

CÔNG TY CỔ PHẦN REGAL GROUP

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán quý III năm 2025



MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	5 -6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	8 - 33

THÔNG TIN CHUNG

1. CÔNG TY

Công ty Cổ phần Regal Group ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh Nghiệp ("GCNĐKDN") số 0401414671 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 23 tháng 3 năm 2011, và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là xây dựng, kinh doanh bất động sản và các dịch vụ liên quan.

Công ty có trụ sở chính tọa lạc tại Số 52-54, Đường Võ Văn Kiệt, Phường An Hải, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Hà Đức Hiếu	Chủ tịch	
Ông Trần Ngọc Thành	Phó Chủ tịch	
Ông Nguyễn Trường Sơn	Thành viên	
Ông Nguyễn Chí Nghiêm	Thành viên	từ nhiệm ngày 5 tháng 3 năm 2025
Ông Đinh Hồng Quang	Thành viên	bổ nhiệm ngày 5 tháng 3 năm 2025
Ông Lê Đặng Quốc Hùng	Thành viên	

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Trần Thị Hoài Vân	Trưởng ban
Ông Nguyễn Hoàng Đức	Thành viên
Ông Võ Bảo Toàn	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Trần Ngọc Thành	Tổng Giám đốc
Ông Trần Ngọc Thái	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Văn Viên	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Ngọc Hoàng	Kế toán trưởng
Ông Ngô Tấn Quang	Giám đốc Tài chính

2. NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Trần Ngọc Thành.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

3. TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

4. CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 09 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính 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 hợp nhất.



Trần Ngọc Thành
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Ngày 28 tháng 10 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2025

Mẫu số B 01a - DN
Ban hành theo Thông tư
số 200/2014/TT - BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

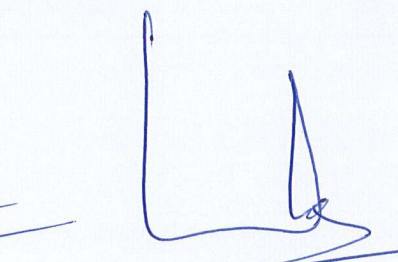
TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		5.171.113.455.790	4.662.753.167.402
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		32.764.972.697	68.128.731.011
1. Tiền	111	5	32.764.972.697	64.558.731.011
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	3.570.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.458.573.366.558	1.068.800.469.844
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	136.516.926.777	52.642.316.067
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	311.849.583.555	297.301.982.940
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	5.000.000.000	2.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	1.010.654.980.526	717.304.295.137
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(5.448.124.300)	(448.124.300)
IV. Hàng tồn kho	140	11	3.629.022.667.954	3.497.337.555.911
1. Hàng tồn kho	141		3.629.022.667.954	3.497.337.555.911
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		50.752.448.581	28.486.410.636
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	44.337.520.397	23.747.170.191
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		6.414.928.184	4.736.240.445
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	3.000.000
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		78.975.986.547	84.297.672.276
II. Tài sản cố định	220		64.303.065.155	68.107.975.234
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	49.046.372.392	52.764.254.135
- Nguyên giá	222		98.580.090.906	98.476.090.906
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(49.533.718.514)	(45.711.836.771)
2. Tài sản cố định vô hình	227	14	15.256.692.763	15.343.721.099
- Nguyên giá	228		17.480.811.092	17.445.611.092
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.224.118.329)	(2.101.889.993)
III. Bất động sản đầu tư	230	15	4.035.704.715	4.208.663.488
- Nguyên giá	231		5.765.287.119	5.765.287.119
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.729.582.404)	(1.556.623.631)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.046.946.860	759.472.220
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.046.946.860	759.472.220
VI. Tài sản dài hạn khác	260		9.590.269.817	11.221.561.334
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	5.800.323.455	7.431.614.972
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		3.789.946.362	3.789.946.362
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		5.250.089.442.337	4.747.050.839.678

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2025

Mẫu số B 01a - DN
Ban hành theo Thông tư
số 200/2014/TT - BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		2.984.385.421.538	2.351.571.924.034
I. Nợ ngắn hạn	310		2.285.640.259.568	2.082.441.213.763
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	189.657.613.211	151.139.649.126
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	375.383.936.066	118.605.765.294
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	100.085.801.531	115.246.803.945
4. Phải trả người lao động	314		4.574.166.389	4.788.373.977
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	202.119.529.133	225.083.303.278
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	20	425.170.166	59.136.366
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	21	533.212.036.366	351.761.861.389
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	847.653.844.547	1.088.006.409.120
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	23	32.528.162.159	27.749.911.268
II. Nợ dài hạn	330		698.745.161.970	269.130.710.271
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	22	697.114.642.720	269.130.710.271
2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		1.630.519.250	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.265.704.020.799	2.395.478.915.644
I. Vốn chủ sở hữu	410		2.265.704.020.799	2.395.478.915.644
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	24	1.800.000.000.000	1.800.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.800.000.000.000	1.800.000.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.209.109.542	2.209.109.542
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		463.494.911.257	593.269.806.102
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		378.804.194.106	415.390.923.552
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		84.690.717.151	177.878.882.550
4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		5.250.089.442.337	4.747.050.839.678


