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 17:18:44+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2026.2.0

CÔNG TY CỔ PHẦN REGAL GROUP

Báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	6
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	7 - 41

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ; và
- lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 09 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

CÔNG TY CỔ PHẦN REGAL GROUP
REGAL GROUP
MSDN: 0401414671

Trần Ngọc Thành
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 10 năm 2026

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

Mẫu số B 01 - DN
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**		**5.685.692.209.305**	**4.862.010.410.808**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**24.510.653.434**	**166.938.335.396**
1. Tiền	111	5	24.510.653.434	166.938.335.396
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**25.390.086.523**	**2.490.086.523**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	30.512.059.125	7.612.059.125
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**		**1.735.070.967.631**	**1.078.163.762.417**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	347.819.990.001	102.787.512.526
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	674.949.703.795	283.996.344.277
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	9	769.789.869.317	748.868.501.096
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	**3.798.726.341.675**	**3.570.101.548.659**
1. Hàng tồn kho	141		3.798.726.341.675	3.570.101.548.659
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**101.994.160.042**	**44.316.677.813**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	12	101.454.399.218	43.088.802.966
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		539.760.824	1.227.874.847
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**544.735.322.001**	**549.693.024.154**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**62.557.366.393**	**65.877.892.364**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	47.175.527.251	50.669.144.605
- Nguyên giá	*222*		102.656.359.558	102.448.665.114
- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		(55.480.832.307)	(51.779.520.509)
2. Tài sản cố định vô hình	227	14	15.381.839.142	15.208.747.759
- Nguyên giá	*228*		17.504.931.092	17.225.811.092
- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		(2.123.091.950)	(2.017.063.333)
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	**240**		-	-
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**123.000.000**	**738.009.135**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		123.000.000	738.009.135
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**473.525.170.085**	**472.962.625.683**
1. Đầu tư vào công ty con	261	15	482.455.954.800	481.893.410.398
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	264		(8.930.784.715)	(8.930.784.715)
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**8.529.785.523**	**10.114.496.972**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	12	3.688.294.399	5.273.005.848
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		4.841.491.124	4.841.491.124
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**6.230.427.531.306**	**5.411.703.434.962**

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

Mẫu số B 01 - DN
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**		**3.819.746.473.306**	**2.968.632.519.640**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**3.092.156.058.505**	**2.151.863.180.935**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	195.120.498.297	237.696.724.019
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	973.209.893.881	349.834.204.217
3.	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	18	9.913.004.550	9.913.004.550
4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	19	98.781.501.199	106.722.992.545
5.	Phải trả người lao động	315		4.403.980.035	7.476.976.599
6.	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	20	239.044.575.765	177.243.248.951
7.	Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	21	58.000.000	171.363.637
8.	Phải trả ngắn hạn khác	320	22	661.902.435.499	504.792.531.358
9.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	23	867.085.532.675	717.099.378.403
10.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	24	42.636.636.604	40.912.756.656
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**727.590.414.801**	**816.769.338.705**
1.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	23	727.590.414.801	816.769.338.705
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**2.410.681.058.000**	**2.443.070.915.322**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**25**	**2.410.681.058.000**	**2.443.070.915.322**
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		208.875.998.458	441.265.855.780
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*		239.301.975.832	375.803.190.838
	- LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		(30.425.977.374)	65.462.664.942
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**6.230.427.531.306**	**5.411.703.434.962**

