Công ty Cổ phần Regal Group

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán quý II năm 2025

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	8 - 35

Công ty Cổ phần Regal Group

THÔNG TIN CHUNG

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 GCNĐKKD điều chỉnh sau đó.

Vào ngày 17 tháng 3 năm 2023, Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp GCNĐKDN lần thứ 20, theo đó, Công ty đổi tên từ Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung thành Công ty Cổ phần Regal Group.

Hoạt động chính trong năm 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 năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Hà Đức Hiếu	Chủ tịch	
Ông Trần Ngọc Thành	Phó Chủ tịch	
Ông Nguyễn Trường Sơn	Thành viên	
Ông Nguyễn Chí Nghiêm	Thành viên	miễn nhiệm ngày 05/03/2025
Ông Đinh Hồng Quang	Thành viên	bổ nhiệm ngày 05/03/2025
Ông Lê Đặng Quốc Hùng	Thành viên	

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm 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 Ngô Tấn Quang	Giám đốc Tài chính
Ông Lê Ngọc Hoàng	Kế toán trưởng

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Regal Group ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng kỳ và năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong kỳ và năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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; và
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm 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 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 kèm theo.

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 của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 06 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 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

Trần Ngọc Thành
Tổng Giám đốc

Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 28 tháng 7 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤTGIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 06 năm 2025

VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Tại ngày 30/06/2025*	*Tại ngày 01/01/2025*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**4.703.271.896.871**	**4.662.753.167.402**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***5***	**5.851.988.938**	**68.128.731.011**
111	1. Tiền		5.851.988.938	64.558.731.011
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	3.570.000.000
130	***II. Các khoản phải thu ngắn hạn***		**1.184.346.240.284**	**1.068.800.469.844**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	118.022.990.429	52.642.316.067
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	270.777.089.923	297.301.982.940
135	3. Phải thu về cho vay		91.700.000.000	2.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	709.294.284.232	717.304.295.137
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(5.448.124.300)	(448.124.300)
140	***III. Hàng tồn kho***		***3.480.716.795.273***	***3.497.337.555.911***
141	1. Hàng tồn kho	9	3.480.716.795.273	3.497.337.555.911
150	***IV. Tài sản ngắn hạn khác***		***32.356.872.376***	***28.486.410.636***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	28.494.995.150	23.747.170.191
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		3.855.877.226	4.736.240.445
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		6.000.000	3.000.000
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**80.408.807.646**	**84.297.672.276**
210	***I. Phải thu dài hạn***		-	-
216	1. Phải thu dài hạn khác		-	-
220	***II. Tài sản cố định***		***65.548.256.685***	***68.107.975.234***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	50.296.905.588	52.764.254.135
222	Nguyên giá		98.580.090.906	98.476.090.906
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(48.283.185.318)	(45.711.836.771)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	15.251.351.097	15.343.721.099
228	Nguyên giá		17.445.611.092	17.445.611.092
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.194.259.995)	(2.101.889.993)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***13***	***4.093.357.639***	***4.208.663.488***
231	1. Nguyên giá		5.765.287.119	5.765.287.119
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.671.929.480)	(1.556.623.631)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***792.688.220***	***759.472.220***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		792.688.220	759.472.220
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***		-	-
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		-	-
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***9.974.505.102***	***11.221.561.334***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	6.184.558.740	7.431.614.972
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		3.789.946.362	3.789.946.362
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**4.783.680.704.517**	**4.747.050.839.678**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤTGIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2025

VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Tại ngày 30/06/2025*	*Tại ngày 01/01/2025*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**2.302.372.263.942**	**2.351.571.924.034**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***1.659.574.049.632***	***2.082.441.213.763***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14.1	195.310.487.485	151.139.649.126
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14.2	162.646.140.302	118.605.765.294
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	105.410.080.113	115.246.803.945
314	4. Phải trả người lao động		4.877.163.280	4.788.373.977
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	213.207.556.914	225.083.303.278
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		438.670.166	59.136.366
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	370.836.844.639	351.761.861.389
320	8. Vay ngắn hạn	18	579.107.195.465	1.088.006.409.120
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	19	27.739.911.268	27.749.911.268
330	***II. Nợ dài hạn***		***642.798.214.310***	***269.130.710.271***
338	1. Vay dài hạn	18	641.167.695.060	269.130.710.271
341	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		1.630.519.250	-
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**2.481.308.440.575**	**2.395.478.915.644**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***		***2.481.308.440.575***	***2.395.478.915.644***
411	1. Vốn cổ phần	20.1	1.800.000.000.000	1.800.000.000.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*1.800.000.000.000*	*1.800.000.000.000*
414	2. Vốn khác của chủ sở hữu	20.1	-	-
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	20.1	2.209.109.542	2.209.109.542
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	20.1	679.099.331.033	593.269.806.102
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		594.081.843.170	415.390.923.552
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		85.017.487.863	177.878.882.550
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		-	-
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**4.783.680.704.517**	**4.747.050.839.678**

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

Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
Ngày 28 tháng 7 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán quý II năm 2025

VND

CHỈ TIÊU	*Mã số*	*Thuyết minh*	*Qúy II*		*Lũy kế đến Qúy II*	
			Năm 2025	*Năm 2024*	*Năm 2025*	*Năm 2024*
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	21.1	361.619.955.791	126.615.159.515	463.827.040.563	339.737.938.650
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	21.1	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**	**21.1**	**361.619.955.791**	**126.615.159.515**	**463.827.040.563**	**339.737.938.650**
4. Giá vốn hàng bán	11	22	207.824.981.316	66.404.755.639	262.761.742.121	191.949.588.735
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**153.794.974.475**	**60.210.403.876**	**201.065.298.442**	**147.788.349.915**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	21.2	1.769.189.022	2.476.891	1.796.777.613	66.210.093
7. Chi phí tài chính	22	23	6.148.008.364	6.390.524.739	11.141.433.472	14.175.080.998
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*5.751.995.507*	*6.220.806.557*	*10.590.348.342*	14.005.362.816
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	49.329.562	-	(193.122.379)
9. Chi phí bán hàng	25	24	39.080.038.933	16.304.309.870	58.214.593.481	29.725.748.943
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	15.072.979.330	12.143.767.041	23.005.803.016	26.542.317.296
11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**95.263.136.870**	**25.423.608.679**	**110.500.246.086**	**77.218.290.392**
12. Thu nhập khác	31	25	2.228.826.502	1.252.099.829	2.868.047.721	2.216.677.294
13. Chi phí khác	32	25	2.217.899.026	5.770.902.719	4.428.001.158	5.873.761.770
14. Lợi nhuận khác	**40**	**25**	**10.927.476**	**(4.518.802.890)**	**(1.559.953.437)**	**(3.657.084.476)**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**95.274.064.346**	**20.904.805.789**	**108.940.292.649**	**73.561.205.916**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	26.1	18.236.708.666	5.585.452.606	21.449.749.346	17.651.899.803
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	26.1	1.630.519.250	145.047.121	1.630.519.250	(403.123.521)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**75.406.836.430**	**15.174.306.062**	**85.860.024.053**	**56.312.429.634**
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		**75.406.836.430**	**14.857.628.573**	**85.860.024.053**	**57.742.081.001**
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	316.677.489	-	(1.429.651.367)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	20.5	419	83	477	321
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	20.5	419	83	477	321

Đào Văn Rôn
Người lập
Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
Ngày 28 tháng 7 năm 2025

Lê Ngọc Hoàng
Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN REGAL GROUP
REGAL GROUP

Trần Ngọc Thành
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán quý II năm 2025