 Đào Văn Rôn
 Người lập


 Lê Ngọc Hoàng
 Kế toán trưởng


 Trần Ngọc Thành
 Tổng Giám đốc



Đà Nẵng, Ngày 28 tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ III NĂM 2025

Mẫu số B 02a - DN
Ban hành theo Thông tư
số 200/2014/TT - BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024	Lũy kế đến Quý III	
			VND	VND	Năm nay	Năm trước
				VND	VND	VND
1. Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	01	25	87.738.153.564	110.048.131.063	444.848.077.328	449.786.069.713
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	25	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng & cc dịch vụ	10	25	87.738.153.564	110.048.131.063	444.848.077.328	449.786.069.713
4. Giá vốn hàng bán	11	26	45.266.825.387	63.133.761.937	210.872.252.573	255.083.350.672
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cc dịch vụ	20		42.471.328.177	46.914.369.126	233.975.824.755	194.702.719.041
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	1.101.800.092	205.609.816	2.898.577.705	271.819.909
7. Chi phí tài chính	22	28	5.928.389.340	6.970.880.362	17.069.822.812	21.145.961.360
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		5.725.557.001	6.773.994.125	16.315.905.343	20.779.356.941
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	(22.122.667)	-	(215.245.046)
9. Chi phí bán hàng	25	29	15.007.925.677	13.749.792.361	67.940.059.922	43.475.541.304
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	18.398.617.393	14.000.850.791	40.877.119.730	40.543.168.087
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		4.238.195.859	12.376.332.761	110.987.399.996	89.594.623.153
12. Thu nhập khác	31	31	1.263.669.410	806.126.187	4.015.351.531	3.022.803.481
13. Chi phí khác	32	32	1.526.653.610	5.907.465.314	5.954.654.768	11.781.227.084
14. Lợi nhuận khác	40		(262.984.200)	(5.101.339.127)	(1.939.303.237)	(8.758.423.603)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		3.975.211.659	7.274.993.634	109.048.096.759	80.836.199.550
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	33	1.097.449.730	(289.121.112)	21.773.722.341	17.362.778.691
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	949.565.451	1.630.519.250	546.441.930
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		2.877.761.929	6.614.549.295	85.643.855.168	62.926.978.929

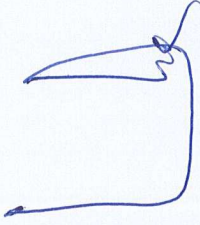
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ III NĂM 2025

Mẫu số B 02a - DN
Ban hành theo Thông tư
số 200/2014/TT - BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III năm 2025		Quý III năm 2024		Lũy kế đến Quý III Năm nay		Lũy kế đến Quý III Năm trước	
			VND		VND		VND		VND	
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		2.877.761.929		4.533.951.807		85.643.855.168		62.276.032.808	
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-		2.080.597.488		-		650.946.121	
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		16		24		462		336	
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		16		24		462		336	


Đào Văn Rôn
Người lập
Đà Nẵng, Ngày 28 tháng 10 năm 2025




Lê Ngọc Hoàng
Kế toán trưởng


Trần Ngọc Thành
Tổng Giám đốc

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ III NĂM 2025**

Mẫu số B 03a - DN
Ban hành theo Thông tư
số 200/2014/TT - BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế đến Quý III Năm nay VND	Lũy kế đến Quý III Năm trước VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	109.048.096.759	80.836.199.550
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao Tài sản cố định	02	4.117.068.852	7.869.859.550
- Các khoản dự phòng	03	5.000.000.000	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(2.898.577.705)	(56.574.863)
- Chi phí lãi vay	06	16.315.905.343	20.779.356.941
3. Lợi nhuận từ hđ kd trước thay đổi vốn lưu động	08	131.582.493.249	109.428.841.178
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(391.171.850.106)	(96.257.780.850)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(131.685.112.043)	(71.653.503.913)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	457.640.764.988	46.650.370.227
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(18.959.058.689)	5.876.434.177
- Tiền lãi vay đã trả	14	(25.289.564.564)	(20.779.356.941)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(31.710.972.293)	(76.607.170.334)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(10.000.000)	(174.206.800)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(9.603.299.458)	(103.516.373.256)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm XD TSCĐ và các TS DH khác	21	(426.674.640)	(1.235.177.364)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(93.890.000.000)	(2.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các CC nợ của đơn vị khác	24	90.890.000.000	150.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(7.900.000.000)
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	621.843.358	271.819.909
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(2.804.831.282)	(10.713.357.455)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	1.618.533.054.841	517.628.448.444
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.430.901.686.965)	(387.450.131.542)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(210.586.995.450)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(22.955.627.574)	130.178.316.902
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(35.363.758.314)	15.948.586.191
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	68.128.731.011	15.986.902.563
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	32.764.972.697	31.935.488.754

Đào Văn Rôn
Người lập

Lê Ngọc Hoàng
Kế toán trưởng



Trần Ngọc Thành
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 25 tháng 10 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

Mẫu số B 09a - DN
Ban hành theo Thông tư
số 200/2014/TT - BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Regal Group ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh Nghiệp ("GCNĐKDN") số 0401414671 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 23 tháng 3 năm 2011, và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là xây dựng, kinh doanh bất động sản và các dịch vụ liên quan.