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ III NĂM 2026

Mẫu số B 02 - DN
Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT - BTC

	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	26	5.381.536.978	85.705.778.488	353.026.629.510	441.499.971.722
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	26	-	-	-	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng & cc dịch vụ	10	26	5.381.536.978	85.705.778.488	353.026.629.510	441.499.971.722
4.	Giá vốn hàng bán	11	27	2.627.394.427	45.104.402.709	299.839.539.197	210.060.808.655
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng & cc dịch vụ**	**20**		**2.754.142.551**	**40.601.375.779**	**53.187.090.313**	**231.439.163.067**
6.	Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7.	Doanh thu hoạt động tài chính	22	28	18.669.028	1.098.699.818	55.890.302	2.883.178.968
8.	Chi phí tài chính	23	29	2.790.461.462	5.928.389.340	10.014.966.355	25.222.419.064
	Trong đó: Chi phí lãi vay	*24*		*2.622.135.808*	*5.725.557.001*	*9.828.276.081*	*16.315.905.343*
9.	Chi phí bán hàng	25	30	18.602.620.690	14.029.732.450	55.868.999.663	64.968.423.755
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	15.140.833.547	16.649.148.476	42.270.509.201	39.204.970.314
11.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	**30**		**(33.761.104.120)**	**5.092.805.331**	**(54.911.494.604)**	**104.926.528.902**
12.	Thu nhập khác	31	32	1.565.608.584	1.146.191.728	28.394.045.202	4.008.563.049
13.	Chi phí khác	32	33	3.585.042.487	1.515.938.127	3.752.985.701	5.936.950.953
14.	**Lợi nhuận khác**	**40**		**(2.019.433.903)**	**(369.746.399)**	**24.641.059.501**	**(1.928.387.904)**
15.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	**50**		**(35.780.538.023)**	**4.723.058.932**	**(30.270.435.103)**	**102.998.140.998**
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	34	(1.168.044.347)	1.097.449.730	155.542.271	21.773.722.341
17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18.	**Lợi nhuận sau thuế TNDN**	**60**		**(34.612.493.676)**	**3.625.609.202**	**(30.425.977.374)**	**81.224.418.657**

Đào Văn Rôn
Người lập

Lê Ngọc Hoàng
Kế toán trưởng

Trần Ngọc Thanh
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ III NĂM 2026

Mẫu số B 03 - DN
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	**(30.270.435.103)**	**102.998.140.998**
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao Tài sản cố định	02	3.807.340.415	3.886.129.316
- Các khoản dự phòng	03	-	13.152.596.252
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(55.890.302)	(2.883.178.968)
- Chi phí đi vay	06	9.828.276.081	16.315.905.343
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	**08**	**(16.690.708.909)**	**133.469.592.941**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(656.219.091.191)	(377.377.044.095)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(228.624.793.016)	(123.785.794.288)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	824.372.577.828	397.655.688.150
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	(56.780.884.803)	(19.632.603.140)
- Chi phí đi vay đã trả	14	(9.828.276.081)	(25.251.875.226)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(35.330.267.614)	(31.683.321.836)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(240.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**(179.341.443.786)**	**(46.605.357.494)**
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	(29.900.000.000)	(218.010.731.328)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các CC nợ của đơn vị khá	24	7.000.000.000	269.122.957.328
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(562.544.402)	(10.723.527.907)
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	55.890.302	295.522.942
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(23.893.468.544)**	**40.257.546.395**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	601.209.050.656	1.701.485.235.618
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(540.401.820.288)	(1.460.180.955.637)
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**	**60.807.230.368**	**30.717.284.531**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**	**(142.427.681.962)**	**24.369.473.432**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	166.938.335.396	6.353.289.893
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**24.510.653.434**	**30.722.763.325**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng 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 riêng giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND .

2.3 Số liệu so sánh

Số liệu so sánh tại ngày 1 tháng 1 năm 2026 được mang sang từ số liệu được kiểm toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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 riêng của 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).

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 Công ty và ảnh hưởng đối với báo cáo 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 18).

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.

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 riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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 riêng. 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 riêng.

4.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu 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 riêng. 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 riêng.

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 riêng 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 riêng.

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.

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 riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô 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 riêng.

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
Máy móc thiết bị	5 - 11 năm
Phương tiện vận tải	4 - 7 năm

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

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 riêng 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 riêng.

4.8 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 riêng 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 dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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 riêng

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

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.

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 riêng.

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.

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

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 riêng 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 riêng, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của 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 riêng, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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 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 RIÊNG 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	5.389.367	5.389.367
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	24.505.264.067	166.932.946.029
Cộng	**24.510.653.434**	**166.938.335.396**

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)
Công ty TNHH MTV Smart City (*)	22.900.000.000	-	-	-
Lãi vay phải thu				
Công ty TNHH MTV Smart City (*)	147.890.000	-	147.890.000	-
Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình (*)	24.403.099	-	24.403.099	-
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	**30.512.059.125**	**(5.121.972.602)**	**7.612.059.125**	**(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		**164.097.541.028**	**101.549.793.278**
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	Bên liên quan	25.827.171.079	25.827.171.079
Ông Phạm Lê Đăng Trình		8.781.850.000	11.000.000.000
Công ty TNHH Việt-Ý Hà Nội Center		7.709.430.136	5.446.930.136
Các đối tượng khác		121.779.089.813	59.275.692.063
Phải thu hoạt động xây dựng		**182.679.675.000**	**-**
Phải thu khách hàng khác		**1.042.773.973**	**1.237.719.248**
Cộng		**347.819.990.001**	**102.787.512.526**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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		132.808.196.433	20.724.402.627
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		360.797.121.277	117.274.867.603
Cộng		**674.949.703.795**	**283.996.344.277**

