CÔNG TY CỔ PHẦN REGAL GROUP
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN REGAL GROUP
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN REGAL GROUP, L=SƠN TRÀ, ST=ĐÀ NẴNG, UID=MST:0401414671
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.10.30 17:17:12+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2026.2.0

CÔNG TY CỔ PHẦN REGAL GROUP

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán quý III năm 2026

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	6
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	7 - 35

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 Đinh Hồng Quang	Thành viên
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 và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm 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 Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 09 năm 2026, 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN REGAL GROUP
REGAL GROUP
MSDN: 4201144671

Trần Ngọc Thanh
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2026

Mẫu số B 01 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT - BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**5.914.329.585.174**	**5.062.214.394.154**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**27.938.177.252**	**175.500.268.598**
1. Tiền	111	5	27.938.177.252	175.500.268.598
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**2.317.793.424**	**2.317.793.424**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	7.439.766.026	7.439.766.026
2. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	6	(5.121.972.602)	(5.121.972.602)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**1.862.869.539.378**	**1.152.526.938.115**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	347.696.153.399	102.468.510.764
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	690.473.220.351	299.093.063.120
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	9	882.188.761.110	808.453.959.713
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	10	(57.488.595.482)	(57.488.595.482)
IV. Hàng tồn kho	**140**	11	**3.916.866.407.953**	**3.685.372.142.230**
1. Hàng tồn kho	141		3.916.866.407.953	3.685.372.142.230
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**104.337.667.167**	**46.497.251.787**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	12	100.932.123.120	42.490.064.935
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		3.405.544.047	4.007.186.852
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**73.392.059.367**	**79.164.564.828**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**63.786.720.001**	**67.261.205.665**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	48.397.380.860	52.034.957.902
- Nguyên giá	*222*		*104.915.336.105*	*104.707.641.661*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(56.517.955.245)*	*(52.672.683.759)*
2. Tài sản cố định vô hình	227	14	15.389.339.141	15.226.247.763
- Nguyên giá	*228*		*17.759.931.092*	*17.480.811.092*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(2.370.591.951)*	*(2.254.563.329)*
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	**240**		-	-
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**629.838.770**	**1.244.847.905**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		629.838.770	1.244.847.905
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**8.975.500.596**	**10.658.511.258**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	12	4.008.389.638	5.691.400.300
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		4.967.110.958	4.967.110.958
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**5.987.721.644.541**	**5.141.378.958.982**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2026

Mẫu số B 01 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT - BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**3.579.460.184.161**	**2.700.347.312.839**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**2.850.083.612.417**	**1.881.791.817.191**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	195.633.066.912	238.294.974.567
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	974.089.404.269	349.604.088.477
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	17	9.913.004.550	9.913.004.550
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	18	99.503.997.190	107.138.080.867
5. Phải trả người lao động	315		4.549.231.925	7.811.808.899
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	19	239.946.780.233	178.113.295.530
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	20	300.566.893	437.806.530
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	21	533.177.597.050	369.763.781.622
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	22	750.143.126.875	579.612.019.577
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	23	42.826.836.520	41.102.956.572
II. Nợ dài hạn	**330**		**729.376.571.744**	**818.555.495.648**
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	22	727.590.414.801	816.769.338.705
2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		1.786.156.943	1.786.156.943
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**2.408.261.460.380**	**2.441.031.646.143**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**24**	**2.408.261.460.380**	**2.441.031.646.143**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.200.000.000.000	2.000.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*2.200.000.000.000*	*2.000.000.000.000*
2. Thặng dư vốn	412		(404.050.000)	(404.050.000)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.209.109.542	2.209.109.542
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		206.456.400.838	439.226.586.601
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*		*237.262.706.653*	*369.306.760.798*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		*(30.806.305.815)*	*69.919.825.803*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**5.987.721.644.541**	**5.141.378.958.982**

Đào Văn Rôn	Lê Ngọc Hoàng	Trần Ngọc Thành
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ III NĂM 2026

Mẫu số B 02 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT - BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III năm nay VND	Quý III năm trước VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
1.	Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	01	25	8.354.755.600	87.738.129.689	358.979.701.056	444.848.077.328
3.	Doanh thu thuần về bán hàng & cc dịch vụ	10	25	8.354.755.600	87.738.129.689	358.979.701.056	444.848.077.328
4.	Giá vốn hàng bán	11	26	2.863.040.612	45.266.825.387	300.758.693.582	210.872.252.573
5	**Lợi nhuận gộp về bán hàng & cc dịch vụ**	**20**		**5.491.714.988**	**42.471.304.302**	**58.221.007.474**	**233.975.824.755**
6	Doanh thu hoạt động tài chính	22	27	20.573.376	1.101.800.092	59.278.201	2.898.577.705
7	Chi phí tài chính	23	28	2.790.461.462	5.928.389.340	10.014.966.355	17.069.822.812
	Trong đó: Chi phí lãi vay	*24*		*2.622.135.808*	*5.725.557.001*	*9.828.276.081*	*16.315.905.343*
8	Chi phí bán hàng	25	29	20.349.755.975	15.007.925.677	58.207.206.569	67.940.059.922
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	16.230.403.239	18.398.617.393	45.348.341.058	40.877.119.730
10	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	**30**		**(33.858.332.312)**	**4.238.171.984**	**(55.290.228.307)**	**110.987.399.996**
11	Thu nhập khác	31	31	1.829.978.040	1.263.669.410	28.403.322.825	4.015.351.531
12	Chi phí khác	32	32	3.593.997.702	1.526.653.610	3.763.858.062	5.954.654.768
13	**Lợi nhuận khác**	**40**		**(1.764.019.662)**	**(262.984.200)**	**24.639.464.763**	**(1.939.303.237)**
14	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	**50**		**(35.622.351.974)**	**3.975.187.784**	**(30.650.763.544)**	**109.048.096.759**
15	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	33	(1.168.044.347)	1.097.449.730	155.542.271	21.773.722.341
16	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	33	-	-	-	1.630.519.250
17	**Lợi nhuận sau thuế TNDN**	**60**		**(34.454.307.627)**	**2.877.738.054**	**(30.806.305.815)**	**85.643.855.168**
18	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		(157)	14	(140)	420
19.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		(157)	14	(140)	420