Công ty có trụ sở chính tọa lạc tại Số 52-54, Đường Võ Văn Kiệt, Phường An Hải, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp tại ngày 30/09/2025 như sau:

	Lĩnh vực	Tỉ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết
Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Kinh doanh môi giới BĐS	100%	100%
Công ty TNHH Một Thành viên Smart City	Kinh doanh môi giới BĐS	100%	100%
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	Kinh doanh môi giới BĐS	100%	100%
Công ty TNHH Regal Food	Bán lẻ	100%	100%
Công ty TNHH Regal Hotels & Resorts	Dịch vụ lưu trú	100%	100%

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 Kỳ kế toán năm

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

2.2 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND .

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chế độ kế toán Việt Nam theo Thông tư 200/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

3.2 Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Các báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1 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.

4.2 Hàng tồn kho

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 tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuê chuyển nhượng đất, chi phí quản lý 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 vào ngày báo cáo và được 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 trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

Hàng tồn kho khác

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:

- | | |
|----------------------------------|---|
| Chi phí các công trình dở dang - | giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan theo phương pháp bình quân gia quyền |
| Hàng hóa - | chi phí mua theo phương pháp thực tế đích danh |

4.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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 dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

4.4 Các khoản phải thu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

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 vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

4.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

4.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

4.7 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 khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
Phương tiện vận tải	4 - 7 năm
Thiết bị quản lý	2 - 11 năm
Phần mềm máy tính	5 năm
Tài sản khác	3 - 5 năm

Công ty không phân bổ giá trị quyền sử dụng đất khi quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng lâu dài.

4.8 Bất động sản đầu tư

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

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi 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 và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa	25 năm
---------	--------

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ thanh lý.

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 hoặc 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.

4.9 Chi phí trả trước

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

Chi phí hoa hồng môi giới được hạch toán vào chi phí trả trước ngắn hạn và ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

4.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào 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 dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

4.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

4.12 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. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong kỳ khi phát sinh ngoại trừ các khoản được vốn hóa theo 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

4.13 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt 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 từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị 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, phúc lợi

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

4.14 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 trước khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu chuyển nhượng nhà phố và căn hộ

Đối với các nhà phố và căn hộ mà Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến nhà phố và căn hộ đã được chuyển giao sang người mua.

Hợp đồng xây dựng

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán được khách hàng xác nhận trên hóa đơn.

Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản

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

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.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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

4.15 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

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

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 chúng cho mục đích lập trong báo cáo tài chính.

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 tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có thu nhập chịu thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính 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 thu nhập chịu 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 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 thu nhập chịu 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 kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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 này 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.

4.16 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 nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

5. TIỀN

	30/09/2025	01/01/2025
Tiền mặt	65.303.516	117.997.665
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	32.699.669.181	64.440.733.346
Cộng	32.764.972.697	64.558.731.011

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2025	01/01/2025
Phải thu khách hàng mua bất động sản	135.084.029.108	51.352.359.769
Phải thu khách hàng khác	1.432.897.669	1.289.956.298
Cộng	136.516.926.777	52.642.316.067
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi khách hàng	(448.124.300)	(448.124.300)
Giá trị thuần	136.068.802.477	52.194.191.767

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Mối quan hệ	30/09/2025	01/01/2025
Hoạt động xây dựng dự án		180.280.160.438	158.993.891.352
Công ty Cổ phần Victorycons		29.635.789.454	21.954.064.773
Công ty TNHH TM&XDTH Toàn cầu		60.267.730.179	21.730.992.847
Ông Trần Ngọc Thành	Bên liên quan	20.540.000.000	20.540.000.000
Ông Trần Hoài Nam	Bên liên quan	55.157.702.777	90.440.887.879
Các nhà cung cấp khác		14.678.938.028	4.327.945.853
Hoạt động mua hàng hóa, dịch vụ khác		131.569.423.117	138.308.091.588
Cộng		311.849.583.555	297.301.982.940

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Mối quan hệ	30/09/2025	01/01/2025
Công ty CP Đầu Tư & Dịch Vụ Đất Xanh Miền Nam	Bên liên quan	5.000.000.000	2.000.000.000
Cộng		5.000.000.000	2.000.000.000

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ký quỹ thực hiện hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	906.150.793.893	-	625.179.134.119	-
Tiền bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng	52.790.606.303	-	52.790.606.303	-
Khác	51.713.580.330	-	39.334.554.715	-
Cộng	1.010.654.980.526	-	717.304.295.137	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

