



PHATDAT
CORPORATION
Real Estate Development

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BĐS PHÁT ĐẠT
Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc
Và

Báo cáo tài chính riêng Quý III năm 2026

Ngày 30 tháng 9 năm 2026

www.phatdat.com.vn



Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 30 tháng 9 năm 2026



Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

MỤC LỤC

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Bổ nhiệm ngày 12 tháng 10 năm 2026

Từ nhiệm ngày 24 tháng 7 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo tài chính riêng của Công ty cho Quý III - 2026 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng của Công ty cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng Quý 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 Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng Quý III - 2026;
- ▶ Lập báo cáo tài chính riêng Quý III - 2026 trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động; và

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng Quý III - 2026 kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng Quý III - 2026 và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 14 của báo cáo tài chính riêng và Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho Quý III - 2026 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2026

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		17.143.308.473.173	15.126.321.263.780
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	626.571.288.432	375.784.630.537
111	1. Tiền		626.470.578.880	375.784.530.537
112	2. Các khoản tương đương tiền		100.709.552	100.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	17	942.062.376.079	674.264.097.533
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		967.062.376.079	699.264.097.533
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		5.220.251.703.863	4.565.640.496.145
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	1.634.792.757.961	1.931.552.833.055
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	1.950.807.786.189	2.483.205.493.736
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	2.006.525.696.213	151.923.713.729
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5,6	(371.874.536.500)	(1.041.544.375)
140	IV. Hàng tồn kho		10.313.593.016.114	9.501.767.211.565
141	1. Hàng tồn kho	8	10.313.593.016.114	9.501.767.211.565
160	V. Tài sản ngắn hạn khác		40.830.088.685	8.864.828.000
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	9	31.090.392.346	8.864.828.000
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ	20	9.568.704.842	-
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	170.991.497	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		21.965.880.964.425	12.010.449.029.180
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		2.934.507.493.445	1.772.646.550.666
215	1. Phải thu dài hạn khác	7	2.934.507.493.445	1.772.646.550.666
220	II. Tài sản cố định		709.361.169.598	723.863.805.492
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	308.861.169.598	323.363.805.492
222	Nguyên giá		364.778.015.151	373.482.332.349
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(55.916.845.553)	(50.118.526.857)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	400.500.000.000	400.500.000.000
228	Nguyên giá		415.320.270.381	415.320.270.381
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(14.820.270.381)	(14.820.270.381)
240	III. Bất động sản đầu tư	12	60.559.099.712	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		35.600.361.503	107.284.759.637
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	35.600.361.503	107.284.759.637
260	V. Đầu tư tài chính dài hạn		17.278.947.634.319	8.400.191.926.661
261	1. Đầu tư vào công ty con	14	4.909.009.790.959	7.507.287.290.959
262	2. Đầu tư vào công ty liên kết	15	12.152.252.887.955	794.358.394.692
263	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16	488.580.008.324	-
264	4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	14,15	(420.895.052.919)	(86.193.116.758)
265	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	17	150.000.000.000	184.739.357.768
270	VI. Tài sản dài hạn khác		946.905.205.848	944.750.797.732
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	9	932.539.003.996	930.384.595.880
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		14.366.201.852	14.366.201.852
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		39.109.189.437.598	27.136.770.292.960

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2026 (tiếp theo)
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		26.513.892.228.883	14.803.080.313.518
310	I. Nợ ngắn hạn		11.958.796.122.892	9.629.340.281.946
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	122.881.863.523	117.458.344.646
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	5.261.797.715.659	23.132.016.093
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	20	12.025.979.094	177.487.063.709
315	4. Phải trả người lao động		11.697.826.922	9.046.221.403
316	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	415.814.066.634	287.161.761.276
320	6. Phải trả ngắn hạn khác	22	4.123.191.563.501	8.153.449.621.588
321	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	23	1.978.283.887.580	830.616.070.424
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		33.103.219.979	30.989.182.807
330	II. Nợ dài hạn		14.555.096.105.991	5.173.740.031.572
338	1. Phải trả dài hạn khác	22	1.039.303.838.000	-
339	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23	13.515.792.267.991	5.173.740.031.572
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	24	12.595.297.208.715	12.333.689.979.442
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		9.978.093.790.000	9.978.093.790.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		9.978.093.790.000	9.978.093.790.000
412	2. Thặng dư vốn		410.424.800.000	410.424.800.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		263.914.742.332	248.462.645.103
420	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.942.863.876.383	1.696.708.744.339
420a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		1.670.955.248.958	1.333.721.814.188
420b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		271.908.627.425	362.986.930.151
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		39.109.189.437.598	27.136.770.292.960