Đào Văn Rôn
Người lập
Đà Nẵng, ngày 28 tháng 10 năm 2026

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 2026

Mẫu số B 03 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT - BTC ngày 27/10/2025 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	**(30.650.763.544)**	**109.048.096.759**
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao Tài sản cố định	02	3.961.300.108	4.117.068.852
- Các khoản dự phòng	03	-	5.000.000.000
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(59.278.201)	(2.898.577.705)
- Chi phí đi vay	06	9.828.276.081	16.315.905.343
3. Lợi nhuận từ hđ kd trước thay đổi vốn lưu động	**08**	**(16.920.465.556)**	**131.582.493.249**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(709.740.958.458)	(391.171.850.106)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(231.494.265.723)	(131.685.112.043)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	831.827.713.884	457.640.764.988
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	(56.759.047.523)	(18.959.058.689)
- Chi phí đi vay đã trả	14	(9.828.276.081)	(25.289.564.564)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(35.331.439.040)	(31.710.972.293)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(240.000.000)	(10.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**(228.486.738.497)**	**(9.603.299.458)**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm XD TSCĐ và các TS DH khác	21	(486.814.444)	(426.674.640)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(93.890.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các CC nợ của đơn vị khác	24	-	90.890.000.000
4. Tiền thu lãi tiền gửi	27	59.278.201	621.843.358
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(427.536.243)**	**(2.804.831.282)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	476.729.050.656	1.618.533.054.841
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(395.376.867.262)	(1.430.901.686.965)
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**	**81.352.183.394**	**(22.955.627.574)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**	**(147.562.091.346)**	**(35.363.758.314)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	175.500.268.598	68.128.731.011
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**27.938.177.252**	**32.764.972.697**

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Đào Văn Rôn	Lê Ngọc Hoàng	Trần Ngọc Thành

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 10 năm 2026

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 09 - DN
Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT - BTC ngày 27/10/2025 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 30/09/2026 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%	75%
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 MTV 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 số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam 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).

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)

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"). Thông tư 99 thay thế hướng dẫn trước đây về Chế độ kế toán doanh nghiệp theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 200") và các thông tư sửa đổi Thông tư 200. Thông tư 99 có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho các kỳ kế toán năm bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Công ty đã áp dụng phi hồi tố các yêu cầu có liên quan của Thông tư 99 kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2026, trừ trường hợp Thông tư 99 có quy định khác. Những thay đổi trọng yếu trong các chính sách kế toán Nhóm Công ty và ảnh hưởng đối với báo cáo cáo tài tài chính, được trình bày trong các thuyết minh sau của báo cáo tài chính:

- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn(Thuyết minh số 6);
- Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn(Thuyết minh số 6);
- Phải trả cổ tức, lợi nhuận(Thuyết minh số 17).

3.2 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con giữa niên độ cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày thành lập, là ngày Nhóm Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên báo cáo tình hình tài chính giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

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

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

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, thuế 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

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.

4.3 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 cấn 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 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.

4.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định 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.

4.5 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.

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)

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.

4.6 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 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.

4.7 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các khoản chi phí chờ phân bổ ngắn hạn hoặc chi phí chờ phân bổ dài hạn trên báo cáo tình hình tài chính 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 chờ phân bổ ngắn hạn và ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

4.8 Các khoản 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 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.

4.9 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.

4.10 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. 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.

4.11 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.

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)

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 báo cáo tình hình tài chính hợp nhất.

4.12 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.

4.13 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.

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.

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 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.

4.14 Lãi trên cổ phiếu

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

4.15 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.

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)

5. TIỀN

	30/09/2026	01/01/2026
Tiền mặt	67.470.573	75.437.404
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	27.870.706.679	175.424.831.194
Cộng	**27.938.177.252**	**175.500.268.598**

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu về cho vay				
Công ty CP Đầu Tư & Dịch Vụ Đất Xanh Miền Nam (*)	5.000.000.000	(5.000.000.000)	5.000.000.000	(5.000.000.000)
Lãi vay phải thu				
Công ty Cổ phần KD&ĐT Đất Xanh Miền Trung (*)	2.317.793.424	-	2.317.793.424	-
Công ty CP Đầu Tư & Dịch Vụ Đất Xanh Miền Nam (*)	121.972.602	(121.972.602)	121.972.602	(121.972.602)
Cộng	**7.439.766.026**	**(5.121.972.602)**	**7.439.766.026**	**(5.121.972.602)**