30/09/2025				
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi (*)	Thời gian quá hạn	Ghi chú
Phải thu khách hàng	448.124.300	-		
Công ty Cổ phần Dây Và Cáp Điện Tân Cường Thành	448.124.300	-	Trên 3 năm	Không có khả năng thu hồi
Phải thu về cho vay ngắn hạn	5.000.000.000	-		
Công ty CP Đầu Tư & Dịch Vụ Đất Xanh Miền Nam (*)	5.000.000.000	-	Trên 6 tháng Dưới 1 năm	Khó có khả năng thu hồi
Cộng	5.448.124.300	-		

01/01/2025				
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi (*)	Thời gian quá hạn	Ghi chú
Phải thu khách hàng	448.124.300	-		
Công ty Cổ phần Dây Và Cáp Điện Tân Cường Thành	448.124.300	-	Trên 3 năm	Không có khả năng thu hồi
Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	-		
Công ty CP Đầu Tư & Dịch Vụ Đất Xanh Miền Nam (*)	-	-	Trên 6 tháng Dưới 1 năm	Khó có khả năng thu hồi
Cộng	448.124.300	-		

(*) Bên liên quan

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

11. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản dở dang và thành phẩm	3.297.205.556.189	-	3.214.180.754.057	-
Dự án Regal Legend (Dự án Bảo Ninh 1)	2.038.298.308.974	-	1.964.043.655.728	-
Regal Maison (Khu nhà ở phía Đông đường Hùng Vương)	459.475.024.523	-	459.475.024.523	-
Regal Victoria (Khu đô thị DatQuang Riverside)	305.007.963.786	-	309.605.906.142	-
Regal Complex (Chung cư tại lô đất C1, C2 tại khu đô thị Phú Mỹ An)	189.751.244.052	-	182.807.003.070	-
Dự án khác	304.673.014.854	-	298.249.164.594	-
Chi phí xây dựng dở dang	153.027.529.100	-	153.021.475.534	-
Khu đô thị xanh Dragon City-Park (Castia Dragon)	132.231.721.437	-	132.225.667.871	-
Khu đô thị Bàu Tràm Lakeside (Castia Infinity)	20.795.807.663	-	20.795.807.663	-
Hàng hóa bất động sản	178.251.481.698	-	129.254.420.511	-
Castia Palm (Khu đô thị NgocDuong Riverside mở rộng)	26.986.461.011	-	29.825.562.085	-
One World Regency (Khu đô thị DatQuang Riverside)	14.601.879.834	-	14.601.879.834	-
Dự án Bảo Ninh 2	63.163.739.976	-	-	-
Dự án khác	73.499.400.877	-	84.826.978.592	-
Hàng hóa khác	538.100.967	-	880.905.809	-
Cộng	3.629.022.667.954	-	3.497.337.555.911	-

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/09/2025	01/01/2025
Ngắn hạn	44.337.520.397	23.747.170.191
Chi phí hoa hồng	38.716.160.849	23.603.774.588
Chi phí trả trước khác	5.621.359.548	143.395.603
Dài hạn	5.800.323.455	7.431.614.972
Công cụ và dụng cụ	1.021.442.480	3.898.284.684
Chi phí trả trước khác	4.778.880.975	3.533.330.288
Cộng	50.137.843.852	31.178.785.163

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	P.tiền vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá						
Số đầu kỳ	53.972.258.464	3.560.735.819	32.250.824.076	8.000.402.908	691.869.639	98.476.090.906
Mua sắm trong kỳ	-	104.000.000	-	-	-	104.000.000
Số cuối kỳ	53.972.258.464	3.664.735.819	32.250.824.076	8.000.402.908	691.869.639	98.580.090.906
Khấu hao						
Số đầu kỳ	10.974.359.211	1.728.706.479	24.794.153.434	7.686.493.305	528.124.342	45.711.836.771
Khấu hao trong kỳ	1.619.167.754	212.635.112	1.839.683.716	137.579.254	12.815.907	3.821.881.743
Số cuối kỳ	12.593.526.965	1.941.341.591	26.633.837.150	7.824.072.559	540.940.249	49.533.718.514
Giá trị còn lại						
Số đầu kỳ	42.997.899.253	1.832.029.340	7.456.670.642	313.909.603	163.745.297	52.764.254.135
Số cuối kỳ	41.378.731.499	1.723.394.228	5.616.986.926	176.330.349	150.929.390	49.046.372.392



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Khác	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu kỳ	15.053.316.092	2.076.345.000	315.950.000	17.445.611.092
Tăng trong kỳ	-	35.200.000	-	35.200.000
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số cuối kỳ	15.053.316.092	2.111.545.000	315.950.000	17.480.811.092
Khấu hao				
Số đầu kỳ	-	1.785.939.993	315.950.000	2.101.889.993
Khấu hao trong kỳ	-	122.228.336	-	122.228.336
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số cuối kỳ	-	1.908.168.329	315.950.000	2.224.118.329
Giá trị còn lại				
Số đầu kỳ	15.053.316.092	290.405.007	-	15.343.721.099
Số cuối kỳ	15.053.316.092	203.376.671	-	15.256.692.763

