên kết	Thu gốc cho vay	13.378.276.752
		Thu lãi cho vay	2.021.723.248
		Lãi cho vay	481.004.394
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Hòa Phú	Công ty liên kết gián tiếp	Trả gốc vay	82.023.082.379
		Trả lãi đi vay	13.226.917.621
		Lãi đi vay	12.198.107.009
		Lãi cho vay	2.457.534.247
Công ty TNHH Lotte Properties HCMC	Công ty liên kết	Góp vốn	2.726.814.635.553
Công ty Cổ phần Khu Đô Thị Mới Đồng Nai Riverside	Công ty liên kết	Trả gốc đi vay	35.550.570.258
		Trả lãi đi vay	1.662.429.742
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Công ty có liên quan của Người nội bộ	Sử dụng dịch vụ	406.375.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN	Công ty có liên quan của Người nội bộ	Trả gốc đi vay	36.426.542.050
		Trả lãi đi vay	4.551.457.950
		Lãi đi vay	3.983.764.925

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Quý III năm 2026*
Công ty Cổ phần Khu Du Lịch Nghỉ Dưỡng A	Công ty có liên quan của Người nội bộ	Sử dụng dịch vụ	47.178.720
Công ty TNHH LE & PARTNERS	Công ty có liên quan của Người nội bộ	Sử dụng dịch vụ	148.500.000
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao Tầng Thuận An 1	Công ty có liên quan của Người nội bộ	Góp vốn	11.028.021.748

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

VND

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Tại 30 tháng 9 năm 2026*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	15.787.783.069
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	1.777.616.236
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản	4.999.307.733
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
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	1.777.616.236
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
Ông Nguyễn Hồng Giang	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	12.802.852.728
Ông Lường Tiến Quân	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	12.802.852.728

VND

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Tại 30 tháng 9 năm 2026*
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	415.000
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	21.361.081.016
		Lãi cho vay	481.004.394
Công ty CP Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Óc Hòa Phú	Công ty liên kết gián tiếp	Lãi cho vay	16.606.921.851
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	151.065.000
Công ty TNHH Đầu tư XD công trình PĐP	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	7.873.981.896
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 CP Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Óc Hòa Phú	Công ty liên kết gián tiếp	Lãi đi vay	12.198.107.009
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN	Công ty có liên quan của Người nội bộ	Lãi đi vay	3.983.764.925
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
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn			
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư Và Phát triển Cao Óc Hòa Phú	Công ty liên kết gián tiếp	Cho vay	150.000.000.000
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn			
Công ty CP Khu Đô Thị Mới Đồng Nai Riverside	Công ty liên kết	Phải trả từ chi hộ cho liên danh Phát Đạt	114.420.814.626
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn			
Công ty CP Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Óc Hòa Phú	Công ty liên kết gián tiếp	Vay tiền	727.797.840.851
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN	Công ty có liên quan của Người nội bộ	Vay tiền	181.223.368.781

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

VND

Tên	*Chức vụ*	*Thu nhập*	
		Quý III - 2026	*Quý III - 2025*
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	549.463.750	546.943.750
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch	270.000.000	270.000.000
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	229.000.000	229.000.000
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	180.000.000	180.000.000
Ông Dương Hảo Tôn	Thành viên độc lập HĐQT	180.000.000	180.000.000
Ông Vũ Thành Lê	Thành viên độc lập HĐQT	186.000.000	182.000.000
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	1.871.895.000	1.644.935.416
TỔNG CỘNG		**3.466.358.750**	**3.232.879.166**

32. CAM KẾT

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2026, chi tiết các khoản cam kết đầu tư của Công ty như sau:

VND

	Tại 30 tháng 9 năm 2026	***Tại 31 tháng 12 năm 2025***
Cam kết góp vốn	-	123.684.660.436
Công ty TNHH Đầu tư XD Công trình PĐP	-	*123.684.660.436*
TỔNG CỘNG	**-**	**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.

34. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Tập đoàn đã được kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ là số liệu trên Báo cáo tài chính Quý III - 2025 của Tập đoàn.

Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 Công ty đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài Chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp. Theo đó, Công ty đã cập nhật một số chính sách kế toán liên quan đến phân loại và ghi nhận các khoản đầu tư tài chính, xử lý chênh lệch tỷ giá và trình bày Báo cáo tài chính.

Công ty đã trình bày lại các số liệu so sánh do vậy các số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính cho giai đoạn từ ngày 01/7/2026 đến ngày 30/9/2026 và giai đoạn lũy kế từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước như sau:

Số liệu điều chỉnh theo Thông tư 43/2025/TT-BTC sửa đổi Thông tư 202/2014/TT-BTC			Số liệu theo Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2025			Chênh lệch
Chỉ tiêu	**Mã số**	**Tại 01/01/2026**	**Chỉ tiêu**	**Mã số**	**Tại 31/12/2026**	
Báo cáo tình hình tài chính			**Bảng cân đối kế toán**			
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	689.201.696.231	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	-	689.201.696.231
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	124	(25.000.000.000)			-	(25.000.000.000)
Phải thu ngắn hạn khác	135	326.991.300.679	Phải thu ngắn hạn khác	136	1.016.192.996.910	(689.201.696.231)
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	(1.041.544.375)	Dự phòng các khảon phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(26.041.544.375)	25.000.000.000
			Phải thu về cho vay dài hạn	215	34.739.357.768	(34.739.357.768)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	34.739.357.768	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	-	34.739.357.768
Phải trả ngắn hạn khác	320	8.048.480.740.485	Phải trả ngắn hạn khác	319	8.176.960.740.485	(128.480.000.000)
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	1.234.616.070.424	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	1.106.136.070.424	128.480.000.000
Phải trả dài hạn khác	338	8.100.000	Phải trả dài hạn khác	337	150.530.671.510	(150.522.571.510)
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	4.588.578.302.631	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.438.055.731.121	150.522.571.510

Phạm Thị Đoàn Dung
Người lập
Ngày 30 tháng 10 năm 2026

Trần Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng

M.S.D.N: 0303493756-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

THE EVER RICH

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