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2025*	*Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2024*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		***108.940.292.649***	***73.561.205.916***
	Điều chỉnh cho các khoản:		16.572.595.127	19.525.709.103
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình		2.779.024.398	5.393.434.001
03	Các khoản dự phòng		5.000.000.000	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(1.796.777.613)	126.912.286
06	Chi phí lãi vay		10.590.348.342	14.005.362.816
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		***125.512.887.776***	***93.086.915.019***
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(29.968.407.221)	(29.554.756.508)
10	(Giảm) tăng hàng tồn kho		16.620.760.638	1.398.205.812
11	Giảm các khoản phải trả		70.825.253.357	(80.821.493.695)
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		(3.500.768.727)	8.038.372.226
14	Tiền lãi vay đã trả		3.673.011.302	(14.005.362.816)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(20.526.811.945)	(23.987.385.645)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(10.000.000)	(87.622.720)
20	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh**		**162.625.925.180**	**(45.933.128.327)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(137.216.000)	(478.855.812)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		-	
23	Tiền chi cho vay		(89.040.000.000)	-
24	Tiền thu hồi cho vay		(660.000.000)	150.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			(7.900.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			
27	Tiền thu lãi tiền gửi		1.796.777.613	66.210.093
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư**		**(88.040.438.387)**	**(8.162.645.719)**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ nhận vốn góp và phát hành cổ phiếu		-	-
33	Tiền thu từ đi vay		1.187.863.082.532	286.230.287.031
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.324.725.311.398)	(217.852.408.932)
36	Cổ tức đã trả		-	(358.894.737)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính**		**(136.862.228.866)**	**68.018.983.362**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán quý II năm 2025

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2025*	*Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2024*
50	**Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm**		**(62.276.742.073)**	**13.923.209.316**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**68.128.731.011**	**15.986.902.563**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**5**	**5.851.988.938**	**29.910.111.879**

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

CÔNG TY CỔ PHẦN REGAL GROUP
REGAL GROUP

Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
Ngày 28 tháng 7 năm 2025

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 GCNĐKKD điều chỉnh sau đó.

Vào ngày 17 tháng 3 năm 2023, Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp GCNĐKDN lần thứ 20, theo đó, Công ty đổi tên từ Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung thành Công ty Cổ phần Regal Group.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là xây dựng, kinh doanh bất động sản, dịch vụ môi giới bất động sản và các dịch vụ liên quan.

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 06 năm 2025 là: 169 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 76).

Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Nhóm Công ty bao gồm 5 công ty con trực tiếp như sau:

	Tên công ty con	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tình trạng hoạt động*	*Tỷ lệ biểu quyết*	
				Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025	*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024*
				(%)	*(%)*
(1)	Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Kinh doanh và môi giới bất động sản	Đang hoạt động	100,00	100,00
(2)	Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	Kinh doanh và môi giới bất động sản	Đang hoạt động	100,00	100,00
(3)	Công ty TNHH Một Thành viên Smart City	Kinh doanh và môi giới bất động sản	Đang hoạt động	100,00	100,00
(4)	Công ty TNHH Regal Food	Bán lẻ lương thực, thực phẩm	Đang hoạt động	100,00	100,00
(5)	Công ty TNHH Regal Hotels & Resorts	Dịch vụ lưu trú	Đang hoạt động	100,00	100,00

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng*

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 và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Nhóm 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.

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

2.5 *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 cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025.

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 bảng cân đối kế toán 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.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm 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.

Nhóm 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 năm.

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 riêng.

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

3.3 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 Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. 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.

3.4 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.

3.5 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 hợp nhất 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) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

Nhà cửa	25 năm

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

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

3.8 Chi phí 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 Nhóm Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như 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.

3.9 Chi phí trả trước

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

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

3.10 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 Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.11 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo giá phát hành trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, sau khi trừ đi các ảnh hưởng thuế. Các chi phí này được ghi nhận là một khoản khấu trừ từ thặng dư vốn cổ phần.

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

3.12 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.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm 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 Nhóm Công ty.

- *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

3.13 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng nhà phố và căn hộ

Đối với các nhà phố và căn hộ mà Nhóm 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 đã cung cấp và hoàn thành dịch vụ.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

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.

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

3.14 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm 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 Nhóm 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 năm 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 báo cáo tài chính hợp nhất.

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 năm 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 khoản chênh lệch tạm thời được 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 năm 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 năm 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 năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm 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.

3.15 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm 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 Nhóm 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.

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

3.16 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác. Hoạt động đầu tư và phát triển dự án bất động sản là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Nhóm Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Nhóm Công ty, do vậy Tổng Giám đốc giả định rằng Nhóm Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất. Hơn nữa, Tổng Giám đốc cũng xác định báo cáo bộ phận của Công ty theo khu vực địa lý dựa theo địa điểm của tài sản là ở Việt Nam.