Phạm Thị Đoàn Dung
Người lập

Trần Thị Thủy Trang
Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG QUÝ III - 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	25	23.937.433.844	505.541.276.821	181.780.439.828	966.589.349.525
11	2. Giá vốn hàng bán	26	(21.299.186.811)	(256.367.712.711)	(74.915.271.195)	(538.224.742.742)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.638.247.033	249.173.564.110	106.865.168.633	428.364.606.783
22	4. Doanh thu hoạt động tài chính	27	549.503.755.348	5.082.550.775	1.622.556.119.459	241.163.312.160
23	5. Chi phí tài chính	27	(176.644.914.265)	(92.506.086.693)	(694.940.069.224)	(275.847.084.831)
24	Trong đó: Chi phí đi vay		(174.655.520.772)	(92.481.086.693)	(360.221.466.396)	(260.495.700.586)
25	6. Chi phí bán hàng	28	(12.556.890.721)	(7.311.135.295)	(32.208.026.435)	(15.181.046.926)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(238.291.468.381)	(45.367.811.879)	(556.871.765.876)	(121.311.932.269)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		124.648.729.014	109.071.081.018	445.401.426.557	257.187.854.917
31	9. Thu nhập khác	29	39.690	190.909.091	242.857.872	850.024.474
32	10. Chi phí khác	29	(113.295.071.806)	(4.201.065.251)	(171.504.254.913)	(15.004.927.569)
40	11. Lợi nhuận khác		(113.295.032.116)	(4.010.156.160)	(171.261.397.041)	(14.154.903.095)
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		11.353.696.898	105.060.924.858	274.140.029.516	243.032.951.822
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30	36.903.553.833	(27.984.442.663)	-	(71.100.771.529)
52	14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		(2.606.804.772)	-	-	1.581.075.855
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		45.650.445.959	77.076.482.195	274.140.029.516	173.513.256.148

Phạm Thị Đoàn Dung
Người lập

Trần Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2026

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 kế toán trước thuế		11.353.696.898	105.060.924.858
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	10, 11, 12	2.689.761.499	2.717.374.521
03	Các khoản dự phòng		176.142.726.826	-
05	(Lãi) từ hoạt động đầu tư, tài chính		(549.503.755.348)	(5.173.459.866)
06	Chi phí đi vay	27	174.655.520.772	92.481.086.693
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(184.662.049.353)	195.085.926.206
09	Giảm các khoản phải thu		1.110.126.513.772	981.115.363.215
10	(Tăng) hàng tồn kho		(729.759.932.192)	(713.106.990.123)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		545.865.204.096	(395.373.000.014)
12	Giảm/(tăng) chi phí chờ phân bổ		7.497.865.034	(1.476.477.411)
14	Chi phí đi vay đã trả		(132.503.767.616)	(121.266.316.272)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(83.149.748.655)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.427.532.363)	(2.759.473.523)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		614.136.301.378	(140.930.716.577)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(21.201.829.288)	-
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	90.909.091
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(617.286.718.125)	(230.181.908.325)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		62.778.276.751	168.634.000.000
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		-	102.114.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		6.002.283.362	10.229.139
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(12.331.375.193.048)	39.892.869.099
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	(600.000.000)
33	Tiền thu từ đi vay		12.457.732.985.500	284.421.093.126
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.602.067.125.192)	(92.119.240.116)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		10.855.665.860.308	191.701.853.010

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III - Năm nay	Quý III - Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(861.573.031.362)	90.664.005.532
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		1.488.144.319.794	25.078.639.706
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	626.571.288.432	115.742.645.238





Phạm Thị Đoàn Dung
Người lập

Trần Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2026
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 là 296 (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 234).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Các chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

Công ty là công ty mẹ có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 14 của báo cáo tài chính riêng và Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026 để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Thay đổi trong chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng trong kỳ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ phát sinh từ việc áp dụng lần đầu Thông tư số 99/2025/TT-BTC như được trình bày dưới đây:

Vào ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"), thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan. Thông tư 99 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 99 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty cũng đã trình bày lại dữ liệu tương ứng đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99, như được trình bày tại Thuyết minh số 34.

3.2 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.

3.3 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.

3.4 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 Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026

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

3.4 Các khoản phải thu (tiếp theo)

- 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.

3.5 Tài sản cố định

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

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

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

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

3.6 Thuê tài sản

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026

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

3.8 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc

25 - 48 năm

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

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

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

3.9 *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 Công ty) 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 Công ty 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 Công ty 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 Công ty trong kỳ.

3.10 *Chi phí đi vay*

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

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

3.11 *Chi phí trả trước*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026

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

3.11 Chi phí trả trước (tiếp theo)

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

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty 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.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

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 ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết 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 công ty con, công ty liên kết. Nếu công ty con, công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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 Công ty 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026

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

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

3.13 Các khoản 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 Công ty 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.

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 Công ty.
- 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.

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026

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

3.15 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 quy 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.

3.16 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty 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, Công ty 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 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 phản 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 phản 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 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.