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa	Cộng
Nguyên giá		
Số đầu kỳ	5.765.287.119	5.765.287.119
Giảm trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	5.765.287.119	5.765.287.119
Khấu hao lũy kế		
Số đầu kỳ	1.556.623.631	1.556.623.631
Tăng trong kỳ	172.958.773	172.958.773
Số cuối kỳ	1.729.582.404	1.729.582.404
Giá trị còn lại		
Số đầu kỳ	4.208.663.488	4.208.663.488
Số đánh giá lại cuối kỳ	4.035.704.715	4.035.704.715

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2025	01/01/2025
Hoạt động xây dựng dự án	161.736.982.336	139.453.837.216
Công ty CP Vật tư Thiết bị & Đầu tư Xây dựng M.E.I	20.253.340.955	20.253.340.955
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	23.143.043.368	24.343.043.368
Công ty TNHH Miwa	4.337.844.445	3.339.055.724
Các đối tượng khác	114.002.753.568	91.518.397.169
Hoạt động khác	27.920.630.875	11.685.811.910
Cộng	189.657.613.211	151.139.649.126

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Số dư thể hiện các khoản trả trước theo tiến độ hợp đồng từ khách hàng thuộc các dự án đang triển khai. Chi tiết như sau:

	Mối quan hệ	30/09/2025	01/01/2025
Nhóm khách hàng mua bất động sản		375.278.261.288	118.448.357.886
Công ty CP Du lịch Vietourist Holdings		10.500.000.000	10.500.000.000
Công ty CP ĐTKD Bất Động Sản Hà An	Bên liên quan	23.221.169.694	-
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	Bên liên quan	106.142.624.998	-
Các đối tượng khác		235.414.466.596	107.948.357.886
Nhóm khách hàng hoạt động khác		105.674.778	157.407.408
Cộng		375.383.936.066	118.605.765.294

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số thực nộp trong kỳ	Cuối kỳ
Thuế giá trị gia tăng	27.715.757.484	18.590.032.305	28.141.930.123	18.163.859.666
Thuế thu nhập doanh nghiệp	77.389.991.332	21.773.722.341	31.710.972.293	67.452.741.380
Thuế thu nhập cá nhân	271.651.578	7.956.623.950	1.496.897.815	6.731.377.713
Các loại thuế khác	9.869.403.551	9.746.870.291	11.878.451.070	7.737.822.772
Cộng	115.246.803.945	58.067.248.887	73.228.251.301	100.085.801.531

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/09/2025	01/01/2025
Trích trước phải trả dự án	177.202.101.548	194.018.077.067
Trích trước lãi vay	24.482.427.315	29.016.337.718
Trích trước khác	435.000.270	2.048.888.493
Cộng	202.119.529.133	225.083.303.278

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	30/09/2025	01/01/2025
Doanh thu cho thuê	158.727.273	42.136.366
Các khoản khác	266.442.893	17.000.000
Cộng	425.170.166	59.136.366

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	30/09/2025	01/01/2025
Cổ tức phải trả	9.913.004.550	9.900.000.000
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	439.090.401.343	280.402.486.347
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	72.560.557.097	53.423.750.675
Khác	11.648.073.376	8.035.624.367
Cộng	533.212.036.366	351.761.861.389

22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	30/09/2025	01/01/2025
Ngắn hạn	847.653.844.547	1.088.006.409.120
Vay ngân hàng	213.144.458.756	193.789.742.454
Vay bên liên quan	180.000.000.000	13.300.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	454.509.385.791	880.916.666.666
Dài hạn	697.114.642.720	269.130.710.271
Vay ngân hàng	697.114.642.720	243.145.710.271
Vay bên liên quan	-	25.985.000.000
Cộng	1.544.768.487.267	1.357.137.119.391

	Lũy kế đến Quý III Năm nay	Lũy kế đến Quý III Năm trước
Số đầu kỳ	1.357.137.119.391	1.108.894.197.820
Vay trong năm	1.618.533.054.841	517.628.448.444
Trả nợ gốc vay	(1.430.901.686.965)	(387.450.131.542)
Số cuối kỳ	1.544.768.487.267	1.239.072.514.722

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn được trình bày chi tiết như sau:

	Số dư tại 30/09/2025	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất (%) (năm)	Hình thức đảm bảo	Mục đích
Vay ngắn hạn	393.144.458.756				
Ngân hàng liên doanh Việt - Nga	158.481.670.679	Từ ngày 01 tháng 10 năm 2025 đến ngày 29 tháng 08 năm 2026	8,5%	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của dự án Khu đô thị Phú Mỹ An, Thành phố Đà Nẵng	Bổ sung vốn lưu động
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	25.057.520.579	Từ ngày 24 tháng 10 năm 2025 đến ngày 24 tháng 3 năm 2026	9,0-9,5%	Quyền sử dụng đất: + 30 lô đất nền thuộc Khu nhà ở phía Đông đường Hùng Vương thuộc dự án La Maison Premium + 07 lô đất thuộc dự án Victoria Quảng Nam	Bổ sung vốn lưu động
Công Ty Cổ Phần Hội An Invest (*)	180.000.000.000	Ngày 18 tháng 11 năm 2025	10%	Tín chấp	Bổ sung vốn lưu động
Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện đại	7.752.962.778	Từ ngày 29 tháng 05 năm 2026 đến 30 tháng 06 năm 2026	8,40%	Quyền sử dụng đất và quyền sử dụng tài sản gắn liền với đất đối với 04 căn thuộc dự án Regal Maison Phú Yên	Trả nợ thuế
Ngân hàng TMCP Đại Chứng Việt Nam Chi nhánh Đà Nẵng	21.852.304.720	Ngày 26 tháng 02 năm 2026 đến ngày 27 tháng 6 năm 2026	9,0-9,5%	Quyền sử dụng đất và quyền sử dụng tài sản gắn liền với đất của 09 lô đất thuộc dự án KĐT Ngọc Dương Reverse; 01 lô thuộc dự án Regal Maison	Trả nợ thuế

(*) Giao dịch với các bên liên quan

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

Vay và nợ thuê tài chính dài hạn được trình bày chi tiết như sau:

Số dư tại 30/09/2025	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo	Mục đích
Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - BCLC 1648	1.151.624.028.511 60.000.000.000	Từ ngày 25 tháng 09 năm 2025 đến ngày 15 tháng 07 năm 2026	Quyền sử dụng đất: + 30 lô đất nền thuộc Khu nhà ở phía Đông đường Hùng Vương thuộc dự án La Maison Premium + 07 lô đất thuộc dự án Victoria Quảng Nam	Bổ sung vốn lưu động
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - BCLC 2895	99.145.710.271	Từ ngày 25 tháng 06 năm 2026 đến ngày 28 tháng 10 năm 2026	Quyền sử dụng đất: + 30 lô đất nền thuộc Khu nhà ở phía Đông đường Hùng Vương thuộc dự án La Maison Premium + 07 lô đất thuộc dự án Victoria Quảng Nam	Bổ sung vốn lưu động
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - BCLC 5457	856.560.318.240	Từ ngày 27 tháng 10 năm 2025 đến ngày 18 tháng 10 năm 2028	Quyền sử dụng đất: + 187 TS thấp tầng dự án Regal legend (KĐT Bảo ninh 1)	Tài trợ dự án
Ngân hàng TMCP Quân Đội Chi Nhánh Đà Nẵng	102.668.000.000	Từ ngày 25 tháng 06 năm 2025 đến Ngày 27 tháng 12 năm 2028	Quyền sử dụng đất và quyền sử dụng tài sản gắn liền với đất của 20 lô đất thuộc dự án Khu đô thị Đất Quảng Riverside	Bổ sung vốn lưu động
Ngân hàng TMCP Quân Đội Chi Nhánh Đà Nẵng	33.250.000.000	Từ ngày 25 tháng 07 năm 2025 đến Ngày 25 tháng 04 năm 2030	Quyền sử dụng đất và quyền sử dụng tài sản gắn liền với đất của 02 lô đất thuộc dự án KĐT Bảo Ninh 2	Bổ sung vốn lưu động

Cộng

1.544.768.487.267

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	30/09/2025	01/01/2025
Số đầu năm	27.749.911.268	27.942.711.268
Trích lập thêm trong kỳ	4.788.250.891	
Sử dụng quỹ	(10.000.000)	(192.800.000)
Số cuối năm	32.528.162.159	27.749.911.268

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU
24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư Phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại 01/01/2024	1.800.000.000.000	5.100.000.000	2.209.109.542	417.691.151.110	2.225.000.260.652
Tăng trong kỳ	-	-	-	62.276.032.808	62.276.032.808
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư tại 30/09/2024	1.800.000.000.000	5.100.000.000	2.209.109.542	479.967.183.918	2.287.276.293.460
Số dư tại 01/01/2025	1.800.000.000.000	-	2.209.109.542	593.269.806.102	2.395.478.915.644
Tăng trong kỳ	-	-	-	85.643.855.168	85.643.855.168
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(4.788.250.891)	(4.788.250.891)
Chia cổ tức (*)	-	-	-	(210.600.000.000)	(210.600.000.000)
Tăng khác	-	-	-	(30.499.122)	(30.499.122)
Số dư tại 30/09/2025	1.800.000.000.000	-	2.209.109.542	463.494.911.257	2.265.704.020.799

(*) Trong năm, Công ty đã thực hiện chi trả cổ tức bằng tiền mặt với tỷ lệ 11,7% mệnh giá cổ phần, tương ứng tổng số tiền 210.600.000.000 đồng. Việc chi trả được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 số 03/2025/ĐHĐCĐ-NQ ngày 05/06/2025. Công ty đã thông báo ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền chi trả cổ tức năm 2024 bằng tiền mặt theo thông báo số 209/2025/RGG-CV ngày 21/08/2025.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