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Ngày 30/06/2025	*Ngày 01/01/2025*
Tiền mặt	91.480.641	117.997.665
Tiền gửi ngân hàng	5.760.508.297	64.440.733.346
Các khoản tương đương tiền *(*)*	-	3.570.000.000
TỔNG CỘNG	**5.851.988.938**	**68.128.731.011**

(*) Khoản này thể hiện khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại với thời hạn gốc ba (3) tháng và hưởng lãi suất tiền gửi 3,8%/năm.

Chi tiết các giao dịch không bằng tiền trọng yếu như sau:

VND

	Ngày 30/06/2025	*Ngày 01/01/2025*
Cấn trừ công nợ phải thu của Công ty Cổ phần 479 Hòa Bình sang khoản phải trả cho Công ty TNHH Phát triển Đô Thị Quảng Bình	-	22.099.533.916

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Ngày 30/06/2025	*Ngày 01/01/2025*
Phải thu các bên khác	45.690.229.858	39.229.257.631
Phải thu bên liên quan	72.332.760.571	13.413.058.436
TỔNG CỘNG	**118.022.990.429**	**52.642.316.067**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(448.124.300)	(448.124.300)
GIÁ TRỊ THUẦN	**117.574.866.129**	**52.194.191.767**

VND

	Ngày 30/06/2025	*Ngày 01/01/2025*
Số đầu năm	(448.124.300)	(448.124.300)
Thu hồi nợ trong năm	-	-
Hoàn nhập dự phòng	-	-
Số cuối năm	(448.124.300)	(448.124.300)

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30/06/2025	*Ngày 01/01/2025*
Trả trước bên khác	**191.900.447.367**	**180.734.209.354**
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Tổng hợp Toàn Cầu	*43.127.753.952*	*38.945.199.281*
Khác	*148.772.693.415*	*141.789.010.073*
Trả trước bên liên quan	78.876.642.556	116.567.773.586
TỔNG CỘNG	**270.777.089.923**	**297.301.982.940**

8. PHẢI THU KHÁC

VND

	Ngày 30/06/2025	*Ngày 01/01/2025*
Ký quỹ thực hiện hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	641.247.156.872	631.074.134.114
Phải thu khác	68.047.127.360	86.230.161.023
TỔNG CỘNG	**709.294.284.232**	**717.304.295.137**

9. HÀNG TỒN KHO

VND

	Ngày 30/06/2025	*Ngày 01/01/2025*
Bất động sản dở dang	**3.144.902.788.199**	**3.214.180.754.057**
Dự án Bảo Ninh 1 (dự án Regal Legend)	*1.989.929.682.549*	*1.966.167.641.646*
Dự án Khu nhà ở phía Đông đường Hùng Vương - tỉnh Phú Yên (dự án Regal Maison)	*362.591.947.554*	*459.475.024.523*
Dự án Đất Quảng Riverside (dự án Regal Victoria)	*300.455.361.879*	*309.605.906.142*
Chung cư tại lô đất C1, C2 tại khu đô thị Phú Mỹ An (dự án Regal Complex)	*183.222.660.082*	*182.807.003.070*
Dự án khác	*308.703.136.135*	*296.125.178.676*

Chi phí xây dựng dở dang	**150.514.123.404**	**153.021.475.534**
Dự án KĐT xanh Dragon City-park (dự án Dragon Smart City)	*129.718.315.741*	*132.225.667.871*
Dự án Bàu Tràm Lakeside	*20.795.807.663*	*20.795.807.663*
Dự án Ngọc Dương Riverside (dự án Shophouse Castia Palm)	-	-
Hàng hoá bất động sản	**184.760.283.671**	**129.254.420.511**
Dự án Ngọc Dương Riverside (dự án Castia Palm)	*26.986.461.011*	*29.825.562.085*
Dự án BĐS Bến du thuyền Đà Nẵng (dự án Marina Complex)	*28.124.961.038*	*28.124.961.038*
Dự án Đất Quảng Riverside	*14.601.879.834*	*14.601.879.834*
Khu đô thị Quang Thành	*12.974.875.000*	*12.974.875.000*
Khu đô thị Phước Lý	*9.444.046.096*	*9.444.046.096*
Dự án Bảo Ninh 2	*63.163.739.976*	-
Khác	*29.464.320.716*	*34.283.096.458*
Hàng hóa khác	**539.599.999**	**880.905.809**
TỔNG CỘNG	**3.480.716.795.273**	**3.497.337.555.911**

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với một số dự án được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng .

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND

	Ngày 30/06/2025	*Ngày 01/01/2025*
Ngắn hạn	**28.494.995.150**	**23.747.170.191**
Chi phí hoa hồng	26.992.367.148	23.603.774.588
Công cụ, dụng cụ	2.032.923	46.438.019
Khác	1.500.595.079	96.957.584
Dài hạn	**6.184.558.740**	**7.431.614.972**
Công cụ, dụng cụ	4.641.057.455	3.898.284.684
Khác	1.543.501.285	3.533.330.288
TỔNG CỘNG	**34.679.553.890**	**31.178.785.163**

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Phương tiện vận tải*	*Máy móc, thiết bị*	*Thiết bị quản lý*	*Tổng cộng*
Nguyên giá					
Tại ngày 01/01/2025	52.985.966.040	33.249.909.320	9.971.902.003	2.268.313.543	98.476.090.906
Kết chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang			-		-
Mua trong kỳ			104.000.000		104.000.000
Kết chuyển sang bất động sản đầu tư			-		-
Giảm do thanh lý công ty con			-		-
Tại ngày 30/06/2025	52.985.966.040	33.249.909.320	10.075.902.003	2.268.313.543	98.580.090.906
Giá trị khấu hao lũy kế					
Tại ngày 01/01/2025	(9.917.854.059)	(25.185.186.010)	(8.398.999.011)	(2.209.797.691)	(45.711.836.771)
Khấu hao trong kỳ	(1.079.445.170)	(1.332.540.391)	(148.997.079)	(10.365.907)	(2.571.348.547)
Kết chuyển sang bất động sản đầu tư					
Giảm do thanh lý công ty con					
Tại ngày 30/06/2025	(10.997.299.229)	(26.517.726.401)	(8.547.996.090)	(2.220.163.598)	(48.283.185.318)
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2025	**43.068.111.981**	**8.064.723.310**	**1.572.902.992**	**58.515.852**	**52.764.254.135**
Tại ngày 30/06/2025	**41.988.666.811**	**6.732.182.919**	**1.527.905.913**	**48.149.945**	**50.296.905.588**

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	Quyền sử dụng đất	*Phần mềm máy tính*	*Tổng cộng*
Nguyên giá			
Tại ngày 01/01/2025	15.053.316.092	2.392.295.000	17.445.611.092
Giảm do thanh lý công ty con			
Tại ngày 30/06/2025	15.053.316.092	2.392.295.000	17.445.611.092
Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/01/2025	-	(2.101.889.993)	(2.101.889.993)
Hao mòn trong kỳ	-	(92.370.002)	(92.370.002)
Thanh lý	-	-	-
Tại ngày 30/06/2025	-	(2.194.259.995)	(2.194.259.995)
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2025	15.053.316.092	290.405.007	15.343.721.099
Tại ngày 30/06/2025	**15.053.316.092**	**198.035.005**	**15.251.351.097**

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc
Nguyên giá:	
Tại ngày 01/01/2025	5.765.287.119
Kết chuyển từ tài sản cố định hữu hình	-
Tại ngày 30/06/2025	5.765.287.119
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Tại ngày 01/01/2025	(1.556.623.631)
Khấu hao trong kỳ	
Kết chuyển từ tài sản cố định hữu hình	(115.305.849)
Tại ngày 30/06/2025	(1.671.929.480)
Giá trị còn lại:	
Tại ngày 01/01/2025	4.208.663.488
Tại ngày 30/06/2025	**4.093.357.639**

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

14.1 *Phải trả người bán ngắn hạn*

VND

	Ngày 30/06/2025	*Ngày 01/01/2025*
Phải trả bên khác	190.380.873.086	146.621.897.819
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	*23.143.043.368*	*24.343.043.368*
Công ty Cổ phần Xây Dựng M.E.I	*20.253.340.955*	*20.253.340.955*
Khác	*146.984.488.763*	*102.025.513.496*
Phải trả bên liên quan	4.929.614.399	4.517.751.307
TỔNG CỘNG	**195.310.487.485**	**151.139.649.126**

