



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 2025
Ngày 30 tháng 9 năm 2025

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 2025



MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán 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 - 36

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 (Tên cũ: Sở Kế hoạch và Đầu tư 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 Hào Tôn	Thành viên độc lập	
Ông Vũ Thành Lê	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2025

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên 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	
Ông Nguyễn Hữu	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 22 tháng 1 năm 2025
Bà Đặng Việt Tú Uyên	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 22 tháng 1 năm 2025
Ông Phan Lê Hòa	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 23 tháng 1 năm 2025

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 - 2025 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2025

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 - 2025 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 - 2025; và
- ▶ Lập báo cáo tài chính riêng Quý III - 2025 trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng Quý III - 2025 kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng Quý III - 2025 kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng Quý III - 2025 và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng Quý III - 2025 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 16 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 - 2025 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 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 28 tháng 10 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ III - 2025
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		12.069.568.513.398	12.528.504.381.707
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	115.742.645.238	343.468.770.451
111	1. Tiền		15.742.645.238	343.468.770.451
112	2. Các khoản tương đương tiền		100.000.000.000	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		-	115.370.299.200
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	-	115.370.299.200
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		4.718.102.136.667	5.499.680.378.540
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	2.091.985.684.432	2.815.946.230.379
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	1.639.566.810.158	1.681.329.453.495
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	114.075.173.655	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	891.016.012.797	1.020.946.239.041
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6,9	(18.541.544.375)	(18.541.544.375)
140	IV. Hàng tồn kho	10	7.226.389.191.120	6.562.627.838.976
141	1. Hàng tồn kho		7.226.389.191.120	6.562.627.838.976
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		9.334.540.373	7.357.094.540
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		9.334.540.373	3.351.554.104
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	20	-	4.005.540.436
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		12.697.646.627.193	12.839.781.938.139
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.197.375.896.591	1.001.546.360.749
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	563.077.838.373	681.924.490.356
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	634.298.058.218	319.621.870.393
220	II. Tài sản cố định		726.098.177.750	733.531.013.100
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	325.598.177.750	332.871.107.306
222	Nguyên giá		373.482.332.349	374.106.634.614
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(47.884.154.599)	(41.235.527.308)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	400.500.000.000	400.659.905.794
228	Nguyên giá		415.320.270.381	415.320.270.381
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(14.820.270.381)	(14.660.364.587)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	62.095.218.752	63.247.308.032
231	1. Nguyên giá		75.664.270.272	75.664.270.272
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(13.569.051.520)	(12.416.962.240)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		107.284.759.637	107.284.759.637
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	107.284.759.637	107.284.759.637
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		9.657.954.319.983	9.890.955.269.632
251	1. Đầu tư vào công ty con	16	9.636.118.990.959	9.857.903.990.959
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	17	108.008.419.908	105.823.107.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(86.173.090.884)	(72.771.828.327)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		946.838.254.480	1.043.217.226.989
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	931.438.522.936	931.610.844.890
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		15.399.731.544	111.606.382.099
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		24.767.215.140.591	25.368.286.319.846

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ III - 2025 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		12.805.012.108.463	14.253.830.639.981
310	I. Nợ ngắn hạn		7.142.968.342.485	9.646.271.528.812
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	64.628.293.711	260.922.515.152
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	24.891.383.848	133.538.017.065
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	126.763.290.875	446.290.919.734
314	4. Phải trả người lao động		8.755.259.983	9.567.666.011
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	338.546.630.724	419.753.933.680
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	22	5.895.903.118.408	7.194.651.803.130
320	7. Vay ngắn hạn	23	653.139.122.094	1.149.725.295.267
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		30.341.242.842	31.821.378.773
330	II. Nợ dài hạn		5.662.043.765.978	4.607.559.111.169
337	1. Phải trả dài hạn khác	22	2.989.375.895.904	2.393.929.926.197
338	2. Vay dài hạn	23	2.672.667.870.074	2.213.629.184.972
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		11.962.203.032.128	11.114.455.679.865
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	11.962.203.032.128	11.114.455.679.865
411	1. Vốn cổ phần		9.798.093.790.000	8.731.400.830.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		410.424.800.000	70.474.800.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		248.462.645.103	243.810.014.529
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.505.221.797.025	2.068.770.035.336
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		1.333.721.814.188	1.920.717.592.205
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		171.499.982.837	148.052.443.131
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		24.767.215.140.591	25.368.286.319.846