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	742.916.514.533	(57.040.471.182)	723.266.460.278	(57.040.471.182)
Tạm ứng cho nhân viên	5.028.489.801	-	12.185.181.746	-
Khác	21.844.864.983	-	13.416.859.072	-
Cộng	**769.789.869.317**	**(57.040.471.182)**	**748.868.501.096**	**(57.040.471.182)**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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

	30/09/2026			
	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 RIÊNG 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	**3.620.552.004.328**	-	**3.247.998.949.908**	-
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 khác	*185.379.489.721*	-	*215.180.194.586*	-
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	**11.160.000**	-	**194.813.644**	-
Cộng	**3.798.726.341.675**	-	**3.570.101.548.659**	-

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	**101.454.399.218**	**43.088.802.966**
Chi phí hoa hồng	73.196.038.895	37.939.869.881
Chi phí hỗ trợ lãi suất	14.022.670.948	3.980.413.625
Chi phí chờ phân bổ khác	14.235.689.375	1.168.519.460
Dài hạn	**3.688.294.399**	**5.273.005.848**
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	877.838.561	469.597.799
Cộng	**105.142.693.617**	**48.361.808.814**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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	1.728.915.728	31.836.460.440	8.466.666.544	679.076.819	102.448.665.114
Mua trong kỳ	-	-	-	207.694.444	-	207.694.444
Số cuối kỳ	**59.737.545.583**	**1.728.915.728**	**31.836.460.440**	**8.674.360.988**	**679.076.819**	**102.656.359.558**
Khấu hao						
Số đầu kỳ	(14.920.484.879)	(1.338.325.740)	(26.985.049.452)	(7.871.283.617)	(664.376.821)	(51.779.520.509)
Khấu hao trong kỳ	(1.792.126.527)	(41.091.682)	(1.664.440.188)	(196.303.402)	(7.349.999)	(3.701.311.798)
Số cuối kỳ	**(16.712.611.406)**	**(1.379.417.422)**	**(28.649.489.640)**	**(8.067.587.019)**	**(671.726.820)**	**(55.480.832.307)**
Giá trị còn lại						
Số đầu kỳ	44.817.060.704	390.589.988	4.851.410.988	595.382.927	14.699.998	50.669.144.605
Số cuối kỳ	**43.024.934.177**	**349.498.306**	**3.186.970.800**	**606.773.969**	**7.349.999**	**47.175.527.251**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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	2.172.495.000	17.225.811.092
Tăng trong kỳ	-	279.120.000	279.120.000
Giảm trong kỳ	-	-	-
Số cuối kỳ	**15.053.316.092**	**2.451.615.000**	**17.504.931.092**
Khấu hao			
Số đầu kỳ	-	(2.017.063.333)	(2.017.063.333)
Khấu hao trong kỳ	-	(106.028.617)	(106.028.617)
Giảm trong kỳ	-	-	-
Số cuối kỳ	**-**	**(2.123.091.950)**	**(2.123.091.950)**
Giá trị còn lại			
Số đầu kỳ	15.053.316.092	155.431.667	15.208.747.759
Số cuối kỳ	**15.053.316.092**	**328.523.050**	**15.381.839.142**

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

15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

	Lĩnh vực	30/09/2026			01/01/2026		
		% sở hữu	Giá trị	Dự phòng	% sở hữu	Giá trị	Dự phòng
Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Kinh doanh môi giới BĐS	100	249.564.319.851	-	100	249.564.319.851	-
Công ty TNHH Một Thành viên Smart City	Kinh doanh môi giới BĐS	100	150.000.000.000	-	100	150.000.000.000	-
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	Kinh doanh môi giới BĐS	100	69.357.162.640	-	100	69.257.162.640	-
Công ty TNHH Regal Food	Bán lẻ	100	11.794.472.309	(7.190.784.715)	100	11.331.927.907	(7.190.784.715)
Công ty TNHH MTV Regal Hotels & Resorts	Dịch vụ lưu trú	100	1.740.000.000	(1.740.000.000)	100	1.740.000.000	(1.740.000.000)
Cộng			**482.455.954.800**	**(8.930.784.715)**		**481.893.410.398**	**(8.930.784.715)**

16. 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 Cổ phần 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		138.320.335.800	153.782.208.842
Cộng		**195.120.498.297**	**237.696.724.019**