14.2 *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:

VND

	Ngày 30/06/2025	*Ngày 01/01/2025*
Trả trước từ bên khác	148.856.752.590	102.661.120.626
Phạm Thị Mai	*22.071.922.532*	*21.233.665.506*
Nguyễn Thị Nhu	-	-
Khách hàng khác	*126.784.830.058*	*81.427.455.120*
Trả trước từ bên liên quan	13.789.387.712	15.944.644.668
TỔNG CỘNG	**162.646.140.302**	**118.605.765.294**

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	Tại ngày 01/01/2025	*Số phải nộp trong kỳ*	*Số đã nộp trong kỳ*	Tại ngày 30/06/2025
Thuế thu nhập doanh nghiệp	77.389.991.332	21.449.749.346	20.526.811.945	78.312.928.733
Thuế giá trị gia tăng	27.715.757.484	1.858.751.266	10.872.188.771	18.702.319.979
Thuế thu nhập cá nhân	271.651.578	1.630.146.406	896.043.611	1.005.754.373
Khác	9.869.403.551	11.525.271.724	14.005.598.247	7.389.077.028
TỔNG CỘNG	**115.246.803.945**	**36.463.918.742**	**46.300.642.574**	**105.410.080.113**

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30/06/2025	*Ngày 01/01/2025*
Chi phí xây dựng dự án	169.927.859.552	194.018.077.067
Chi phí lãi vay và lãi vay hỗ trợ khách hàng	43.279.697.362	29.016.337.718
Chi phí lãi vay *(Thuyết minh số 27)*		
Chi phí hoa hồng		
Khác		2.048.888.493
TỔNG CỘNG	**213.207.556.914**	**225.083.303.278**

17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

VND

	Ngày 30/06/2025	*Ngày 01/01/2025*
Thu hộ chủ đầu tư dự án	282.557.486.347	280.402.486.347
Nhận ký quỹ, ký cược	66.724.814.675	53.423.750.675
Cổ tức phải trả	9.900.000.000	9.900.000.000
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và kinh phí công đoàn		
Khác	11.654.543.617	8.035.624.367
TỔNG CỘNG	**370.836.844.639**	**351.761.861.389**

18. VAY

VND

	Ngày 30/06/2025	*Ngày 01/01/2025*
Ngắn hạn	**579.107.195.465**	**1.088.006.409.120**
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 18.2)*	*225.329.637.274*	*193.789.742.454*
Vay dài hạn đến hạn trả bên liên quan *(T.minh số 18.3)*	*13.300.000.000*	*13.300.000.000*
Vay dài hạn đến hạn trả*(Thuyết minh số 18.1)*	340.477.558.191	880.916.666.666
Dài hạn	**641.167.695.060**	**269.130.710.271**
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 18.3)*	*641.167.695.060*	*243.145.710.271*
Vay bên liên quan *(Thuyết minh số 18.1)*	-	*25.985.000.000*
TỔNG CỘNG	**1.220.274.890.525**	**1.357.137.119.391**

18. VAY (tiếp theo)

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

VND

	Ngày 30/06/2025	*Ngày 01/01/2025*
Số đầu kỳ	1.357.137.119.391	1.108.894.197.820
Vay trong kỳ	1.187.863.082.532	286.230.287.031
Trả nợ gốc vay	(1.324.725.311.398)	(217.852.408.932)
Giảm do thanh lý Công ty con		
Số cuối kỳ	**1.220.274.890.525**	**1.177.272.075.919**

18.1 Vay ngắn hạn từ bên liên quan

Chi tiết các khoản vay tín chấp từ bên liên quan để bổ sung vốn lưu động được trình bày như sau *(Thuyết minh số 27)*:

Bên liên quan	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Lãi suất (%/ năm)*
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An	13.300.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	10

18. VAY (tiếp theo)

18.2 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

Chi tiết khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng để tài trợ dự án để tài trợ dự án và bổ sung vốn lưu động được trình bày như sau:

	Số dư tại 30/06/2025	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo	Mục đích
Vay ngắn hạn	**225.329.637.274**				
Ngân hàng liên doanh Việt - Nga	157.960.013.128	Từ ngày 08 tháng 7 năm 2025 đến ngày 20 tháng 12 năm 2025	8,5%	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của dự án Khu đô thị Phú Mỹ An, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng	Bổ sung vốn lưu động
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	45.517.319.426	Từ ngày 25 tháng 01 năm 2025 đến ngày 25 tháng 03 năm 2026	9,0-9,5%	Quyền sử dụng đất: + 30 lô đất nền thuộc Khu nhà ở phía Đông đường Hùng Vương thuộc dự án La Maison Premium + 07 lô đất thuộc dự án Victoria Quảng Nam	Trả nợ thuế
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam Chi Nhánh Đà Nẵng	21.852.304.720	Ngày 26 tháng 02 năm 2026	9,0-9,5%	Quyền sử dụng đất và quyền sử dụng tài sản gắn liền với đất của 09 lô đất thuộc dự ánKĐT Ngọc Dương Reverside; 01 lô thuộc dự án Regal Maison	Trả nợ thuế

18. VAY (tiếp theo)

18.3 Vay dài hạn

Chi tiết khoản vay dài hạn để tài trợ dự án và bổ sung vốn lưu động được trình bày như sau:

	Số dư tại 30/06/2025	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo	Mục đích
Vay dài hạn	**981.645.253.251**				
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	75.000.000.000	Từ ngày 25 tháng 12 năm 2024 đến ngày 15 tháng 07 năm 2026	10,6%-12%	Quyền sử dụng đất: + 30 lô đất nền thuộc Khu nhà ở phía Đông đường Hùng Vương thuộc dự án La Maison Premium	Bổ sung vốn lưu động
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	99.145.710.271	Từ ngày 25 tháng 06 năm 2026 đến ngày 25 tháng 10 năm 2026	10,6%-12%	Quyền sử dụng đất: + 30 lô đất nền thuộc Khu nhà ở phía Đông đường Hùng Vương thuộc dự án La Maison Premium + 07 lô đất thuộc dự án Victoria Quảng Nam	Bổ sung vốn lưu động
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	653.526.654.092	Từ ngày 27 tháng 10 năm 2025 đến ngày 18 tháng 10 năm 2028	10,6%-12%	Quyền sử dụng đất: + 222 TS thấp tầng, 03 toà cao tầng tại dự án Regal legend (KĐT Bảo ninh 1)	Tài trợ dự án
Ngân hàng First Commercial Bank	12.638.888.888	Từ ngày 30 tháng 05 năm 2025 đến Ngày 30 tháng 8 năm 2025	8,17%	Quyền sử dụng đất và quyền sử dụng nhà ở của 02 lô đất thuộc dự án Khu nhà ở phía Đông đường Trần Đăng Ninh (dự án Le Pavillion) và quyền sử dụng đất của 4 lô đất thuộc dự án Khu biệt thự ven sông Cổ Cò (dự án Phú Mỹ An One River)	Bổ sung vốn lưu động
Ngân hàng TMCP Quân Đội Chi Nhánh Đà Nẵng	106.334.000.000	Từ ngày 25 tháng 06 năm 2025 đến Ngày 27 tháng 12 năm 2028	8,5%-9,0%	Quyền sử dụng đất và quyền sử dụng tài sản gắn liền với đất của 20 lô đất thuộc dự án Khu đô thị Đất Quảng Riverside	Bổ sung vốn lưu động
Ngân hàng TMCP Quân Đội Chi Nhánh Đà Nẵng	35.000.000.000	Từ ngày 25 tháng 07 năm 2025 đến Ngày 25 tháng 04 năm 2030	8,5%-9,0%	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

19. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND *Ngày 30/06/2025*
Số đầu kỳ	27.749.911.268
Giảm do thanh lý công ty con	
Trích lập từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	
Sử dụng quỹ	(10.000.000)
Số cuối kỳ (tại ngày 30/06/2025)	**27.739.911.268**