Phạm Thị Đoàn Dung
Người lập



Trần Thị Thủy Trang
Kế toán trưởng



Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG QUÝ III - 2025

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	505.541.276.821	2.627.815.972	966.589.349.525	175.381.978.685
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(256.367.712.711)	(1.284.088.411)	(538.224.742.742)	(11.092.310.537)
20	3. Lợi nhuận gộp		249.173.564.110	1.343.727.561	428.364.606.783	164.289.668.148
21	4. Doanh thu tài chính	27	5.082.550.775	199.117.453.320	241.163.312.160	401.172.666.878
22	5. Chi phí tài chính	27	(92.506.086.693)	(86.788.494.723)	(275.847.084.831)	(281.395.693.290)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(92.481.086.693)	(86.688.494.723)	(260.495.700.586)	(281.295.693.290)
25	6. Chi phí bán hàng	28	(7.311.135.295)	(4.332.611.707)	(15.181.046.926)	(10.188.673.198)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(45.367.811.879)	(42.567.176.316)	(121.311.932.269)	(128.147.510.013)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		109.071.081.018	66.772.898.135	257.187.854.917	145.730.458.525
31	9. Thu nhập khác	29	190.909.091	23.436.822.848	850.024.474	81.183.575.916
32	10. Chi phí khác	29	(4.201.065.251)	(183.236.969)	(15.004.927.569)	(12.367.020.685)
40	11. Lợi nhuận khác		(4.010.156.160)	23.253.585.879	(14.154.903.095)	68.816.555.231
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		105.060.924.858	90.026.484.014	243.032.951.822	214.547.013.756
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30	(27.984.442.663)	(24.899.022.139)	(71.100.771.529)	(73.272.828.858)
52	14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại		-	-	1.581.075.855	-
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		77.076.482.195	65.127.461.875	173.513.256.148	141.274.184.898

Phạm Thị Đoàn Dung
Người lập

Trần Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 10 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III - Năm nay	Quý III - Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		105.060.924.858	90.026.484.014
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	12, 13, 14	2.717.374.521	4.031.198.516
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(5.173.459.866)	(199.117.453.320)
06	Chi phí lãi vay	27	92.481.086.693	86.788.494.723
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		195.085.926.206	(18.271.276.067)
09	Giảm (Tăng) các khoản phải thu		981.115.363.215	(967.534.332.003)
10	(Tăng) hàng tồn kho		(713.106.990.123)	(219.747.541.129)
11	(Giảm) Tăng các khoản phải trả		(395.373.000.014)	370.447.657.954
12	(Tăng) chi phí trả trước		(1.476.477.411)	(1.171.639.675)
14	Tiền lãi vay đã trả		(121.266.316.272)	(96.094.076.578)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(83.149.748.655)	(178.419.203.498)
16	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		-	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.759.473.523)	(1.582.942.164)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		(140.930.716.577)	(1.112.373.353.160)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		-	(10.295.537.132)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		90.909.091	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(230.181.908.325)	-
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		168.634.000.000	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(774.360.806)	(972.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		102.114.000.000	-
27	Thu lãi tiền gửi		10.229.139	145.415.821
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		39.892.869.099	(11.122.121.311)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		(600.000.000)	-
33	Tiền thu từ đi vay		284.421.093.126	214.781.580.509
34	Tiền trả nợ gốc vay		(92.119.240.116)	(60.386.774.403)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		191.701.853.010	154.394.806.106

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III - Năm nay	Quý III - Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		90.664.005.532	(969.100.668.365)
60	Tiền đầu kỳ		25.078.639.706	1.189.559.355.415
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ	4	115.742.645.238	220.458.687.050



Phạm Thị Đoàn Dung
Người lập



Trần Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng



Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 10 năm 2025

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

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 (Tên cũ: Sở Kế hoạch và Đầu tư 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 2025 là 236 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 283).

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 16 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 2025 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 2025 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 - 2025 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào tài khoản giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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

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

3.4 Tài sản cố định

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

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

3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.9 Chi phí đi vay

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

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

3.10 Chi phí trả trước

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

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

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của công ty con phát sinh sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của các công ty liên kết phát sinh sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí phải trả

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

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

Cổ tức

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

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

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ

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

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

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

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

3.17 Các bên liên quan

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

4. TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tiền mặt	2.090.796	31.414.076
Tiền gửi ngân hàng	15.740.554.442	343.437.356.375
Các khoản tương đương tiền	100.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	115.742.645.238	343.468.770.451

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Số dư thể hiện khoản tiền gửi tại ngân hàng bao gồm khoản có kỳ hạn gốc là mười hai tháng hưởng lãi suất 4,6% mỗi năm.

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
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	400.482.244.403	471.116.148.311
Công ty TNHH Đầu Tư Quy Nhơn 68	208.886.000.000	-
Ông Phạm Thanh Điền	150.440.000.000	186.440.000.000
Công ty TNHH Bất động sản IDK	144.850.000.000	272.300.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản ADK	132.040.000.000	201.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR	122.520.000.000	271.400.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản A&T Sài Gòn	113.500.000.000	-
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	176.800.000.000
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	216.200.000.000
Công ty TNHH Bất động sản EDK	96.080.000.000	165.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản HDK	70.700.000.000	154.400.000.000
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	128.000.000.000
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
Ông Nguyễn Trà Giang	-	175.000.000.000
Khách hàng khác	48.143.600.077	42.156.242.116
TỔNG CỘNG	2.091.985.684.432	2.815.946.230.379
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.041.544.375)	(1.041.544.375)
GIÁ TRỊ THUẦN	2.090.944.140.057	2.814.904.686.004