24.2 Chi tiết vốn cổ phần đã góp

	30/09/2025	01/01/2025
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh	990.000.000.000	990.000.000.000
Ông Trần Ngọc Thành	270.000.000.000	270.000.000.000
Ông Lương Trí Thìn	93.100.000.000	93.100.000.000
Các cổ đông khác	446.900.000.000	446.900.000.000
Cộng	1.800.000.000.000	1.800.000.000.000

24.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	1.800.000.000.000	1.800.000.000.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
- Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
- Vốn góp cuối kỳ	1.800.000.000.000	1.800.000.000.000
Cổ tức đã chia	-	-

24.4 Cổ phiếu

	30/09/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	180.000.000	180.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	180.000.000	180.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	180.000.000	180.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	180.000.000	180.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	180.000.000	180.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000VND		

24.5 Lãi cơ bản/suy giảm trên Cổ phiếu

	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024	Lũy kế năm 2025	Lũy kế năm 2024
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	2.877.761.929	4.533.951.807	85.643.855.168	62.276.032.808
- Điều chỉnh giảm (trích quỹ khen thưởng phúc lợi)	(86.332.858)	(136.018.554)	(2.569.315.655)	(1.868.280.984)
LN hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	2.791.429.071	4.397.933.253	83.074.539.513	60.407.751.824
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	180.000.000	180.000.000	180.000.000	180.000.000
Lãi cơ bản trên CP	16	24	462	336

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và
cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

Mẫu số B 09a - DN
Ban hành theo Thông tư
số 200/2014/TT - BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán Quý III năm 2025 và lũy kế 9 tháng đầu năm 2025 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2025 được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 03/2025/ĐHĐCĐ-NQ ngày 5 tháng 6 năm 2025.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán Quý III năm 2024 và lũy kế 9 tháng đầu năm 2024 được điều chỉnh lại để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2024 được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 03/2025/ĐHĐCĐ-NQ ngày 5 tháng 6 năm 2025.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

25. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG & CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024	Lũy kế năm 2025	Lũy kế năm 2024
Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	87.738.153.564	110.048.131.063	444.848.077.328	449.786.069.713
Chuyển nhượng BĐS	85.236.372.823	68.627.950.174	440.234.878.780	390.082.191.512
Dịch vụ môi giới BĐS	-	37.858.334.071	-	51.611.302.796
Cho thuê BĐS, hoạt động khác	2.501.780.741	3.561.846.818	4.613.198.548	8.092.575.405
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	-
Cộng	87.738.153.564	110.048.131.063	444.848.077.328	449.786.069.713

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024	Lũy kế năm 2025	Lũy kế năm 2024
Chuyển nhượng BĐS	45.039.074.611	47.451.022.624	208.807.464.225	232.102.243.658
Dịch vụ môi giới BĐS	-	13.628.610.805	-	17.999.953.457
Cho thuê BĐS, hoạt động khác	227.750.776	2.054.128.508	2.064.788.348	4.981.153.557
Cộng	45.266.825.387	63.133.761.937	210.872.252.573	255.083.350.672

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024	Lũy kế năm 2025	Lũy kế năm 2024
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.101.800.092	205.609.816	2.898.577.705	271.819.909
Cộng	1.101.800.092	205.609.816	2.898.577.705	271.819.909

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024	Lũy kế năm 2025	Lũy kế năm 2024
Chi phí lãi vay	5.725.557.001	6.773.994.125	16.315.905.343	20.779.356.941
Dự phòng các khoản	-	-	-	-
Chi phí tài chính khác	202.832.339	196.886.237	753.917.469	366.604.419
Cộng	5.928.389.340	6.970.880.362	17.069.822.812	21.145.961.360

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

29. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024	Lũy kế năm 2025	Lũy kế năm 2024
Chi phí lương và hoa hồng bộ phận bán hàng	2.822.859.984	2.775.895.051	4.407.676.767	7.749.288.983
Chi phí khấu hao TSCĐ	39.906.963	873.054.709	119.720.890	873.054.709
Chi phí hoa hồng, quảng cáo	10.168.551.794	7.040.312.782	21.282.253.916	21.723.481.416
Chi phí bán hàng khác	1.976.606.936	3.060.529.819	42.130.408.349	13.129.716.196
Cộng	15.007.925.677	13.749.792.361	67.940.059.922	43.475.541.304

30. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024	Lũy kế năm 2025	Lũy kế năm 2024
Chi phí lương, thưởng và hoa hồng BP. quản lý	10.471.219.040	7.012.692.169	17.286.699.622	18.509.697.541
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.203.411.686	3.128.447.208	3.713.170.543	7.902.658.370
Chi phí dự phòng	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Các khoản khác	1.723.986.667	3.859.711.414	9.877.249.565	14.130.812.176
Cộng	18.398.617.393	14.000.850.791	40.877.119.730	40.543.168.087