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	30/09/2026	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
Các đối tượng khác		889.496.099.189	266.120.409.525
Cộng		**973.209.893.881**	**349.834.204.217**

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

18. 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**

19. 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	14.447.919.533	58.160.619.051	17.660.825.910	54.947.712.674
Thuế thu nhập doanh nghiệp	74.652.658.574	155.542.271	35.330.267.614	39.477.933.231
Thuế thu nhập cá nhân	10.187.075.195	4.368.447.097	11.502.714.903	3.052.807.389
Các loại thuế khác	7.435.339.243	32.636.591.254	38.768.882.592	1.303.047.905
Cộng	**106.722.992.545**	**95.321.199.673**	**103.262.691.019**	**98.781.501.199**

20. 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
Trích trước khác	12.082.915.246	3.247.013.817
Cộng	**239.044.575.765**	**177.243.248.951**

21. DOANH THU CHỜ PHÂN BỔ NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
Doanh thu cho thuê	58.000.000	171.363.637
Cộng	**58.000.000**	**171.363.637**

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

22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	30/09/2026	01/01/2026
Chi phí dự án được trả hộ	238.003.623.308	238.033.623.308
Thu hộ chủ đầu tư	353.488.389.484	223.467.722.092
Nhận ký quỹ ký cược	39.202.011.362	35.683.797.362
Các đối tượng khác	31.208.411.345	7.607.388.596
Cộng	**661.902.435.499**	**504.792.531.358**

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

23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	30/09/2026	01/01/2026
Ngắn hạn	**867.085.532.675**	**717.099.378.403**
Vay dài hạn đến hạn trả	654.268.311.909	496.325.403.781
Vay 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	**1.594.675.947.476**	**1.533.868.717.108**

	Lũy kế Năm nay VND	Lũy kế Năm trước VND
Số đầu kỳ	**1.533.868.717.108**	**1.429.979.734.199**
Vay trong năm	601.209.050.656	1.701.485.235.618
Trả nợ gốc vay	(540.401.820.288)	(1.460.180.955.637)
Số cuối kỳ	**1.594.675.947.476**	**1.671.284.014.180**

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

Các khoản vay ngắn hạn được trình bày chi tiết như sau:
(*) Vay bên liên quan

	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

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

Các khoản 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	**1.381.858.726.710**				
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
Công Ty TNHH MTV Smart City (*)	1.024.539.395	Ngày 23 tháng 12 năm 2026	0,2%	Tín chấp	Bổ sung vốn lưu động
Công Ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Quảng Ngãi (*)	3.569.907.326	Ngày 23 tháng 12 năm 2026	0,2%	Tín chấp	Bổ sung vốn lưu động
Công Ty TNHH Phát Triển Đô Thị Quảng Bình (*)	112.347.959.079	Ngày 24 tháng 12 năm 2026	0,2%	Tín chấp	Bổ sung vốn lưu động
Cộng	**1.594.675.947.476**				

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

24. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	40.912.756.656	27.559.711.352
Tăng trong năm	1.963.879.948	4.788.250.891
Sử dụng quỹ	(240.000.000)	(10.000.000)
Số cuối năm	**42.636.636.604**	**32.337.962.243**

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 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**	**599.766.236.142**	**2.401.975.345.684**
Tăng vốn cổ phần	-	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	81.224.418.657	81.224.418.657
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)
Số dư tại 30/09/2025	**1.800.000.000.000**	**-**	**2.209.109.542**	**465.602.403.908**	**2.267.811.513.450**
Số dư tại 01/01/2026	**2.000.000.000.000**	**(404.050.000)**	**2.209.109.542**	**441.265.855.780**	**2.443.070.915.322**
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	(30.425.977.374)	(30.425.977.374)
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**	**208.875.998.458**	**2.410.681.058.000**

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

25.2 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**

25.3 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

25.4 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

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

26. 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	**5.381.536.978**	**85.705.778.488**	**353.026.629.510**	**441.499.971.722**
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
HĐ Xây dựng	-	-	169.147.847.231	-
Hoạt động khác	1.006.675.760	469.405.665	2.268.857.397	1.265.092.942
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	-
Cộng	**5.381.536.978**	**85.705.778.488**	**353.026.629.510**	**441.499.971.722**

27. 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
HĐ Xây dựng	-	-	167.414.766.536	-
Hoạt động khác	7.675.171	65.328.098	23.025.515	453.344.430
Cộng	**2.627.394.427**	**45.104.402.703**	**299.839.539.197**	**210.060.808.655**