3.17 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026

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

3.17 Ghi nhận chi phí (tiếp theo)

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.

3.18 Thuế

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:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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
 - Công ty 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.

3.19 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026

4. 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	626.307.244.049	375.748.279.911
Các khoản tương đương tiền	100.709.552	100.000
TỔNG CỘNG	626.571.288.432	375.784.630.537

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Phải thu từ việc chuyển nhượng bất động sản dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị dự án Bắc Hà Thanh	439.939.817.389	439.884.364.835
Công ty TNHH Bất động sản IDK	144.850.000.000	144.850.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản ADK	132.040.000.000	132.040.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR	122.520.000.000	122.520.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	111.348.146.750	111.348.146.750
Công ty Cổ phần Bất động sản BDK	107.760.000.000	107.760.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Vega	105.720.000.000	105.720.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản CDK	97.400.000.000	97.400.000.000
Công ty TNHH Bất động sản EDK	96.080.000.000	96.080.000.000
Công ty TNHH Bất động sản HDK	70.700.000.000	70.700.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Thiên Minh	70.615.693.202	70.615.693.202
Công ty TNHH Bất động sản GDK	43.050.000.000	43.050.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Lyra	42.500.000.000	42.500.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Gemini	25.950.000.000	25.950.000.000
Công ty 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	40.188.628.268
TỔNG CỘNG	1.634.792.757.961	1.931.552.833.055
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(249.768.385.947)	(1.041.544.375)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.385.024.372.014	1.930.511.288.680

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Công ty CP Đầu Tư Địa Ốc Đại Quang Minh	-	472.500.000.000
Bà Nguyễn Thị Xuân Diễm	300.000.000.000	300.000.000.000
Ông Võ Ngọc Châu	170.254.951.040	170.254.951.040
Ông Nguyễn Cao Tiến	51.000.000.000	51.000.000.000
Công ty Cổ phần Kinh Doanh Và Dịch Vụ Bất Động Sản Realty Holdings	150.775.091.232	267.629.183.632
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620	172.255.090.561	163.560.951.842
Tổng Công ty Cổ phần Đèn bù Giải tỏa	209.623.741.576	178.934.648.207
Công ty Cổ phần Xây Dựng và Đầu Tư Lộc Phát	320.311.457.149	320.598.936.192
Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620 và Công ty Cổ phần Xây Dựng và Đầu Tư Lộc Phát	282.680.223.970	293.583.363.579
Công ty Cổ phần Xây Dựng TC Bình Định	92.746.866.323	89.035.287.780
Công ty Cổ phần Đức Khải	70.228.366.367	70.228.366.367
Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại Dịch Vụ Hợp Nhứt	51.493.626.380	50.390.721.493
Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Vận Tải Xây Dựng Giao Thông T & T	39.454.661.636	39.454.661.636
Công ty Cổ phần Kỹ Thuật và Xây Dựng Searefico	18.486.722.617	-
Khác	21.496.987.338	16.034.421.968
TỔNG CỘNG	1.950.807.786.189	2.483.205.493.736
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(122.106.150.553)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	1.828.701.635.636	2.483.205.493.736

7. PHẢI THU KHÁC

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn	2.006.525.696.213	151.923.713.729
Công ty TNHH Đầu Tư Hai Bốn Một	1.591.315.386.891	-
Ông Phan Tại Sanh	360.432.000.001	145.530.000.000
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
Ký quỹ, ký cược	1.373.419.700	1.359.511.700
Khác	13.992.502.730	4.634.202.029
Dài hạn	2.934.507.493.445	1.772.646.550.666
Ông Nguyễn Thành Hiên	1.700.000.000.000	-
Bà Đoàn Thị Minh Nguyệt	343.245.082.832	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity	694.129.216.326	1.598.539.776.326
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin	132.308.008.925	131.692.281.685
Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc	42.256.600.000	42.246.600.000
Ký quỹ, ký cược	22.568.585.362	167.892.655
TỔNG CỘNG	4.941.033.189.658	1.924.570.264.395

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026

8. HÀNG TỒN KHO

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Bất động sản (*)	9.309.586.825.863	8.500.217.815.198
Hàng hóa bất động sản (**)	1.001.181.121.031	1.001.166.037.391
Dịch vụ tổng thầu, quản lý dự án	2.441.710.244	-
Hàng hóa khác	383.358.976	383.358.976
TỔNG CỘNG	10.313.593.016.114	9.501.767.211.565

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

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Dự án The EverRich 2 (River City) (i)	6.677.386.275.804	5.974.664.929.804
Dự án The EverRich 3 (ii)	879.389.618.785	880.390.631.916
Dự án Khu DT DL Sinh thái Nhơn Hội (iii)	253.600.101.410	208.959.935.682
Dự án KDC kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh (iv)	1.394.801.722.723	1.339.337.957.742
Dự án KDL Sinh thái Đoàn Anh Dương (v)	44.155.699.067	44.155.699.067
Dự án Phát Đạt Bàu Cả (vi)	4.213.480.363	3.833.046.775
Dự án khác	56.039.927.711	48.875.614.212
TỔNG CỘNG	9.309.586.825.863	8.500.217.815.198