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Bà Nguyễn Thị Xuân Diễm	300.000.000.000	300.000.000.000
Ông Võ Ngọc Châu	170.254.951.040	159.729.830.000
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	260.104.779.832	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620	154.830.735.957	181.803.775.548
Tổng Công ty Cổ phần Đền bù Giải tỏa	178.934.648.207	178.934.648.207
Công ty Cổ phần Xây Dựng và Đầu Tư Lộc Phát	149.489.004.326	155.760.070.062
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	122.015.757.487	124.771.856.489
Công ty Cổ phần Xây Dựng TC Bình Định	86.885.940.487	82.845.585.294
Công ty Cổ phần Đức Khải	70.228.366.367	70.228.366.367
Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại Dịch Vụ Hợp Nhút	46.324.472.184	69.701.323.129
Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Vận Tải Xây Dựng Giao Thông T & T	39.454.661.636	39.454.661.636
Bà Trần Thị Hường	-	104.500.000.000
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	-	160.000.000.000
Khác	10.043.492.635	2.599.336.763
TỔNG CỘNG	1.639.566.810.158	1.681.329.453.495

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

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn	114.075.173.655	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngõ Mây	114.075.173.655	-
Dài hạn	563.077.838.373	681.924.490.356
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngõ Mây	223.304.043.414	388.963.490.356
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 Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Thiên Long	142.961.000.000	142.961.000.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties	46.812.794.959	-
TỔNG CỘNG	677.153.012.028	681.924.490.356

9. PHẢI THU KHÁC

	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	VND
Ngắn hạn	891.016.012.797	1.020.946.239.041	
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL	600.000.000.000	922.373.368.818	
Ông Hoàng Võ Anh Khoa	158.140.074.566	-	
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	71.100.000.000	-	
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties	-	46.812.794.959	
Ông Hoàng Hiệp Dũng	25.000.000.000	25.000.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	400.000.000	400.000.000	
Ký quỹ, ký cược	1.359.511.700	2.534.822.900	
Khác	35.016.426.531	23.825.252.364	
Dài hạn	634.298.058.218	319.621.870.393	
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL	309.223.368.818	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity	151.338.276.326	144.616.276.326	
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin	131.330.920.419	132.684.101.412	
Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc	42.237.600.000	42.144.600.000	
Ký quỹ, ký cược	167.892.655	176.892.655	
TỔNG CỘNG	1.525.314.071.015	1.340.568.109.434	
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(17.500.000.000)	(17.500.000.000)	
GIÁ TRỊ THUẦN	1.507.814.071.015	1.323.068.109.434	

10. HÀNG TỒN KHO

	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	VND
Bất động sản (*)	6.224.866.543.959	6.562.244.480.000	
Hàng hóa bất động sản (**)	1.001.139.288.185	-	
Hàng hóa khác	383.358.976	383.358.976	
TỔNG CỘNG	7.226.389.191.120	6.562.627.838.976	

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

10. HÀNG TÓN KHO (tiếp theo)

- (*) 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:

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dự án The EverRich 2 (River City) (i)	3.597.838.254.668	3.597.838.254.668
Dự án The EverRich 3 (ii)	881.706.796.432	877.427.668.950
Dự án Khu ĐT DL Sinh thái Nhơn Hội (iii)	211.824.305.624	211.827.588.574
Dự án KDC kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh (iv)	1.439.137.478.338	1.694.508.092.077
Dự án KDL Sinh thái Đoàn Ánh Dương (v)	44.155.699.067	44.155.699.067
Dự án Phát Đạt Bàu Cả (vi)	3.756.022.119	7.078.510.572
Dự án Kỳ Đồng (vii)	-	89.005.839.039
Dự án khác	46.447.987.711	40.402.827.053
TỔNG CỘNG	6.224.866.543.959	6.562.244.480.000

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

(i) *Dự án The EverRich 2*

Dự án này tọa lạc tại số 422 đường Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư cuối kỳ báo cáo của dự án này chủ yếu là tiền bồi thường đất và chi phí xây dựng.

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

(ii) *Dự án The EverRich 3*

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

Ngày 27 tháng 2 năm 2019, Công ty đã ký kết hợp đồng số E3-B1-B4/HĐCNDA-DIC và phụ lục ngày 19 tháng 3 năm 2019 về việc chuyển nhượng một phần Dự án Khu nhà ở Phường Tân Mỹ, Quận 7 bao gồm quyền sử dụng đất của 2 lô đất B1 và B4.

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

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

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

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

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

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

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

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

10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

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

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

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

(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.

(vii) *Dự án Kỳ Đồng*

Dự án này tọa lạc tại 14/2A Kỳ Đồng, Phường Nhiều Lộc, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã chuyển nhượng dự án này cho đối tác.

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

	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
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	600.570.057.592	-
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	400.569.230.593	-
TỔNG CỘNG	1.001.139.288.185	-

VND

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

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Chi phí bồi thường DA The EverRich 2 (*)	923.823.243.655	923.823.243.655
Phí quản lý căn hộ	3.383.934.585	3.383.934.585
Khác	4.231.344.696	4.403.666.650
TỔNG CỘNG	931.438.522.936	931.610.844.890

(*) 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.