31. THU NHẬP KHÁC

	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024	Lũy kế năm 2025	Lũy kế năm 2024
Thu tiền phạt do vi phạm hợp đồng kinh tế	-	-	255.299.993	1.741.766.855
Thu nhập khác	1.263.669.410	806.126.187	3.760.051.538	1.281.036.626
Cộng	1.263.669.410	806.126.187	4.015.351.531	3.022.803.481

32. CHI PHÍ KHÁC

	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024	Lũy kế năm 2025	Lũy kế năm 2024
Chi phí chậm nộp thuế	1.515.938.127	2.459.921.247	5.925.101.122	8.108.186.784
Chi phí khác	10.715.483	3.447.544.067	29.553.646	3.673.040.300
Cộng	1.526.653.610	5.907.465.314	5.954.654.768	11.781.227.084

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

33. 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.

Các 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 đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024	Lũy kế năm 2025	Lũy kế năm 2024
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.097.449.730	(289.121.112)	21.773.722.341	17.362.778.691
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	949.565.451	-	546.441.930
Cộng	1.097.449.730	660.444.339	21.773.722.341	17.909.220.621

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan trong kỳ bao gồm:

	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Trung Bộ	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Hội An Invest	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH Một Thành viên Smart City	Công ty con
Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Công ty con
Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	Công ty con
Công ty TNHH Regal Food	Công ty con
Công ty TNHH Regal Hotels & Resorts	Công ty con
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyên	Vợ của Ông Trần Ngọc Thành
Bà Vũ Thị Thu Hà	Vợ của Ông Trần Ngọc Thái
Bà Trần Thị Trang	Bên liên quan của Ông Trần Ngọc Thành
Ông Trần Hoài Nam	Giám đốc Điều hành Công ty TNHH Một Thành viên Smart City

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ bao gồm:

Bên liên quan	Giao dịch	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	Giá trị cho thuê văn phòng Nhận giá trị phí tư vấn	109.090.912 946.409.047	68.181.820 2.260.838.678
Công ty Cổ phần KD&ĐT Đất Xanh Miền Trung	Chi phí lãi vay phát sinh Cho vay Thu hồi cho vay Doanh thu lãi cho vay Nhận giá trị phí tư vấn Thu tiền cọc dự án Trả nợ đi vay	3.274.822 90.890.000.000 90.890.000.000 2.317.793.424 2.777.602.522 35.624.142.422 25.985.000.000	14.356.164 - - - 886.544.559 11.965.000.000 5.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	Nhận giá trị phí tư vấn Hoàn tiền ký quỹ	2.394.830.031 600.000.000	1.666.157.023 1.906.609.060
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	Cho vay Doanh thu lãi cho vay	3.000.000.000 97.205.479	2.000.000.000 -
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An	Chi phí lãi đi vay Trả nợ đi vay	827.150.684 13.300.000.000	- -
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Trung Bộ	Nhận giá trị phí tư vấn	393.697.648	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Trung Indochine	Nhận cọc thuê nhà Nhận giá trị phí tư vấn Nhận ký quỹ cung cấp dịch vụ Thu tiền cho thuê văn phòng	30.000.000 3.586.898.867 100.000.000 66.000.000	- - - -
Công ty Cổ phần Hội An Invest	Đi vay Chi phí lãi đi vay	180.000.000.000 433.972.603	- -
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	Doanh thu bán bất động sản	319.827.716.623	-
Ông Trần Hoài Nam	Hoàn ứng Tạm ứng Mua bất động sản	2.720.000.000 2.903.000.000 61.030.494.672	1.000.000.000 2.105.000.000 -
Bà Vũ Thị Thu Hà	Doanh thu bán bất động sản	7.629.431.191	-
Bà Trần Thị Trang	Doanh thu bán bất động sản	10.146.696.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

Thu nhập của các Thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc:

Chức vụ		Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
Ông Trần Ngọc Thành Ông Trần Ngọc Thái Ông Phạm Văn Viên Ông Lê Ngọc Hoàng Ông Ngô Tấn Quang	Tổng Giám đốc	1.806.200.000	630.600.000
	Phó Tổng Giám đốc Đầu tư & Phát triển Quỹ đất	2.214.919.444	726.348.005
	Phó Tổng Giám đốc Khối vận hành	961.874.121	604.058.777
	Kế toán trưởng	1.068.725.833	354.621.277
	Giám đốc Tài chính	964.285.833	369.022.777
Cộng		7.016.005.231	2.684.650.836

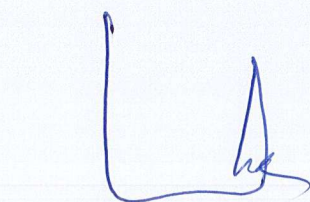
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

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

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



Đào Văn Rôn
Người lập



Lê Ngọc Hoàng
Kế toán trưởng



Trần Ngọc Thành
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 10 năm 2025