(*) Bên liên quan

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Mối quan hệ	30/09/2026	01/01/2026
Phải thu khách hàng mua BĐS		**163.052.218.253**	**101.140.103.990**
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	*Bên liên quan*	*25.827.171.079*	*25.827.171.079*
Ông Phạm Lê Đăng Trình		*3.781.850.000*	*11.000.000.000*
Công ty TNHH Việt-Ý Hà Nội Center		*7.709.430.136*	*5.446.930.136*
Các đối tượng khác		*120.733.767.038*	*58.866.002.775*
Phải thu hoạt động xây dựng		**182.679.675.000**	-
Phải thu khách hàng khác		**1.964.260.146**	**1.328.406.774**
Cộng		**347.696.153.399**	**102.468.510.764**

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)

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Mối quan hệ	30/09/2026	01/01/2026
Công ty TNHH TM & DXTH Toàn Cầu		71.072.709.084	70.304.712.270
Công ty Cổ phần Victorycons		134.808.196.433	22.724.402.627
Ông Trần Hoài Nam	Bên liên quan	89.731.677.001	55.152.361.777
Ông Trần Ngọc Thành	Bên liên quan	20.540.000.000	20.540.000.000
Các đối tượng khác		374.320.637.833	130.371.586.446
Cộng		**690.473.220.351**	**299.093.063.120**

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ký quỹ thực hiện hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	770.767.193.023	(57.040.471.182)	756.094.389.709	(57.040.471.182)
Tạm ứng cho nhân viên	5.028.489.801	-	12.185.181.746	-
Đền bù giải phóng mặt bằng	84.020.575.813	-	30.806.830.813	-
Khác	22.372.502.473	-	9.367.557.445	-
Cộng	**882.188.761.110**	**(57.040.471.182)**	**808.453.959.713**	**(57.040.471.182)**

10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	30/09/2026			
	Giá trị dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Ghi chú
Phải thu ngắn hạn của 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 ngắn hạn khác	***(57.040.471.182)***			
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 579	*(57.040.471.182)*	-	*Trên 3 năm*	*Không có khả năng thu hồi*
Cộng	**(57.488.595.482)**	-		

	01/01/2026			
	Giá trị dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Ghi chú
Phải thu ngắn hạn của 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 ngắn hạn khác	***(57.040.471.182)***			
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 579	*(57.040.471.182)*	-	*Trên 3 năm*	*Không có khả năng thu hồi*
Cộng	**(57.488.595.482)**	-		

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

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản dở dang và thành phẩm	**3.737.337.773.781**	**-**	**3.362.194.840.069**	**-**
Dự án Bảo Ninh 1 (dự án Regal Legend)	*2.370.355.310.931*	-	*2.098.144.420.285*	-
Dự án Khu nhà ở phía Đông đường Hùng Vương - tỉnh Phú Yên (dự án Regal Maison)	*449.468.151.710*	-	*448.096.382.441*	-
Dự án Đất Quảng Riverside (dự án Regal Victoria)	*319.330.947.797*	-	*285.432.253.691*	-
Chung cư tại lô đất C1, C2 tại khu đô thị Phú Mỹ An (dự án Regal One Complex)	*296.018.104.169*	-	*201.145.698.905*	-
Dự án KĐT Smart City	*81.890.659.123*	-	*80.126.766.629*	-
Dự án KĐT phía Bắc TP Quảng Ngãi	*31.034.971.691*	-	*30.934.971.691*	-
Dự án khác	*189.239.628.360*	-	*218.314.346.427*	-
Chi phí xây dựng dở dang	**41.875.467.238**	**-**	**163.878.494.835**	**-**
Dự án KĐT xanh Dragon City-park (dự án Dragon Smart City)	*26.911.867.913*	-	*143.082.687.172*	-
Dự án Bàu Tràm Lakeside	*14.963.599.325*	-	*20.795.807.663*	-
Hàng hóa bất động sản	**136.287.710.109**	**-**	**158.029.290.272**	**-**
Dự án Bảo Ninh 2	*63.163.739.976*	-	*63.163.739.976*	-
Dự án BĐS Bến du thuyền Đà Nẵng (dự án Marina Complex)	*28.124.961.038*	-	*28.124.961.038*	-
Dự án Castia Palm	*13.367.060.518*	-	*21.527.640.681*	-
Dự án Đất Quảng Riverside	*14.601.879.834*	-	*14.601.879.834*	-
Dự án Khu đô thị Quang Thành	*7.655.550.000*	-	*7.655.550.000*	-
Dự án khác	*9.374.518.743*	-	*22.955.518.743*	-
Hàng hóa khác	**1.365.456.825**	**-**	**1.269.517.054**	**-**
Cộng	**3.916.866.407.953**	**-**	**3.685.372.142.230**	**-**

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 116.273.471.447 VND.

12. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

	30/09/2026	01/01/2026
Ngắn hạn	**100.932.123.120**	**42.490.064.935**
Chi phí hoa hồng	73.196.038.895	37.939.869.881
Chi phí hỗ trợ lãi suất	14.024.703.871	3.982.446.548
Chi phí chờ phân bổ khác	13.711.380.354	567.748.506
Dài hạn	**4.008.389.638**	**5.691.400.300**
Chi phí cảnh quan	2.338.970.812	3.898.284.684
Công cụ và dụng cụ	471.485.026	905.123.365
Chi phí chờ phân bổ khác	1.197.933.800	887.992.251
Cộng	**104.940.512.758**	**48.181.465.235**