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

(i) Dự án The EverRich 2

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty 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 The EverRich 3

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

Ngày 27 tháng 02 năm 2019, Công ty đã ký kết Hợp đồng số E3-B1-B4/HĐCND-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, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các yêu cầu theo quy định của Nhà nước để đủ điều kiện chuyển nhượng phần còn lại của dự án này theo HĐHTĐT đã ký kết với Công ty TNHH Dynamic Innovation.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026

8. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(vi) *Dự án Phát Đạt Bàu Cả*

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

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại 61 Cao Thắng, Phường Bàn Cờ, TP. Hồ Chí Minh	600.600.224.872	600.585.141.232
Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại 41-43 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Quán, TP. Hồ Chí Minh	400.580.896.159	400.580.896.159
TỔNG CỘNG	1.001.181.121.031	1.001.166.037.391

9. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 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	932.539.003.996	930.384.595.880
Chi phí bồi thường DA The EverRich 2 (*)	923.823.243.655	923.823.243.655
Phí quản lý căn hộ	3.383.934.585	3.383.934.585
Khác	5.331.825.756	3.177.417.640
TỔNG CỘNG	963.629.396.342	939.249.423.880

(*) Đây là chi phí bồi thường cho CRE & AGI và Phú Hưng theo Biên bản Thanh lý ngày 8 tháng 2 năm 2018 để hoàn thiện một phần điều kiện pháp lý trước khi chuyển nhượng dự án theo HĐHTĐT đã ký kết với Công ty TNHH Đầu tư Big Gain.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	VND Tổng cộng
Nguyên giá				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	331.701.543.666	5.528.225.593	36.252.563.090	373.482.332.349
Mua mới	-	1.505.200.000	1.217.640.589	2.722.840.589
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	<u>321.284.366.788</u>	<u>7.033.425.593</u>	<u>36.460.222.770</u>	<u>364.778.015.151</u>
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	-	5.308.225.593	24.249.702.729	29.557.928.322
Giá trị khấu hao lũy kế				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	(12.162.389.934)	(5.395.167.083)	(32.560.969.840)	(50.118.526.857)
Khấu hao trong kỳ	(4.920.887.612)	(114.275.957)	(1.773.136.036)	(6.808.299.605)
Thanh lý	-	-	1.009.980.909	1.009.980.909
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2026	<u>(17.083.277.546)</u>	<u>(5.509.443.040)</u>	<u>(33.324.124.967)</u>	<u>(55.916.845.553)</u>
Giá trị còn lại				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	<u>319.539.153.732</u>	<u>133.058.510</u>	<u>3.691.593.250</u>	<u>323.363.805.492</u>
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2026	<u>304.201.089.242</u>	<u>1.523.982.553</u>	<u>3.136.097.803</u>	<u>308.861.169.598</u>

(*) Ngày 04 tháng 06 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), Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty đã điều chỉnh giảm nguyên giá tài sản cố định để phản ánh giá trị chi phí đầu tư thực tế của Dự án.

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	VND Tổng cộng
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	400.500.000.000	14.820.270.381	415.320.270.381
Mua mới	-	-	-
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2026	<u>400.500.000.000</u>	<u>14.820.270.381</u>	<u>415.320.270.381</u>
Trong đó:			
Đã hao mòn hết	-	14.820.270.381	14.820.270.381
Giá trị hao mòn lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	-	(14.820.270.381)	(14.820.270.381)
Hao mòn trong kỳ	-	-	-
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2026	<u>-</u>	<u>(14.820.270.381)</u>	<u>(14.820.270.381)</u>
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	<u>400.500.000.000</u>	<u>-</u>	<u>400.500.000.000</u>
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2026	<u>400.500.000.000</u>	<u>-</u>	<u>400.500.000.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025			
và ngày 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 với giá trị 7.306.972.991 VND tương ứng với quyền sở hữu tầng hầm B1 & B2 tại dự án The EverRich, số 968 Đường 3/2, Phường Phú Thọ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 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	-

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Trung tâm Thể dục Thể thao Phan Đình Phùng (*)	-	77.105.153.950
Dự án xây dựng mới Trường Tiểu học Bình Chuẩn 3 (**)	-	-
Dự án Bệnh viện chấn thương chỉnh hình	7.976.940.104	7.976.940.104
Phần mềm quản trị tổng thể nguồn lực doanh nghiệp (ERP-SAP)	22.983.129.589	21.392.200.583
Khác	4.640.291.810	810.465.000
TỔNG CỘNG	35.600.361.503	107.284.759.637