28. 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	18.669.028	1.098.699.818	55.890.302	2.883.178.968
Cộng	**18.669.028**	**1.098.699.818**	**55.890.302**	**2.883.178.968**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 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
Dự phòng đầu tư vào Công ty con	-	-	-	8.152.596.252
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**	**25.222.419.064**

30. 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	3.380.618.792	2.343.321.116	11.316.162.714	3.814.737.898
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	45.762.712	119.720.890
Chi phí hỗ trợ lãi suất	-	444.147.463	-	36.252.991.080
Chi phí quảng cáo, tiếp thị	11.469.051.286	10.168.551.794	26.998.447.573	21.282.253.916
Chi phí bán hàng khác	3.654.920.375	1.033.805.114	4.719.517.950	3.498.719.971
Cộng	**18.602.620.690**	**14.029.732.450**	**55.868.999.663**	**64.968.423.755**

31. 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	5.482.247.875	9.763.225.271	19.789.829.175	16.578.705.853
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.239.528.850	1.203.411.686	3.761.577.703	3.713.170.543
Chi phí dự phòng	-	5.000.000.000	-	5.000.000.000
Các khoản khác	8.419.056.822	682.511.519	18.719.102.323	13.913.093.918
Cộng	**15.140.833.547**	**16.649.148.476**	**42.270.509.201**	**39.204.970.314**

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

32. THU NHẬP KHÁC

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	Lũy kế năm 2026	Lũy kế năm 2025
Thu tiền phạt do vi phạm hợp đồng kinh tế	-	-	25.112.919.149	255.299.993
Thu nhập khác	1.565.608.584	1.146.191.728	3.281.126.053	3.753.263.056
Cộng	**1.565.608.584**	**1.146.191.728**	**28.394.045.202**	**4.008.563.049**

33. CHI PHÍ KHÁC

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	Lũy kế năm 2026	Lũy kế năm 2025
Tiền phạt do vi phạm hợp đồng kinh tế	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	8.898.630	-	9.140.726	11.849.831
Cộng	**3.585.042.487**	**1.515.938.127**	**3.752.985.701**	**5.936.950.953**

34. 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 riêng 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
Cộng	**(1.168.044.347)**	**1.097.449.730**	**155.542.271**	**21.773.722.341**

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

35. 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
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 MTV Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	Công ty con
Công ty TNHH Regal Food	Công ty con
Công ty TNHH MTV Regal Hotels & Resorts	Công ty con
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 RIÊNG 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	-	600.000.000
	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 phí bán hàng khác	45.454.545	-
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	Góp vốn	100.000.000	20.000.000
Công ty TNHH MTV Regal Hotels & Resorts	Góp vốn	-	40.000.000
	Cho mượn	1.627.243.441	302.000.000
	Thu hồi cho mượn	193.450.000	200.000.000
	Chi phí mua hàng hóa dịch vụ	306.624.535	420.364.147
	Thu nhập từ cho thuê điện nước	127.274.625	74.183.400
Công ty TNHH Một Thành viên Smart City	Trả nợ đi vay	32.000.000.000	19.970.000.000
	Đi vay	7.500.000.000	10.250.000.000
	Góp vốn	-	9.345.000.000
	Cho vay	29.900.000.000	2.200.000.000
	Thu hồi cho vay	7.000.000.000	2.200.000.000

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

Bên liên quan	Giao dịch	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
Công Ty TNHH Phát Triển Đô Thị Quảng Bình	Trả nợ đi vay	113.024.953.026	9.309.268.672
	Đi vay	116.980.000.000	72.702.180.777
	Góp vốn	-	400.000.000
	Cho vay	29.180.000.000	121.920.731.328
	Thu hồi cho vay	29.180.000.000	176.032.957.328
Công ty TNHH Regal Food	Góp vốn	462.544.402	918.527.907
	Chi phí mua hàng hóa dịch vụ	2.400.000	153.780.168
	Thu nhập từ cho thuê điện nước	173.307.853	56.648.163
Ông Nguyễn Hiền Ninh	Chuyển tiền ký quỹ	90.387.169.239	60.350.000.000
	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
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Thông minh Quảng Nam	Ký quỹ thực hiện hợp đồng phân phối	2.200.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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
Công ty TNHH MTV Regal Hotels & Resorts	694.458.573	245.653.464
Công ty TNHH Regal Food	350.864.202	164.035.824
Cộng	**27.274.377.783**	**26.616.766.027**