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 CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	P.tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Cộng
Nguyên giá						
Số đầu kỳ	59.737.545.583	3.560.735.819	32.250.824.076	8.466.666.544	691.869.639	104.707.641.661
Mua trong kỳ	-	-	-	207.694.444	-	207.694.444
Số cuối kỳ	**59.737.545.583**	**3.560.735.819**	**32.250.824.076**	**8.674.360.988**	**691.869.639**	**104.915.336.105**
Khấu hao						
Số đầu kỳ	(14.920.484.879)	(1.948.227.336)	(27.285.821.316)	(7.871.283.617)	(646.866.611)	(52.672.683.759)
Khấu hao trong kỳ	(1.792.126.527)	(155.453.968)	(1.694.037.590)	(196.303.402)	(7.349.999)	(3.845.271.486)
Số cuối kỳ	**(16.712.611.406)**	**(2.103.681.304)**	**(28.979.858.906)**	**(8.067.587.019)**	**(654.216.610)**	**(56.517.955.245)**
Giá trị còn lại						
Số đầu kỳ	44.817.060.704	1.612.508.483	4.965.002.760	595.382.927	45.003.028	52.034.957.902
Số cuối kỳ	**43.024.934.177**	**1.457.054.515**	**3.270.965.170**	**606.773.969**	**37.653.029**	**48.397.380.860**

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 CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu kỳ	15.053.316.092	2.427.495.000	17.480.811.092
Tăng trong kỳ	-	279.120.000	279.120.000
Giảm trong kỳ	-	-	-
Số cuối kỳ	**15.053.316.092**	**2.706.615.000**	**17.759.931.092**
Khấu hao			
Số đầu kỳ	-	(2.254.563.329)	(2.254.563.329)
Khấu hao trong kỳ	-	(116.028.622)	(116.028.622)
Giảm trong kỳ	-	-	-
Số cuối kỳ	**-**	**(2.370.591.951)**	**(2.370.591.951)**
Giá trị còn lại			
Số đầu kỳ	15.053.316.092	172.931.671	15.226.247.763
Số cuối kỳ	**15.053.316.092**	**336.023.049**	**15.389.339.141**

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Mối quan hệ	30/09/2026	01/01/2026
Công ty CP VTTB & ĐTXD M.E.I		20.253.340.955	20.253.340.955
Công ty CP KD&ĐT Đất xanh Miền Trung	Bên liên quan	17.950.345.160	56.536.270.543
Công ty Cổ phần Eurowindow		18.596.476.382	7.124.903.679
Các đối tượng khác		138.832.904.415	154.380.459.390
Cộng		**195.633.066.912**	**238.294.974.567**

16. 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	30/09/2026	01/01/2026
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	Bên liên quan	60.492.624.998	60.492.624.998
Công ty Cổ phần Bluemarq Development (trước đây là Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An)	Bên liên quan	23.221.169.694	23.221.169.694
Bà Vũ Thị Loan		8.100.000.000	8.100.000.000
Các đối tượng khác		882.275.609.577	257.790.293.785
Cộng		**974.089.404.269**	**349.604.088.477**

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. PHẢI TRẢ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	30/09/2026	01/01/2026
Cổ tức phải trả	9.913.004.550	9.913.004.550
Cộng	**9.913.004.550**	**9.913.004.550**

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC NGẮN HẠN

	Đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số thực nộp trong kỳ	Cuối kỳ
Thuế giá trị gia tăng	14.668.148.951	58.500.209.215	17.709.647.773	55.458.710.393
Thuế thu nhập doanh nghiệp	74.695.465.969	155.542.271	35.331.439.040	39.519.569.200
Thuế thu nhập cá nhân	10.339.126.704	4.421.398.291	11.537.855.303	3.222.669.692
Các loại thuế khác	7.435.339.243	32.636.591.254	38.768.882.592	1.303.047.905
Cộng	**107.138.080.867**	**95.713.741.031**	**103.347.824.708**	**99.503.997.190**

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
Trích trước phải trả dự án	221.316.482.239	156.564.735.422
Trích trước lãi vay hỗ trợ khách hàng	5.645.178.280	17.431.499.712
Chi phí lương thưởng	-	2.103.964.582
Trích trước khác	12.985.119.714	2.013.095.814
Cộng	**239.946.780.233**	**178.113.295.530**

20. DOANH THU CHỜ PHÂN BỔ NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
Doanh thu cho thuê	58.000.000	171.363.637
Doanh thu khác	242.566.893	266.442.893
Cộng	**300.566.893**	**437.806.530**

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

	30/09/2026	01/01/2026
Thu hộ chủ đầu tư	463.155.401.179	328.725.407.598
Nhận ký quỹ ký cược	39.444.611.362	35.683.797.362
Các khoản bảo hiểm, KPCĐ	-	3.067.102.745
Các đối tượng khác	30.577.584.509	2.287.473.917
Cộng	**533.177.597.050**	**369.763.781.622**

22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	30/09/2026	01/01/2026
Ngắn hạn	**750.143.126.875**	**579.612.019.577**
Vay dài hạn đến hạn trả	537.325.906.109	358.838.044.955
Vay ngân hàng ngắn hạn	212.817.220.766	220.773.974.622
Dài hạn	**727.590.414.801**	**816.769.338.705**
Vay dài hạn	727.590.414.801	816.769.338.705
Cộng	**1.477.733.541.676**	**1.396.381.358.282**

	Lũy kế Năm nay VND	Lũy kế Năm trước VND
Số đầu kỳ	**1.396.381.358.282**	**1.357.137.119.391**
Vay trong năm	476.729.050.656	1.618.533.054.841
Trả nợ gốc vay	(395.376.867.262)	(1.430.901.686.965)
Số cuối kỳ	**1.477.733.541.676**	**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)