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND			
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
Nguyên giá				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	331.701.543.666	5.528.225.593	36.876.865.355	374.106.634.614
Thanh lý	-	-	(624.302.265)	(624.302.265)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025	331.701.543.666	5.528.225.593	36.252.563.090	373.482.332.349
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	-	5.308.225.593	22.743.941.820	28.052.167.413
Giá trị khấu hao lũy kế				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(5.528.359.061)	(5.251.639.973)	(30.455.528.274)	(41.235.527.308)
Khấu hao trong kỳ	(4.975.523.155)	(130.521.790)	(2.166.884.611)	(7.272.929.556)
Thanh lý	-	-	624.302.265	624.302.265
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025	(10.503.882.216)	(5.382.161.763)	(31.998.110.620)	(47.884.154.599)
Giá trị còn lại				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	326.173.184.605	276.585.620	6.421.337.081	332.871.107.306
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025	321.197.661.450	146.063.830	4.254.452.470	325.598.177.750

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND		
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	400.500.000.000	14.820.270.381	415.320.270.381
Mua mới	-	-	-
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025	400.500.000.000	14.820.270.381	415.320.270.381
Trong đó:			
Đã hao mòn hết	-	14.820.270.381	14.820.270.381
Giá trị hao mòn lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	-	(14.660.364.587)	(14.660.364.587)
Hao mòn trong kỳ	-	(159.905.794)	(159.905.794)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025	-	(14.820.270.381)	(14.820.270.381)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	400.500.000.000	159.905.794	400.659.905.794
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025	400.500.000.000	-	400.500.000.000

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

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	VND Tổng cộng
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024			
và ngày 30 tháng 9 năm 2025	7.306.972.991	68.357.297.281	75.664.270.272
Giá trị khấu hao lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	-	(12.416.962.240)	(12.416.962.240)
Khấu hao trong kỳ	-	(1.152.089.280)	(1.152.089.280)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025	-	(13.569.051.520)	(13.569.051.520)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	7.306.972.991	55.940.335.041	63.247.308.032
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025	7.306.972.991	54.788.245.761	62.095.218.752

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 2025. 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:

	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	-	2.627.815.972
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê	-	1.284.088.411

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Trung tâm Thể dục Thể thao Phan Đình Phùng	77.105.153.950	77.105.153.950
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)	21.392.200.583	21.392.200.583
Khác	810.465.000	810.465.000
TỔNG CỘNG	107.284.759.637	107.284.759.637

16. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

		Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
	%	Số tiền (VND)	% Số tiền (VND)
Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải (i)	99,9	3.350.000.000.000	99,9 3.350.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao Ốc Bình Dương (ii)	99,5	3.473.659.990.959	99,5 3.473.659.990.959
Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity (iii)	99,34	1.360.000.000.000	99,34 1.360.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường (iv)	99	758.835.000.000	99 758.835.000.000
Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc (v)	99	393.624.000.000	99 393.624.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin (vi)	99,9	300.000.000.000	99,9 300.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao Tầng Thuận An 1 (vii)	99	-	- -
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngõ Mây (viii)	-	-	94 221.785.000.000
TỔNG CỘNG		9.636.118.990.959	9.857.903.990.959

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

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

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

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

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

(ii) Công ty Cổ phần 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 (Tên cũ: Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương) 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 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 (Tên cũ: Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) 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 kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 99,34% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

(iv) Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường ("Đầu tư Bắc Cường")

Đầu tư Bắc Cường được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0401370311 do Sở Tài chính Thành phố Đà Nẵng (Tên cũ: Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng) cấp ngày 16 tháng 7 năm 2010 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Đầu tư Bắc Cường có trụ sở chính đăng ký tại 223-225 Trần Phú, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam. Hoạt động chính của Đầu tư Bắc Cường là bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; 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% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

(v) 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 (Tên cũ: Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên 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, Thành phố Phú Quốc, Kiên Giang.

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

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

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

(vi) 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 (Tên cũ: Sở Kế hoạch và Đầu tư 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.

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

(vii) 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. 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 chưa thực hiện góp vốn trên phần vốn điều lệ của Công ty theo GCNĐKKD là 247.500.000 VND.

(viii) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây ("BDS Ngô Mây")

BDS Ngô Mây được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4101553978 do Sở Tài chính Tỉnh Gia Lai (Tên cũ: Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Định) cấp ngày 19 tháng 11 năm 2019 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. BDS Ngô Mây có trụ sở chính đăng ký tại Số 01 Ngô Mây, Phường Quy Nhơn Nam, Gia Lai, Việt Nam. Hoạt động chính của BDS Ngô Mây là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Vào ngày 25 tháng 06 năm 2025, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong BDS Ngô Mây cho Công ty TNHH Đầu Tư Quy Nhơn 68 theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/2025/HĐCNCP-NM với giá trị chuyển nhượng là 435.000.000.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong BDS Ngô Mây giảm xuống 0%.