	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 RIÊNG 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		
Ông Nguyễn Hiền Ninh	266.754.033.508	176.366.864.269
Ông Trần Hoài Nam	7.808.925.836	6.608.925.836
Ông Trần Ngọc Thái	53.826.685.564	53.326.685.564
Ông Trần Xuân Thông	125.955.359.576	214.767.609.763
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	-	31.503.022
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	-	600.000.000
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
Công ty TNHH Một Thành viên Smart City	2.000.000	2.000.000
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	350.438.000	350.438.000
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Thông minh Quảng Nam	115.900.000.000	113.700.000.000
Công ty TNHH MTV Regal Hotels & Resorts	2.323.098.050	741.413.630
Công Ty TNHH Phát Triển Đô Thị Quảng Bình	1.552.320	1.552.320
Công ty TNHH Regal Food	103.723.556	103.723.556
Cộng	**573.261.735.023**	**566.836.634.573**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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
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
Công ty TNHH MTV Regal Hotels & Resorts	-	262.741.680
Công ty TNHH Regal Food	225.673.200	-
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	**110.497.350.201**	**83.835.704.966**

	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
Công ty TNHH Một Thành viên Smart City	109.090.909	109.090.909
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	183.636.364	183.636.364
Công Ty TNHH Phát Triển Đô Thị Quảng Bình	569.237.606	1.492.181.840
Ông Trần Ngọc Thái	-	9.518.000
Cộng	**29.290.214.417**	**64.132.882.088**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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
Chi phí phải trả ngắn hạn		
Công ty Cổ phần KD&ĐT Đất Xanh Miền Trung	35.901.616	35.901.616
Công ty TNHH Một Thành viên Smart City	127.005.069	127.005.069
Công Ty TNHH Phát Triển Đô Thị Quảng Bình	51.596.173	51.596.173
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	7.205.403	7.205.403
Công Ty Cổ Phần Hội An Invest	23.013.701	23.013.701
Cộng	**244.721.962**	**244.721.962**

	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	31.472.934.060
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	850.000.000	850.000.000
Công ty TNHH MTV Regal Hotels & Resorts	15.300.000	-
Công Ty TNHH Phát Triển Đô Thị Quảng Bình	238.003.623.308	238.033.623.308
Ông Nguyễn Hiền Ninh	72.984.200.401	45.858.921.199
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	**537.092.712.965**	**390.031.062.399**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 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**

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

	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
Ông Trần Ngọc Thành	3.165.200.000	1.806.200.000
Ông Trần Ngọc Thái	1.583.349.468	2.214.919.444
Ông Phạm Văn Viên	1.421.591.507	961.874.121
Ông Lê Ngọc Hoàng	827.745.673	1.068.725.833
Ông Ngô Tấn Quang	737.612.340	964.285.833
Ông Hà Đức Hiếu	36.000.000	-
Ông Nguyễn Trường Sơn	36.000.000	-
Ông Lê Đặng Quốc Hùng	36.000.000	-
Ông Đinh Hồng Quang	30.000.000	-
Ông Nguyễn Chí Nghiêm	6.000.000	-
Bà Trần Thị Hoài Vân	18.000.000	-
Ông Nguyễn Hoàng Đức	18.000.000	-
Ông Võ Bảo Toàn	18.000.000	-
Cộng	**7.933.498.988**	**7.016.005.231**

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

36. CAM KẾT GÓP VỐN

Các khoản cam kết góp vốn

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty có các nghĩa vụ góp vốn đầu tư vào các công ty khác như sau:

	Mối quan hệ	Theo GCNĐKDN	Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026	
		Vốn điều lệ	Vốn điều lệ đã góp	Vốn điều lệ chưa góp
Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Công ty con	450.000.000.000	249.564.319.851	200.435.680.149
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	Công ty con	300.000.000.000	69.357.162.640	230.642.837.360
Công ty TNHH Regal Food	Công ty con	60.000.000.000	11.794.472.309	48.205.527.691
Công ty TNHH MTV Regal Hotels & Resorts	Công ty con	80.000.000.000	1.740.000.000	78.260.000.000
Cộng		**890.000.000.000**	**332.455.954.800**	**557.544.045.200**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

37. THÔNG TIN SO SÁNH

Như đã trình bày trong Thuyết rninh 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 9 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	7.612.059.125	-
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	748.868.501.096	751.480.560.221
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	504.792.531.358	514.705.535.908

38. 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 riêng giữa niên độ của Công ty

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

Ngày 28 tháng 10 năm 2026