22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH *(tiếp)*

Hợp đồng vay ngắn hạn được trình bày chi tiết như sau:

	Số dư tại 30/09/2026	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo	Mục đích
Vay ngắn hạn	**212.817.220.766**				
Ngân hàng liên doanh Việt - Nga	153.000.000.000	Từ ngày 10 tháng 09 năm 2026 đến 07 tháng 4 năm 2027	8,5%-10,5%	Các Sản phẩm lẻ thuộc Đà Nẵng	Bổ sung vốn lưu động Tài trợ dự án
Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện đại	45.088.529.250	Từ ngày 28 tháng 10 năm 2026 đến ngày 30 tháng 03 năm 2027	8,4%-11%	Quyền sử dụng đất và quyền sử dụng tài sản gắn liền với đất: + 06 TS DA Regal Maison	Trả nợ thuế
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam Chi Nhánh Đà Nẵng	14.728.691.516	Ngày 26 tháng 5 năm 2027	10%-12%	Quyền sử dụng đất và quyền sử dụng tài sản gắn liền với đất của 07 lô đất thuộc dự án KĐT Ngọc Dương Riverside; 01 lô thuộc dự án Regal Victoria	Trả nợ thuế

Hợp đồng vay dài hạn được trình bày chi tiết như sau:

	Số dư tại 30/09/2026	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo	Mục đích
Vay dài hạn	**1.264.916.320.910**				
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - BCLC 2895	19.244.361.070	Từ ngày 01 tháng 10 năm 2026 đến ngày 26 tháng 10 năm 2026	11,1%-13,8%	Quyền sử dụng đất và quyền sử dụng tài sản gắn liền với đất: + 19 lô đất nền thuộc Khu nhà ở phía Đông đường Hùng Vương thuộc dự án La Maison Premium + 04 lô đất thuộc dự án Victoria	Tài trợ dự án
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - BCLC 5457	1.104.979.354.034	Từ ngày 25 tháng 09 năm 2026 đến ngày 18 tháng 10 năm 2028	11,1-13,5%	Quyền sử dụng đất: + 222 TS thấp tầng tại dự án Regal legend + 03 toà cao tầng tại dự án Regal Legend	Tài trợ dự án
Ngân hàng TMCP Quân Đội Chi Nhánh Đà Nẵng	26.250.000.000	Từ ngày 25 tháng 10 năm 2026 đến Ngày 25 tháng 04 năm 2030	10,9%	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
Ngân hàng TMCP Quân Đội Chi Nhánh Đà Nẵng	78.375.000.000	Từ ngày 25 tháng 10 năm 2026 đến ngày 28 tháng 12 năm 2028	11,5%	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	Tài trợ dự án
Ngân hàng TMCP Quân Đội Chi Nhánh Đà Nẵng	36.067.605.806	Từ ngày 25 tháng 8 năm 2028 đến ngày 09 tháng 6 năm 2033	12,5%	Quyền tài sản tại dự án Regal Complex	Tài trợ dự án
Cộng	**1.477.733.541.676**				

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	41.102.956.572	27.749.911.268
Tăng trong năm	1.963.879.948	4.788.250.891
Sử dụng quỹ	(240.000.000)	(10.000.000)
Số cuối năm	**42.826.836.520**	**32.528.162.159**

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Quỹ đầu tư Phát triển	Lợi nhuận sau thuế	Cộng
Số dư tại 01/01/2025	**1.800.000.000.000**	**-**	**2.209.109.542**	**593.269.806.102**	**2.395.478.915.644**
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	85.643.855.168	85.643.855.168
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(4.788.250.891)	(4.788.250.891)
Cổ tức công bố	-	-	-	(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**
Số dư tại 01/01/2026	**2.000.000.000.000**	**(404.050.000)**	**2.209.109.542**	**439.226.586.601**	**2.441.031.646.143**
Lợi nhuận/lỗ thuần trong năm	-	-	-	(30.806.305.815)	(30.806.305.815)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	200.000.000.000	-	-	(200.000.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(1.963.879.948)	(1.963.879.948)
Số dư tại 30/09/2026	**2.200.000.000.000**	**(404.050.000)**	**2.209.109.542**	**206.456.400.838**	**2.408.261.460.380**

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01/2026/ĐHĐCĐ-NQ ngày 29 tháng 4 năm 2026, Công ty đã tiến hành trích quỹ khen thưởng, phúc lợi với giá trị là 1.963.879.948 VND từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 02/2026/ĐHĐCĐ-NQ ngày 29/04/2026, Công ty tăng vốn điều lệ từ 2.000.000.000.000 VND lên 2.200.000.000.000 VND thông qua việc phát hành 20.000.000 cổ phiếu phổ thông (mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu) để trả cổ tức cho cổ đông từ nguồn Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

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

	30/09/2026	01/01/2026
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh	1.210.000.000.000	1.100.000.000.000
Ông Trần Ngọc Thành	330.000.000.000	300.000.000.000
Ông Lương Trí Thìn	113.788.880.000	103.444.440.000
Các cổ đông khác	546.211.120.000	496.555.560.000
Cộng	**2.200.000.000.000**	**2.000.000.000.000**