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026

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

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

(**) Dự án xây dựng mới Trường Tiểu học Bình Chuẩn 3 tại phường Thuận Giao, Thành phố Hồ Chí Minh được thực hiện theo phương thức đối tác công tư, áp dụng loại hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT) không yêu cầu thanh toán, theo chủ trương của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại Công văn số 2099/UBND-DA ngày 19/3/2026 và Công văn số 8172/STC-PPP&QLN ngày 03/4/2026 của Sở Tài chính. Ngày 30/6/2026, Sở Xây dựng đã ban hành Thông báo số 23169/SXD-QLXDCT, kết luận hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án đủ điều kiện để trình cấp có thẩm quyền xem xét, phê duyệt. Đến thời điểm lập báo cáo này, dự án đã nghiệm thu và đưa vào sử dụng.

14. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026			Ngày 31 tháng 12 năm 2025		
	%	Số tiền (VND)	Dự phòng (VND)	%	Số tiền (VND)	Dự phòng (VND)
Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải (i)	99,9	1.980.003.300.000	-	99,9	1.980.003.300.000	-
Công ty CP Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao Ốc Bình Dương (ii)	99,5	2.235.382.490.959	-	99,5	3.473.659.990.959	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity (iii)	-	-	-	99,34	1.360.000.000.000	-
Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc (iv)	99	393.624.000.000	-	99	393.624.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây Dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin (v)	99,9	300.000.000.000 (300.000.000.000)	-	99,9	300.000.000.000	-
TỔNG CỘNG		4.909.009.790.959 (300.000.000.000)			7.507.287.290.959	-

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026

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

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

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

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

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

(iii) Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity ("Đầu tư Serenity")

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

Vào ngày 05 tháng 06 năm 2026, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Đầu tư Serenity cho Công ty TNHH Phát Triển Bất Động Sản Fortis theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 56/2026/HĐCNCP-SERENITY với giá trị chuyển nhượng là 2.500.000.000.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Đầu tư Serenity giảm xuống 0%.

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

(iv) Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc ("ĐK Phú Quốc")

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026

15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026				Ngày 31 tháng 12 năm 2025			
		Số tiền (VND)	Dự phòng (VND)	%		Số tiền (VND)	Dự phòng (VND)	%
Công ty CP Bất Động Sản Commonwealth Properties (i)	27	85.860.000.000	(85.860.000.000)	27	85.860.000.000	(85.860.000.000)		
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PDP (ii)	49	25.854.507.955	(25.854.507.955)	49	23.315.339.564	(333.116.758)		
Công ty CP Khu Đô Thị Mới Đồng Nai Riverside (iii)	35	297.500.000.000	(8.008.622.138)	35	295.789.270.000	-		
Công ty TNHH Lotte Properties HCMC (iv)	35	10.393.038.380.000	(1.171.922.826)	-	-	-		
Công ty CP Đầu tư Thương mại Dịch vụ AKYN (v)	50	1.350.000.000.000	-	-	-	-		
Công ty CP Phát Triển Đô Thị Tam Hiệp (vi)	-	-	-	35	346.438.750.000	-		
Công ty TNHH Đầu tư BĐS Cao Tầng Thuận An 1	-	-	-	20	42.955.035.128	-		
TỔNG CỘNG		12.152.252.887.955	(120.895.052.919)		794.358.394.692	(86.193.116.758)		

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

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

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

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

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

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

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

Đồng Nai Riverside được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3604071062 do Sở Tài chính Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 19 tháng 12 năm 2025 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026

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

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

Vào ngày 11 tháng 08 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 06 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 các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. 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.

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

Vào ngày 22 tháng 09 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 09 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 các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. 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.

(vi) 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 các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Tam Hiệp có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 2 Tòa nhà Nguyễn Kim số 253 đường Phạm Văn Thuận, khu phố 17, Phường Tam Hiệp, Tỉnh Đồng Nai. Hoạt động chính của Tam Hiệp là kinh doanh bất động sản.

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

Vào ngày 11 tháng 08 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.

16. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

		Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
	%	Số tiền (VND)	% Số tiền (VND)
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao Tầng Thuận An 1	19,99	488.580.008.324	-
TỔNG CỘNG		488.580.008.324	-

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

Thuận An 1 được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0319149163 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09 tháng 09 năm 2025 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Thuận An 1 có trụ sở chính đăng ký tại 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Thuận An 1 là kinh doanh bất động sản.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026

17. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn	967.062.376.079	699.264.097.533
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL	903.613.368.818	659.223.368.818
Hoàng Hiệp Dũng	25.000.000.000	25.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties	21.842.085.410	1.030.461.848
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Hòa Phú	16.606.921.851	10.062.401.302
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Ngô Mây	-	3.947.865.565
Dài hạn	150.000.000.000	184.739.357.768
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
TỔNG CỘNG	1.117.062.376.079	884.003.455.301
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	(25.000.000.000)	(25.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.092.062.376.079	859.003.455.301