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

17. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	Ngày 30 tháng 9 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	%	Số tiền (VND)	%	Số tiền (VND)
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties (i)	27,00	85.860.000.000	27,00	85.860.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PDP (ii)	49,00	22.148.419.908	49,00	19.963.107.000
TỔNG CỘNG		108.008.419.908		105.823.107.000

(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 (Tên cũ: Sở Kế hoạch và Đầu tư 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 10 Tháp B, 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.

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

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

(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 (Tên cũ: Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh) cấp ngày 3 tháng 7 năm 2018. 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 Võ Thị Sáu, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã góp 22.148.419.908 VND trên phần vốn điều lệ của Công ty theo GCNĐKKD là 147.000.000.000 VND.

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Sài Gòn	33.132.513.198	33.132.513.198
Công ty TNHH Xây dựng Đồng Khánh	9.302.067.669	9.302.067.669
Công ty Cổ phần DV TM và Đầu tư IDV	4.193.445.633	11.353.812.907
Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Thiên An	1.164.830.282	1.164.830.282
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL	-	150.336.880.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Mỹ Hưng	-	17.626.474.002
Công ty Cổ phần Xây Dựng Central	-	6.927.687.331
Khác	16.835.436.929	31.078.249.763
TỔNG CỘNG	64.628.293.711	260.922.515.152

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tỉnh Bình Định	17.099.149.594	129.947.107.974
Khác	7.792.234.254	3.590.909.091
TỔNG CỘNG	24.891.383.848	133.538.017.065

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải nộp	126.763.290.875	446.290.919.734
Thuế thu nhập doanh nghiệp	71.078.834.225	180.937.475.065
Thuế giá trị gia tăng	50.516.596.514	90.447.861.275
Thuế thu nhập cá nhân	4.440.370.174	6.105.628.230
Thuế sử dụng đất	-	168.691.749.070
Thuế khác	727.489.962	108.206.094
Phải thu	-	4.005.540.436
Thuế giá trị gia tăng	-	4.005.540.436
GIÁ TRỊ THUẦN	126.763.290.875	442.285.379.298

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Chi phí lãi vay	47.077.867.501	68.742.074.892
Chi phí xây dựng	267.575.407.083	320.032.363.180
Hỗ trợ lãi suất cho khách hàng mua bất động sản	11.103.645.716	23.481.919.717
Khác	12.789.710.424	7.497.575.891
TỔNG CỘNG	338.546.630.724	419.753.933.680

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

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn	5.895.903.118.408	7.194.651.803.130
HDHTĐT - Dự án The EverRich 2 (i)	4.557.365.656.616	4.557.365.656.616
HDHTĐT - Dự án The EverRich 3 (i)	990.068.000.000	990.068.000.000
Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải	182.660.182.687	1.434.741.411.369
Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường	58.844.886.709	1.058.038.743
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú	19.465.962.049	23.032.357.155
Ký quỹ nhận được từ khách hàng	14.200.000.000	14.200.000.000
HDHTĐT - Dự án Khu đô thị Du lịch sinh thái Nhơn Hội (ii)	11.191.500.000	13.518.255.040
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Thiên Long	6.648.704.873	10.900.843.828
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN	5.965.404.744	10.301.642.325
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương	4.037.026.191	3.676.208.750
Ông Hoàng Võ Anh Khoa	-	38.237.745.040
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu công nghiệp Phát Đạt	-	36.294.095.940
Khác	45.455.794.539	61.257.548.324
Dài hạn	2.989.375.895.904	2.393.929.926.197
Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải	1.289.021.204.000	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú	1.131.553.054.699	1.131.553.054.699
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Thiên Long	564.942.344.435	765.666.688.140
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương	3.859.292.770	3.859.292.770
Công ty Cổ phần Kinh Doanh Và Dịch Vụ Bất Động Sản Realty Holdings	-	404.026.064.675
Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường	-	88.824.825.913
TỔNG CỘNG	8.885.279.014.312	9.588.581.729.327

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN

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

23. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Tăng	Giảm	Phân loại lại	Chênh lệch tỷ giá	VND Ngày 30 tháng 9 năm 2025
Ngắn hạn	1.149.725.295.267	115.263.391.249	(860.984.958.086)	333.765.393.664	(84.630.000.000)	653.139.122.094
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.1)	153.195.295.267	115.263.391.249	(119.084.958.086)	261.765.393.664	-	411.139.122.094
Vay bên khác (Thuyết minh số 23.2)	996.530.000.000	-	(741.900.000.000)	72.000.000.000	(84.630.000.000)	242.000.000.000
Dài hạn	2.213.629.184.972	882.839.681.402	(90.035.602.636)	(333.765.393.664)	-	2.672.667.870.074
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.1)	1.781.239.630.878	882.839.681.402	(19.600.000.000)	(261.765.393.664)	-	2.382.713.918.616
Vay bên khác (Thuyết minh số 23.2)	432.389.554.094	-	(70.435.602.636)	(72.000.000.000)	-	289.953.951.458
TỔNG CỘNG	3.363.354.480.239	998.103.072.651	(951.020.560.722)	-	(84.630.000.000)	3.325.806.992.168