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	2.000.000.000.000	1.800.000.000.000
- Tăng vốn từ cổ tức đã chia	200.000.000.000	-
- Vốn góp cuối kỳ	2.200.000.000.000	1.800.000.000.000
Cổ tức		
Cổ tức đã chia	200.000.000.000	210.586.995.450

24.4 Cổ phiếu

	30/09/2026 Cổ phiếu	01/01/2026 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	220.000.000	200.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	220.000.000	200.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	*220.000.000*	*200.000.000*
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	220.000.000	200.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	*220.000.000*	*200.000.000*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000VND		

24.5 Lãi cơ bản/suy giảm trên Cổ phiếu

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	Lũy kế năm 2026	Lũy kế năm 2025
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(34.454.307.627)	2.877.738.054	(30.806.305.815)	85.643.855.168
Điều chỉnh giảm (trích quỹ khen thưởng phúc lợi)	-	(86.332.142)	-	(2.569.315.655)
Lợi nhuận/ lỗ phân bổ cho cổ đông hữu cổ phiếu phổ thông	*(34.454.307.627)*	*2.791.405.912*	*(30.806.305.815)*	*83.074.539.513*
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	*220.000.000*	*198.000.000*	220.000.000	198.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**(157)**	**14**	**(140)**	**420**

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 2026	Quý III năm 2025	Lũy kế năm 2026	Lũy kế năm 2025
Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	**8.354.755.600**	**87.738.129.689**	**358.979.701.056**	**444.848.077.328**
Bán BĐS hàng hóa	4.374.861.218	6.794.515.909	36.801.302.651	23.526.437.234
Bán BĐS thành phẩm	-	78.441.856.914	144.808.622.231	416.708.441.546
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	-	169.147.847.231	-
Hoạt động khác	3.979.894.382	2.501.756.866	8.221.928.943	4.613.198.548
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	-
Cộng	**8.354.755.600**	**87.738.129.689**	**358.979.701.056**	**444.848.077.328**

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	Lũy kế năm 2026	Lũy kế năm 2025
Bán BĐS hàng hóa	2.619.719.256	6.508.801.973	28.757.792.490	14.833.345.456
Bán BĐS thành phẩm	-	38.530.272.638	103.643.954.656	194.774.118.769
Giá vốn hợp đồng xây	-	-	167.414.766.536	-
Hoạt động khác	243.321.356	227.750.776	942.179.900	1.264.788.348
Cộng	**2.863.040.612**	**45.266.825.387**	**300.758.693.582**	**210.872.252.573**

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	Lũy kế năm 2026	Lũy kế năm 2025
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	20.573.376	1.101.800.092	59.278.201	2.898.577.705
Cộng	**20.573.376**	**1.101.800.092**	**59.278.201**	**2.898.577.705**

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	Lũy kế năm 2026	Lũy kế năm 2025
Chi phí lãi vay	2.622.135.808	5.725.557.001	9.828.276.081	16.315.905.343
Chi phí tài chính khác	168.325.654	202.832.339	186.690.274	753.917.469
Cộng	**2.790.461.462**	**5.928.389.340**	**10.014.966.355**	**17.069.822.812**

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 2026	Quý III năm 2025	Lũy kế năm 2026	Lũy kế năm 2025
Chi phí lương và hoa hồng bộ phận bán hàng	4.668.180.178	2.822.859.984	13.170.049.841	5.806.775.112
Chi phí quảng cáo, tiếp thị	11.469.051.286	10.168.551.794	26.998.447.573	21.282.253.916
Hoa hồng môi giới, phí tư vấn	82.776.000	-	12.789.108.714	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	15.254.237	39.906.963	157.842.142	287.840.036
Chi phí hỗ trợ lãi suất	-	-	-	36.252.991.080
Chi phí bán hàng khác	4.114.494.274	1.976.606.936	5.091.758.299	4.310.199.778
Cộng	**20.349.755.975**	**15.007.925.677**	**58.207.206.569**	**67.940.059.922**

30. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	Lũy kế năm 2026	Lũy kế năm 2025
Chi phí lương, thưởng và hoa hồng BP. quản lý	5.733.913.162	10.471.219.040	21.079.662.917	17.643.929.860
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.239.528.850	1.203.411.686	3.798.457.963	3.768.490.931
Chi phí dự phòng	-	5.000.000.000	-	5.000.000.000
Các khoản khác	9.256.961.227	1.723.986.667	20.470.220.178	14.464.698.939
Cộng	**16.230.403.239**	**18.398.617.393**	**45.348.341.058**	**40.877.119.730**

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)

31. THU NHẬP KHÁC

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	Lũy kế năm 2026	Lũy kế năm 2025
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	-	-	25.112.919.149	255.299.993
Thu nhập khác	1.829.978.040	1.263.669.410	3.290.403.676	3.760.051.538
Cộng	**1.829.978.040**	**1.263.669.410**	**28.403.322.825**	**4.015.351.531**

32. CHI PHÍ KHÁC

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	Lũy kế năm 2026	Lũy kế năm 2025
Chi phí phạt thanh lý hợp đồng	2.479.907.660	-	2.479.907.660	-
Chi phí chậm nộp thuế	1.096.236.197	1.515.938.127	1.263.937.315	5.925.101.122
Chi phí khác	17.853.845	10.715.483	20.013.087	29.553.646
Cộng	**3.593.997.702**	**1.526.653.610**	**3.763.858.062**	**5.954.654.768**