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Sài Gòn	33.132.513.198	33.132.513.198
Công ty Bảo Hiểm Mic Bến Thành	29.700.000.000	-
Công ty TNHH Xây Dựng - Đầu Tư Me Kong	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	1.164.830.282
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Sài Gòn, TP.HCM	-	43.048.309.919
Khác	30.188.567.997	23.940.943.491
TỔNG CỘNG	122.881.863.523	117.458.344.646

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Dự án The EverRich 2	5.225.517.091.818	-
Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tỉnh Bình Định	12.145.471.022	16.632.016.094
Khác	24.135.152.819	6.499.999.999
TỔNG CỘNG	5.261.797.715.659	23.132.016.093

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Phải nộp	12.025.979.094	177.487.063.709
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	125.856.869.452
Thuế giá trị gia tăng	5.985.154.024	44.470.198.282
Thuế thu nhập cá nhân	5.683.761.333	5.044.136.372
Thuế sử dụng đất	190.603.632	76.241.452
Thuế khác	166.460.105	2.039.618.151
Phải thu	9.739.696.339	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	170.991.497	-
Thuế giá trị gia tăng	9.568.704.842	-
GIÁ TRỊ THUẦN	2.286.282.755	177.487.063.709

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

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Chi phí lãi vay	140.741.041.633	15.624.160.593
Chi phí xây dựng	271.438.365.425	260.831.503.469
Hỗ trợ lãi suất cho khách hàng mua bất động sản	-	4.495.616.285
Khác	3.634.659.576	6.210.480.929
TỔNG CỘNG	415.814.066.634	287.161.761.276

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn	4.123.191.563.501	8.153.449.621.588
HĐHTĐT - Dự án The EverRich 2 (i)	2.421.410.404.116	6.944.206.149.934
HĐHTĐT - Dự án 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 Cổ phần Bến Thành - Long Hải	62.309.129.644	87.162.129.644
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương	23.001.214.222	5.313.640.093
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú	12.198.107.009	14.103.111.366
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 CP 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
Khác	55.997.812.252	34.553.386.020
Dài hạn	1.039.303.838.000	-
Công ty CP Đầu tư và Thương mại MIAN (iv)	519.651.919.000	-
Công ty TNHH Đầu Tư Hai Bốn Một (v)	519.651.919.000	-
TỔNG CỘNG	5.162.495.401.501	8.153.449.621.588

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026

22. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

- (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 tháng 08 năm 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 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 tháng 02 năm 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 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.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026

23. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Tăng	Giảm	Phân loại lại	VND Ngày 30 tháng 9 năm 2026
Ngắn hạn	830.616.070.424	3.246.561.096.129	(2.520.259.849.469)	421.366.570.496	1.978.283.887.580
Vay ngân hàng	521.136.070.424	87.348.912.897	(363.619.984.913)	349.366.570.496	594.231.568.904
(Thuyết minh số 23.1)					
Vay bên khác	309.480.000.000	3.159.212.183.232	(2.156.639.864.556)	72.000.000.000	1.384.052.318.676
(Thuyết minh số 23.2)					
Dài hạn	5.173.740.031.572	11.672.267.271.650	(2.908.848.464.735)	(421.366.570.496)	13.515.792.267.991
Vay ngân hàng	2.266.325.061.784	8.834.082.623.000	-	(349.366.570.496)	10.751.041.114.288
(Thuyết minh số 23.1)					
Vay bên khác	2.907.414.969.788	2.838.184.648.650	(2.908.848.464.735)	(72.000.000.000)	2.764.751.153.703
(Thuyết minh số 23.2)					
TỔNG CỘNG	6.004.356.101.996	14.918.828.367.779	(5.429.108.314.204)	-	15.494.076.155.571

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Vay ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 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
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	Quyền tài sản phát sinh từ dự án 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh. 5.318.181 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Khoản vay 3	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	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 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 61 Cao Thắng, Phường Bàn Cờ, Thành phố Hồ Chí Minh Toàn bộ QSDĐ tại 41-43 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND			%/năm	
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 07 tháng 3 năm 2031	Tài trợ dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, Gia Lai	Lãi suất tiết kiệm linh hoạt kỳ hạn 84 tháng + lãi suất từ 1,7 đến 2,51, không thấp hơn lãi suất tối thiểu là 9,5%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, Gia Lai
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;
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		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;
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		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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 9 năm 2026 VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank)					
Khoản vay 1	200.000.000.000	Từ ngày 27 tháng 11 năm 2026 đến ngày 27 tháng 8 năm 2032	Vay bù đắp mua 2 tài sản tại 61 Cao Thắng, Phường Bàn Cờ, Thành phố Hồ Chí Minh và 41-43 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh	Lãi suất được điều chỉnh 3 tháng/lần bằng lãi suất bán vốn của ngân hàng kỳ hạn 5-10 năm + biên độ 3%/năm	Các quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của bên thứ ba tại Phường Thủ Dầu Một, Phường Chánh Hiệp, Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh
Khoản vay 2	46.375.095.434	Từ ngày 3 tháng 10 năm 2026 đến ngày 25 tháng 9 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				