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

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 2025	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
VND					
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh					
Khoản vay 1	322.059.856.251	Từ ngày 27 tháng 10 năm 2025 đến ngày 25 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	99.999.191.261	Từ ngày 02 tháng 10 năm 2025 đến ngày 22 tháng 7 năm 2026	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 bao gồm nhưng không giới hạn từ vận hành, khai thác cho thuê, hợp tác kinh doanh. 5.318.181 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Khoản vay 3	378.680.000.000	Từ ngày 25 tháng 12 năm 2025 đến ngày 25 tháng 3 năm 2032	Tài trợ mua tài sản tại 61 Cao Thắng, Phường Bàn Cờ, Thành phố Hồ Chí Minh	Lãi suất cơ sở + biên độ tối thiểu 4,5%/năm	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của bên thứ ba tại Phường Nhiều Lộc, Thành phố Hồ Chí Minh
Khoản vay 4	257.400.000.000	Từ ngày 25 tháng 12 năm 2025 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	Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại 61 Cao Thắng, Phường Bàn Cờ, Thành phố Hồ Chí Minh Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng QSDĐ tại 41-43 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh

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

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 2025	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
VND					
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Sài Gòn					
Khoản vay 1	1.499.999.536.029	Từ ngày 16 tháng 6 năm 2026 đến ngày 07 tháng 3 năm 2031	Tài trợ dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, Gia Lai	Lãi suất tiết kiệm linh hoạt kỳ hạn 84 tháng + lãi suất từ 1,7 đến 2,51, không thấp hơn lãi suất tối thiểu là 9,5%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, Gia Lai
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank)					
Khoản vay 1	200.000.000.000	Từ ngày 27 tháng 11 năm 2025 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	35.714.457.169	Từ ngày 28 tháng 8 năm 2026 đến ngày 25 tháng 9 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Lãi suất từ 10,3% đến 10,7%	
TỔNG CỘNG	2.793.853.040.710				
Trong đó:					
Ngắn hạn	411.139.122.094				
Dài hạn	2.382.713.918.616				

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

23.2 Vay bên khác

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2025</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
VND					
Công ty Cổ phần Đầu Tư Tài Chính Việt Long					
Khoản vay 1	80.000.000.000	Ngày 3 tháng 12 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	11	8.650.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Quản Lý Khách Sạn AKYN					
Khoản vay 1	289.953.951.458	Ngày 3 tháng 4 năm 2028	Bổ sung vốn lưu động	8	Quyền sở hữu đối với toàn bộ cổ phần Công ty CP Bất Động Sản Commonwealth Properties
Ông Đoàn Đức Luyện					
Khoản vay 1	40.000.000.000	Ngày 12 tháng 12 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	12	4.080.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Khoản vay 2	72.000.000.000	Ngày 8 tháng 1 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	12	7.526.420 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Ông Vũ Dương Hiền					
Khoản vay 1	50.000.000.000	Ngày 21 tháng 10 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	12	5.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
TỔNG CỘNG	<u>531.953.951.458</u>				
<i>Trong đó:</i>					
<i>Ngắn hạn</i>	<i>242.000.000.000</i>				
<i>Dài hạn</i>	<i>289.953.951.458</i>				

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình thay đổi nguồn vốn chủ sở hữu

VND

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Ngày 31 tháng 12 năm 2024					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	7.388.108.400.000	71.120.900.000	230.128.842.335	1.951.500.229.642	9.640.858.371.977
Phát hành cổ phiếu	1.343.292.430.000	(646.100.000)	-	-	1.342.646.330.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	149.604.280.338	149.604.280.338
Phân phối lợi nhuận	-	-	13.681.172.194	(27.362.344.388)	(13.681.172.194)
Thù lao HĐQT	-	-	-	(4.972.130.256)	(4.972.130.256)
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
Ngày 30 tháng 9 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 (*)	340.950.000.000	339.950.000.000	-	-	680.900.000.000
Chi cổ tức bằng cổ phiếu (**)	725.742.960.000	-	-	(725.742.960.000)	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	173.513.256.148	173.513.256.148
Phân phối lợi nhuận	-	-	4.652.630.574	(9.305.261.148)	(4.652.630.574)
Thù lao HĐQT	-	-	-	(2.013.273.311)	(2.013.273.311)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025	9.798.093.790.000	410.424.800.000	248.462.645.103	1.505.221.797.025	11.962.203.032.128

(*) Vào ngày 23 tháng 4 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 34.095.000 cổ phiếu để hoán đổi nợ với giá hoán đổi là 20.000 VND/cổ phiếu, mệnh giá cổ phiếu là 10.000 VND/cổ phiếu. Việc phát hành này đã được phê duyệt bởi các cổ đông của Công ty theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024 số 07/ĐHĐCĐ-NQ.2024 ngày 26 tháng 4 năm 2024 và Quyết định của Hội đồng Quản trị số 24/2024/HĐQT-QĐ ngày 21 tháng 10 năm 2024. Vào ngày 28 tháng 4 năm 2025, Công ty đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 38 do Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 8.731.400.830.000 VND tăng lên 9.072.350.830.000 VND.