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 2026	Quý III năm 2025	Lũy kế năm 2026	Lũy kế năm 2025
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(1.168.044.347)	1.097.449.730	155.542.271	21.773.722.341
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	1.630.519.250
Cộng	**(1.168.044.347)**	**1.097.449.730**	**155.542.271**	**23.404.241.591**

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 Bluemarq Group	Công ty mẹ cao nhất
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh	Công ty mẹ
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Thông minh Quảng Nam	Đồng quản lý trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phát triển Đô thị Thông minh Việt Nam	Đồng quản lý trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH MTV Tập đoàn QLKS Icity	Đồng quản lý trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần KD&ĐT 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 Bluemarq Development (trước đây là Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An)	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc	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 Bất Động Sản S-Homes Group	Công ty trong cùng tập đoàn
Công Ty Cổ Phần Hội An Invest	Công ty trong cùng tập đoàn
Ông Trần Ngọc Thành	Tổng Giám đốc
Ông Lê Đặng Quốc Hùng	Thành viên HĐQT
Ông Trần Ngọc Thái	Phó Tổng Giám đốc Đầu tư & Phát triển Quỹ đất
Ông Trần Hoài Nam	Giám đốc Điều hành Công ty TNHH Một Thành viên Smart City
Ông Nguyễn Hiền Ninh	Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung
Ông Trần Xuân Thông	Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần KD&ĐT Đất Xanh Miền Trung
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	BLQ của Ông Trần Ngọc Thành
Bà Trần Thị Trang	BLQ của Ông Trần Ngọc Thành
Bà Vũ Thị Thu Hà	BLQ của Ông Trần Ngọc Thái

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 Bắc Trung Bộ	Phí tư vấn phát sinh	7.545.414.291	393.697.648
	Tạm ứng/thanh toán phí dịch vụ	1.991.371.018	272.723.841
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Thu tiền bán hàng và CCDV	49.500.000	66.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	Phí tư vấn phát sinh	1.642.756.410	946.409.047
	Doanh thu cho thuê văn phòng	-	109.090.912
	Chi phí bán hàng khác	609.090.909	-
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	Hoàn tiền ký quỹ	-	500.000.000
	Phí tư vấn phát sinh	-	2.394.830.031
Công ty Cổ phần KD&ĐT Đất Xanh Miền Trung	Trả nợ đi vay	-	25.985.000.000
	Cho vay	-	90.890.000.000
	Thu hồi cho vay	-	90.890.000.000
	Nhận ký quỹ	3.500.000.000	35.624.142.422
	Phí tư vấn phát sinh	17.868.140.311	2.777.602.522
	Chi phí lãi vay	-	3.274.822
	Lãi cho vay	-	2.317.793.424
	Chi phí xây dựng	13.072.605.666	-
	Chi hộ	3.222.958.687	-
	Thu tiền chi hộ	2.651.484.103	-
	Chi phí bán hàng khác	45.454.545	-
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Thông minh Quảng Nam	Ký quỹ thực hiện hợp đồng phân phối	2.200.000.000	-
Ông Nguyễn Hiền Ninh	Chuyển tiền ký quỹ	90.387.169.239	80.350.000.000
	Thu hộ theo hợp đồng ký quỹ cung cấp DV môi giới dự án	27.125.279.202	43.146.848.286
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	Thu tiền bán hàng và CCDV	-	391.586.152.142
Ông Trần Hoài Nam	Tạm ứng	4.050.000.000	2.903.000.000
	Hoàn ứng	2.850.000.000	2.720.000.000
	Thanh toán tiền mua đất	34.575.990.092	61.587.531.860
	Mua BĐS	-	61.030.494.672
Ông Trần Ngọc Thái	Tạm ứng	500.000.000	-
Ông Trần Xuân Thông	Chuyển tiền ký quỹ	120.509.541.470	73.360.000.000
	Nhận hoàn tiền ký quỹ	209.321.791.657	-
	Thu hộ theo hợp đồng ký quỹ cung cấp DV môi giới dự án	100.919.568.111	46.367.236.174
Bà Vũ Thị Thu Hà	Doanh thu bán BĐS	-	7.629.431.191
Bà Trần Thị Trang	Thu tiền bán hàng và CCDV	400.000.000	100.000.000
	Doanh thu bán BĐS	-	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)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư phải thu phải trả các bên liên quan trong kỳ bao gồm:

	30/09/2026	01/01/2026
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	25.827.171.079	25.827.171.079
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	30.000.000	8.021.731
Công ty Cổ phần KD&ĐT Đất Xanh Miền Trung	371.883.929	371.883.929
Cộng	**26.229.055.008**	**26.207.076.739**

	30/09/2026	01/01/2026
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	60.492.624.998	60.492.624.998
Bà Trần Thị Trang	1.000.000.000	600.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	3.200.000.000	3.200.000.000
Công ty Cổ phần Bluemarq Development	23.221.169.694	23.221.169.694
Công ty Cổ phần KD&ĐT Đất Xanh Miền Trung	7.340.000.000	3.732.210.500
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	600.000.000	600.000.000
Công ty TNHH MTV Tập đoàn QLKS Icity	200.000.000	200.000.000
Ông Lê Đặng Quốc Hùng	1.888.191.712	1.888.191.712
Ông Nguyễn Hiền Ninh	250.000.000	-
Ông Trần Hoài Nam	1.261.813.137	500.000.000
Cộng	**99.453.799.541**	**94.434.196.904**

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)