23.2 Vay bên khác

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 9 năm 2026 VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Bình Dương					
Khoản vay 1	1.855.729.944.071	Ngày 31 tháng 10 năm 2028	Bổ sung vốn lưu động	6,5	
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 Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026

23. VAY (tiếp theo)

23.2 Vay bên khác (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 9 năm 2026 VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
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 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 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	4.148.803.472.379				
Trong đó:					
Ngắn hạn	1.384.052.318.676				
Dài hạn	2.764.751.153.703				

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

VND

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Ngày 31 tháng 12 năm 2025					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	8.731.400.830.000	70.474.800.000	243.810.014.529	2.068.770.035.336	11.114.455.679.865
Phát hành cổ phiếu	520.950.000.000	339.950.000.000	-	-	860.900.000.000
Chi cổ tức bằng cổ phiếu	725.742.960.000	-	-	(725.742.960.000)	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	368.137.629.227	368.137.629.227
Phân phối lợi nhuận	-	-	4.652.630.574	(9.305.261.148)	(4.652.630.574)
Thù lao HĐQT	-	-	-	(5.150.699.076)	(5.150.699.076)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	9.978.093.790.000	410.424.800.000	248.462.645.103	1.696.708.744.339	12.333.689.979.442
Ngày 30 tháng 9 năm 2026					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	9.978.093.790.000	410.424.800.000	248.462.645.103	1.696.708.744.339	12.333.689.979.442
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	274.140.029.516	274.140.029.516
Phân phối lợi nhuận	-	-	15.452.097.229	(25.753.495.381)	(10.301.398.152)
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	1.942.863.876.383	12.595.297.208.715

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026

24. **VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

24.2 **Cổ phiếu phổ thông**

VND

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

25. **DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

VND

Quý III năm 2026 Quý III năm 2025

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

8.206.260.000

404.505.172.821

Doanh thu cung cấp dịch vụ

13.441.191.900

101.036.104.000

Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư

2.289.981.944

-

TỔNG CỘNG

23.937.433.844

505.541.276.821

26. **GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

VND

Quý III năm 2026

Quý III năm 2025

Giá vốn chuyển nhượng bất động sản

5.931.781.940

255.331.608.712

Giá vốn cung cấp dịch vụ

13.791.194.741

1.036.103.999

Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư

1.576.210.130

-

TỔNG CỘNG

21.299.186.811

256.367.712.711

27. **DOANH THU VÀ CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

VND

Quý III năm 2026

Quý III năm 2025

Doanh thu tài chính

549.503.755.348

5.082.550.775

Cổ tức, lợi nhuận được chia

500.000.000.000

-

Lãi do thanh lý khoản đầu tư

46.532.522.158

-

Lãi tiền gửi, tiền cho vay

2.971.233.190

5.082.550.775

Chi phí tài chính

176.644.914.265

92.506.086.693

Chi phí lãi vay

174.655.520.772

92.481.086.693

Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn

1.972.726.826

-

Chi phí tài chính khác

16.666.667

25.000.000

28. **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

Chi phí dịch vụ mua ngoài

2.096.843.497

5.270.707.264

Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng mua bất động sản

8.237.774.311

775.366.193

Chi phí khác

143.913.150

147.231.900

Chi phí quản lý doanh nghiệp

238.291.468.381

45.367.811.879

Chi phí lương

31.374.410.905

25.154.219.417

Chi phí khấu hao và hao mòn

2.305.731.739

2.234.372.259

Chi phí dịch vụ mua ngoài

22.386.693.647

10.436.010.989

Chi phí dự phòng

174.170.000.000

-

Chi phí khác

8.054.632.090

7.543.209.214

TỔNG CỘNG

250.848.359.102

52.678.947.174

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026

29. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
Thu nhập khác	39.690	190.909.091
Thu nhập khác	39.690	190.909.091
Chi phí khác	113.295.071.806	4.201.065.251
Chi phí tài trợ	113.253.014.594	-
Lãi chậm trả ước tính	-	4.191.065.251
Chi phí khác	42.057.212	10.000.000

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Thuế TNDN hiện hành

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

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

VND

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
Lợi nhuận kế toán trước thuế	11.353.696.898	105.060.924.858
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	2.270.739.380	21.012.184.972
<i>Điều chỉnh:</i>		
Lãi vay chưa được trừ	16.395.490.831	5.488.342.474
Cổ tức được chia	(100.000.000.000)	-
Chi phí không được trừ	(2.228.914.035)	1.483.915.217
Hoàn nhập thuế TNDN tạm tính đã ghi nhận kỳ trước do xác định lại KQKD lũy kế 9 tháng 2026	36.903.553.833	-
Chi phí thuế TNDN	(36.903.553.833)	27.984.442.663

31. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026

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

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

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Quý III năm 2026</i>
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	233.690.125
Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải	Công ty con	Trả lãi vay	1.943.000.000
Công ty CP Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương	Công ty con	Vay tiền	2.165.039.648.650
		Cổ tức	500.000.000.000
		Trả gốc vay bằng hình thức cán trừ công nợ	500.000.000.000
		Lãi tiền vay	9.098.661.920
		Trả lãi vay	3.587.000.000
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 CP Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc 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 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 TNHH Lotte Properties HCMC	Công ty liên kết	Góp vốn	2.726.814.635.553

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026

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

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

			VND
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Quý III năm 2026
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
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	Ngày 30 tháng 9 năm 2026
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties	Công ty liên kết	Cho vay	21.361.081.016
		Lãi cho vay	481.004.394
Công ty CP Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú	Công ty liên kết gián tiếp	Lãi cho vay	16.606.921.851
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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026

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

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

				VND
				Ngày 30 tháng 9 năm 2026
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ		
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (tiếp theo)				
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		6.761.857.996
Ông Phan Gia Bình	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản		3.267.987.807
Ông Nguyễn Văn Hoàng	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản		4.175.325.484
Ông Dương Lê Vũ Thành	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản		3.483.139.060
Bà Trần Thị Hường	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản		1.322.466.547
Bà Trần Thị Hoài An	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản		13.371.260.937
Ông Trần Phước An	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản		9.955.224.677
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
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Khu Du Lịch Nghỉ Dưỡng A	Công ty có liên quan của Người nội bộ	Cung cấp dịch vụ		415.000
Phải thu dài hạn khác				
Công ty Cổ Phần ĐK Phú Quốc	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án		42.256.600.000
Công ty TNHH Đầu tư XD hạ tầng kỹ thuật Coinin	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án		132.308.008.925
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn				
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư Và Phát triển Cao ốc Hòa Phú	Công ty liên kết gián tiếp	Cho vay		150.000.000.000

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026

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

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

				VND
				Ngày 30 tháng 9 năm 2026
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ		
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty TNHH Đầu tư XD công trình PDP	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ		7.873.981.896
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Công ty có liên quan của Người nội bộ	Cung cấp dịch vụ		151.065.000
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Ông Nguyễn Khắc Sinh	Phó Tổng Giám đốc	Trả trước tiền mua bất động sản		467.133.501
Phải trả ngắn hạn khác				
Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải	Công ty con	Lãi đi vay		62.309.129.644
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương	Công ty con	Lãi đi vay		23.001.214.222
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư Và Phát triển Cao ốc 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
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn				
Công ty Cổ phần 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 Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương	Công ty con	Vay tiền		1.855.729.944.071
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư Và Phát triển Cao ốc 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026

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

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

Tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Quý 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

33. CÁC KHOẢN CAM KẾT

Cam kết góp vốn:

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Cam kết góp vốn	-	123.684.660.436
+ Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PDP	-	123.684.660.436
TỔNG CỘNG	-	123.684.660.436

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 Công ty đã được kiểm toán.

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 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026 và giai đoạn lũy kế từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2026 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026

Số liệu điều chỉnh theo Thông tư 99/2025/TT-BTC

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

Tên khoản mục	Mã số	Tại 01/01/2026 VND	Tên khoản mục	Mã số	Tại 31/12/2025 VND	Chênh lệch VND
Báo cáo tình hình tài chính			Bảng cân đối kế toán			
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	699.264.097.533	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	-	699.264.097.533
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	(25.000.000.000)			-	(25.000.000.000)
Phải thu ngắn hạn khác	135	151.923.713.729	Phải thu ngắn hạn khác	136	851.187.811.262	(699.264.097.533)
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	(1.041.544.375)	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(26.041.544.375)	25.000.000.000
			Phải thu về cho vay dài hạn	215	184.739.357.768	(184.739.357.768)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	184.739.357.768	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	-	184.739.357.768
Phải trả ngắn hạn khác	320	8.153.449.621.588	Phải trả ngắn hạn khác	319	8.281.929.621.588	(128.480.000.000)
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	830.616.070.424	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	702.136.070.424	128.480.000.000
Phải trả dài hạn khác	338	-	Phải trả dài hạn khác	337	2.571.066.643.586	(2.571.066.643.586)
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	5.173.740.031.572	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	2.602.673.387.986	2.571.066.643.586

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2025 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025

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

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



Phạm Thị Đoàn Dung
Người lập



Trần Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng



Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2026



THE EVER *R*ICH

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