(**) Vào ngày 13 tháng 8 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 72.574.296 cổ phiếu phổ thông để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu với mệnh giá là 10.000 VND/cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 08/ĐHĐCĐ-NQ.2025 ngày 27 tháng 6 năm 2025 và Quyết định của HĐQT số 15/2025/QĐ-HĐQT ngày 15 tháng 7 năm 2025. Vào ngày 19 tháng 8 năm 2025, Công ty đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 39 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 9.072.350.830.000 VND lên 9.798.093.790.000 VND.

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 Cổ phiếu phổ thông

	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	979.809.379	873.140.083
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đủ	979.809.379	873.140.083
Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND		

25. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	404.505.172.821	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	101.036.104.000	-
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	-	2.627.815.972
TỔNG CỘNG	505.541.276.821	2.627.815.972

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	255.331.608.712	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.036.103.999	-
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	-	1.284.088.411
TỔNG CỘNG	256.367.712.711	1.284.088.411

27. DOANH THU VÀ CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
Doanh thu tài chính	5.082.550.775	199.117.453.320
Lãi do thanh lý khoản đầu tư	-	191.520.000.000
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.082.550.775	7.597.453.320
Chi phí tài chính	92.506.086.693	86.788.494.723
Chi phí lãi vay	92.481.086.693	86.688.494.723
Các khoản khác	25.000.000	100.000.000

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

	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
Chi phí bán hàng	7.311.135.295	4.332.611.707
Chi phí lương	1.117.829.938	1.902.990.674
Chi phí Marketing, Quảng bá thương hiệu	4.058.748.373	2.282.389.133
Chi phí môi giới	1.211.958.891	-
Chi phí hỗ trợ lãi suất	775.366.193	-
Chi phí khác	147.231.900	147.231.900
Chi phí quản lý doanh nghiệp	45.367.811.879	42.567.176.316
Chi phí lương	25.154.219.417	26.531.326.197
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.234.372.259	3.302.286.176
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.436.010.989	6.841.828.372
Chi phí khác	7.543.209.214	5.891.735.571
TỔNG CỘNG	52.678.947.174	46.899.788.023

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

29. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
Thu nhập khác	190.909.091	23.436.822.848
Tiền phạt chậm trả	-	23.436.822.848
Thu nhập khác	190.909.091	-
Chi phí khác	4.201.065.251	183.236.969
Lãi trả chậm ước tính	4.191.065.251	-
Chi phí khác	10.000.000	183.236.969

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Thuế TNDN hiện hành

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

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

	VND	
	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
Lợi nhuận kế toán trước thuế	105.060.924.858	90.026.484.014
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	21.012.184.972	18.005.296.803
<i>Điều chỉnh:</i>		
Lãi vay chưa được trừ	5.488.342.474	6.845.192.952
Chi phí không được trừ	1.483.915.217	48.532.384
Chi phí Thuế TNDN	27.984.442.663	24.899.022.139

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 - 2025 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025

32. NGHIỆP VỤ VÀ SÓ 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 2025</i>
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	389.833.759
Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải	Công ty con	Lãi đi vay	14.620.678.862
		Trả lãi vay	2.411.300.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	3.018.000.000
Công ty CP Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương	Công ty con	Lãi tiền vay	121.594.156
Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường	Công ty con	Hoàn tiền mượn	10.792.671.397
		Lãi đi vay	703.970.138
		Trả lãi vay	810.328.603
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng công trình PDP	Công ty liên kết	Góp vốn	774.360.806
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties	Công ty liên kết	Lãi cho vay	589.969.471
Công ty CP Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Thiên Long	Công ty con gián tiếp	Hoàn tiền mượn	31.952.755.222
		Lãi đi vay	6.648.704.873
		Trả lãi vay	7.534.068.778
		Lãi cho vay	1.621.530.247
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú	Công ty con gián tiếp	Lãi đi vay	16.126.152.565
		Trả lãi vay	16.981.000.000
		Lãi cho vay	1.701.369.863
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Công ty có liên quan của Người nội bộ	Sử dụng dịch vụ	198.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN	Công ty có liên quan của Người nội bộ	Trả gốc vay	7.005.607.232
		Trả lãi vay	6.124.392.768
		Lãi đi vay	5.965.404.744
Công ty Cổ phần Khu Du Lịch Nghỉ Dưỡng A	Công ty có liên quan của Người nội bộ	Sử dụng dịch vụ	17.719.861

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN

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

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 2025
Bà Trần Thị Hương	Người có liên quan	Hoàn trả tiền nhận thừa	4.945.000
Ông Nguyễn Hữu Lễ	Người có liên quan	Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	5.100.000.000