	30/09/2026	01/01/2026
Phải thu ngắn hạn khác		
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Thông minh Quảng Nam	115.900.000.000	113.700.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	-	600.000.000
Công ty Cổ phần KD&ĐT Đất Xanh Miền Trung	571.474.584	-
Công ty Cổ phần Bluemarq Group	200.000.000	200.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	35.918.613	35.918.613
Ông Nguyễn Hiền Ninh	266.754.033.508	176.366.864.269
Ông Trần Xuân Thông	125.955.359.576	214.767.609.763
Ông Trần Hoài Nam	7.808.925.836	6.608.925.836
Ông Trần Ngọc Thái	53.826.685.564	53.326.685.564
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	-	31.503.022
Cộng	**571.052.397.681**	**565.637.507.067**

	30/09/2026	01/01/2026
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Trung Bộ	6.307.983.194	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	1.156.855.305	1.356.855.305
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	826.455.533	-
Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản S-Homes Group	126.328.902	126.328.902
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh	1.350.000.000	1.350.000.000
Công ty Cổ phần KD&ĐT Đất Xanh Miền Trung	17.950.345.160	56.536.270.543
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	710.281.444	2.969.000.225
Ông Trần Ngọc Thái	-	9.518.000
Cộng	**28.428.249.538**	**62.347.972.975**

	30/09/2026	01/01/2026
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Trung Bộ	-	601.509
Công ty Cổ phần KD&ĐT Đất Xanh Miền Trung	-	7.000.000.000
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Thông minh Quảng Nam	-	880.000.000
Ông Trần Hoài Nam	89.731.677.001	55.152.361.777
Ông Trần Ngọc Thành	20.540.000.000	20.540.000.000
Cộng	**110.271.677.001**	**83.572.963.286**

	30/09/2026	01/01/2026
Chi phí phải trả ngắn hạn		
Công ty Cổ phần KD&ĐT Đất Xanh Miền Trung	35.901.616	35.901.616
Công Ty Cổ Phần Hội An Invest	23.013.701	23.013.701
Cộng	**58.915.317**	**58.915.317**

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)

	30/09/2026	01/01/2026
Phải trả ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	145.000.000	130.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc	1.500.000.000	1.500.000.000
Công ty Cổ phần KD&ĐT Đất Xanh Miền Trung	50.489.437.313	31.479.966.060
Ông Nguyễn Hiền Ninh	72.984.200.401	46.341.371.973
Ông Trần Hoài Nam	5.425.500.000	5.425.500.000
Ông Trần Ngọc Thái	17.013.874.652	17.013.874.652
Ông Trần Xuân Thông	150.665.777.291	49.746.209.180
Cộng	**298.223.789.657**	**151.636.921.865**

	30/09/2026	01/01/2026
Phải trả cổ tức, lợi nhuận		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh	9.900.000.000	9.900.000.000
Cộng	**9.900.000.000**	**9.900.000.000**

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, Ban Kiểm soát, và Ban Giám đốc như sau:

	Chức vụ	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
Ông Trần Ngọc Thành	Tổng Giám đốc	3.165.200.000	1.806.200.000
Ông Trần Ngọc Thái	Phó Tổng Giám đốc Đầu tư & Phát triển Quỹ đất	1.583.349.468	2.214.919.444
Ông Phạm Văn Viên	Phó Tổng Giám đốc Khối vận hành	1.421.591.507	961.874.121
Ông Lê Ngọc Hoàng	Kế toán trưởng	827.745.673	1.068.725.833
Ông Ngô Tấn Quang	Giám đốc Tài chính	737.612.340	964.285.833
Ông Hà Đức Hiếu	Chủ tịch HĐQT	36.000.000	-
Ông Nguyễn Trường Sơn	Thành viên HĐQT	36.000.000	-
Ông Lê Đặng Quốc Hùng	Thành viên HĐQT	36.000.000	-
Ông Đinh Hồng Quang	Thành viên HĐQT	30.000.000	-
Ông Nguyễn Chí Nghiêm	Thành viên HĐQT	6.000.000	-
Bà Trần Thị Hoài Vân	Trưởng ban Ban Kiểm soát	18.000.000	-
Ông Nguyễn Hoàng Đức	Thành viên Ban Kiểm soát	18.000.000	-
Ông Võ Bảo Toàn	Thành viên Ban Kiểm soát	18.000.000	-
Cộng		**7.933.498.988**	**7.016.005.231**

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. THÔNG TIN SO SÁNH

Như đã trình bày trong Thuyết minh số 3, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 Công ty áp dụng Thông tư 99. Do việc thay đổi chính sách kế toán này, việc trình bày một số khoản mục của báo cáo tài chính có thay đổi. Một số số liệu so sánh tại ngày 1 tháng 1 năm 2026 và cho kỳ kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026 đã được phân loại lại cho phù hợp với Thông tư 99 về trình bày báo cáo tài chính. Bảng so sánh số liệu đã trình bày trong kỳ trước, trước và sau khi được trình bày lại như sau:

Báo cáo tình hình tài chính	Mã số	01/01/2026 (Phân loại lại)	01/01/2026 (Theo báo cáo trước đây)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	7.439.766.026	-
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	(5.121.972.602)	-
Phải thu về cho vay		-	5.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	135	808.453.959.713	810.893.725.739
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	(57.488.595.482)	(62.610.568.084)
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	9.913.004.550	-
Phải trả ngắn hạn khác	320	369.763.781.622	379.676.786.172

36. 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	Lê Ngọc Hoàng	Trần Ngọc Thành
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 10 năm 2026