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 2025
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	461.058.379
Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	113.644.032
Công ty CP Bất động sản Đầu tư Và Phát triển Cao ốc Thiên Long	Công ty con gián tiếp	Cung cấp dịch vụ	8.077.926.726
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	16.994.560.867
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	1.777.616.236
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản	4.499.307.733
Ông Nguyễn Đình Trí	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản	1.777.616.236
Ông Trương Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản	1.894.196.347
Ông Nguyễn Khắc Sinh	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản	322.788.761
Ông Nguyễn Hữu	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản	961.609.768
Bà Trần Thị Thùy Trang	Kế toán Trưởng	Chuyển nhượng bất động sản	355.523.248
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
Ông Dương Văn Toàn	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	3.267.987.807
Bà Trần Thị Hương	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	1.322.466.547

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN

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

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

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (tiếp theo)				
Ông Nguyễn Ngọc Huy	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	1.840.971.432	
Ông Nguyễn Hữu Lễ	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	6.858.993.224	
Ông Phạm Công Thành	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	12.696.221.801	
Ông Nguyễn Huy Lễ	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	2.277.616.236	
Ông Phan Tại Sanh	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	1.738.208.547	
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	Sử dụng dịch vụ	549.460.310	
Công ty TNHH Tư vấn Giải pháp Bền Vững	Công ty có liên quan của Người nội bộ	Sử dụng dịch vụ	475.000.000	
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties	Công ty liên kết	Lãi cho vay	3.516.532.280	
Công ty CP Bất động sản Đầu tư Và Phát triển Cao ốc Thiên Long	Công ty con gián tiếp	Lãi cho vay	7.966.213.028	
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư Và Phát triển Cao ốc Hòa Phú	Công ty con gián tiếp	Lãi cho vay	8.361.031.439	
Phải thu về cho vay dài hạn				
Công ty CP Bất động sản Đầu tư Và Phát triển Cao ốc Thiên Long	Công ty con gián tiếp	Cho vay	142.961.000.000	
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư Và Phát triển Cao ốc Hòa Phú	Công ty con gián tiếp	Cho vay	150.000.000.000	
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties	Công ty liên kết	Cho vay	46.812.794.959	
Phải thu dài hạn khác				
Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	151.338.276.326	
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	131.330.920.419	
Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	42.237.600.000	
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	
Ông Nguyễn Huy Lễ	Người có liên quan	Trả trước tiền mua bất động sản	467.133.501	

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

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)

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2025</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>			
Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải	Công ty con	Lãi đi vay	182.660.182.687
Công ty CP Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương	Công ty con	Lãi đi vay	4.037.026.191
Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường	Công ty con	Mượn tiền	58.140.916.571
		Lãi đi vay	703.970.138
Công ty CP Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Thiên Long	Công ty con gián tiếp	Lãi đi vay	6.648.704.873
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư Và Phát triển Cao ốc Hòa Phú	Công ty con gián tiếp	Lãi đi vay	19.465.962.049
	Công ty có liên quan của Người nội bộ	Lãi đi vay	5.965.404.744
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN	Phó Tổng Giám đốc	Đặt cọc mua sản phẩm	400.000.000
Ông Trương Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Đặt cọc mua sản phẩm	400.000.000
Ông Nguyễn Khắc Sinh	Người có liên quan	Đặt cọc mua sản phẩm	400.000.000
Ông Dương Văn Toàn	Người có liên quan	Đặt cọc mua sản phẩm	2.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Minh Thư	Người có liên quan	Đặt cọc mua sản phẩm	800.000.000
Bà Ngô Thị Minh Hương	Người có liên quan	Hợp tác đầu tư	4.441.500.000
<i>Phải trả dài hạn khác</i>			
Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải	Công ty con	Mượn tiền	1.289.021.204.000
Công ty CP Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương	Công ty con	Mượn tiền	3.859.292.770
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư Và Phát triển Cao ốc Hòa Phú	Công ty con gián tiếp	Mượn tiền	1.131.553.054.699
Công ty CP Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Thiên Long	Công ty con gián tiếp	Mượn tiền	564.942.344.435
<i>Vay và nợ dài hạn</i>			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN	Công ty có liên quan của Người nội bộ	Vay tiền	289.953.951.458

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

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 - 2025	Quý III - 2024
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	546.943.750	484.943.750
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch	270.000.000	150.000.000
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	229.000.000	122.000.000
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	180.000.000	120.000.000
Ông Dương Hảo Tôn	Thành viên độc lập HĐQT	180.000.000	120.000.000
Ông Vũ Thành Lê	Thành viên độc lập HĐQT	182.000.000	-
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	1.644.935.416	1.407.074.999
TỔNG CỘNG		3.232.879.166	2.404.018.749

33. CÁC CAM KẾT ĐẦU TƯ

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

	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Cam kết xây dựng các dự án	920.518.498.942	1.002.765.529.331
Cam kết góp vốn	125.099.080.092	958.521.893.000
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao Tầng Thuận An 1	247.500.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Ngô Mây	-	831.485.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PDP	124.851.580.092	127.036.893.000
TỔNG CỘNG	1.045.617.579.034	1.961.287.422.331

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

Vào ngày 17 tháng 10 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn tại Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao Tầng Thuận An 1.

Ngoài sự kiện nêu trên, 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 Thủy Trang
Kế toán trưởng



Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 10 năm 2025

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