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

VND

	Vốn cổ phần	*Vốn khác thuộc chủ sở hữu*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán kết thúc 30/06/2024					
Tại ngày 01/01/2024	1.800.000.000.000	5.100.000.000	2.209.109.542	417.300.692.726	2.224.609.802.268
Tăng vốn trong kỳ	-	-	-		
Lợi nhuận thuần trong năm				57.742.081.001	57.742.081.001
Thù lao HĐQT					
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi					
Tại ngày 30/06/2024	1.800.000.000.000	5.100.000.000	2.209.109.542	**475.042.773.727**	**2.282.351.883.269**
Cho kỳ kế toán kết thúc 30/06/2025					
Tại ngày 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 kỳ	-	-	-	85.860.024.053	85.860.024.053
Tăng/ giảm khác	-	-	-	(30.499.122)	(30.499.122)
Tại ngày 30/06/2025	1.800.000.000.000	-	2.209.109.542	**679.099.331.033**	**2.481.308.440.575**

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.2 *Chi tiết vốn cổ phần đã góp*

	Theo GCNĐKDN		*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
	Vốn cổ phần	*Sở hữu*	*Vốn cổ phần đã góp*
	VND	*%*	*VND*
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh	990.000.000.000	55,00	990.000.000.000
Ông Trần Ngọc Thành	270.000.000.000	15,00	270.000.000.000
Ông Lương Trí Thìn	93.100.000.000	5,17	93.100.000.000
Các cổ đông khác	446.900.000.000	24,83	446.900.000.000
TỔNG CỘNG	**1.800.000.000.000**	**100,00**	**1.800.000.000.000**

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

VND

	Ngày 30/06/2025	*Ngày 01/01/2025*
Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	1.800.000.000.000	1.800.000.000.000
Tăng trong năm	-	-
Số cuối năm	1.800.000.000.000	1.800.000.000.000

20.4 *Cổ phiếu*

	Số lượng cổ phần	
	Ngày 30/06/2025	*Ngày 01/01/2025*
Cổ phiếu đăng ký phát hành	180.000.000	180.000.000
Cổ phiếu đã phát hành		
Cổ phiếu phổ thông	*180.000.000*	*180.000.000*
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	*180.000.000*	*180.000.000*

Mệnh giá một cổ phiếu đang lưu hành là: 10.000 VND.

20.5 *Lãi trên cổ phiếu*

Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu được tính toán như sau:

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	*Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024*
Lợi nhuận thuần sau thuế *(VND)*	85.860.024.053	57.742.081.001
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	180.000.000	180.000.000
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu *(VND/cổ phiếu)*	**447**	**321**

21. DOANH THU

21.1 *Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ*

VND

	Qúy 02/2025	*Qúy 02/2024*	*Lũy kế quý 02/2025*	*Lũy kế quý 02/2024*
1. Tổng doanh thu	**361.619.955.791**	**126.615.159.515**	**463.827.040.563**	**339.737.938.650**
Trong đó:				
Doanh thu chuyển nhượng căn hộ, nhà phố và nền đất	360.003.880.782	116.449.467.894	461.141.130.955	321.454.241.338
Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản	-	7.525.986.895	-	13.752.968.725
Doanh thu từ bán hàng hóa và thực phẩm	1.179.569.553	2.457.886.546	1.890.222.331	4.348.910.407
Doanh thu từ dịch vụ quản lý, cho thuê và bất động sản đầu tư	436.505.456	181.818.180	795.687.277	181.818.180
2. Các khoản giảm trừ doanh thu (*)	-	-	-	-
Hàng bán trả lại	-	-	-	-
DOANH THU THUẦN (1-2)	**361.619.955.791**	**126.615.159.515**	**463.827.040.563**	**339.737.938.650**

21.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

VND

	Qúy 02/2025	*Qúy 02/2024*	*Lũy kế quý 02/2025*	*Lũy kế quý 02/2024*
Thu nhập từ lãi vay, tiền gửi	1.769.189.022	2.476.891	1.796.777.613	66.210.093
Lãi từ thanh lý đầu tư	-	-	-	-
Thu nhập tài chính khác	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	**1.769.189.022**	**2.476.891**	**1.796.777.613**	**66.210.093**

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Qúy 02/2025	*Qúy 02/2024*	*Lũy kế quý 02/2025*	*Lũy kế quý 02/2024*
Giá vốn bán căn hộ, nhà phố và nền đất	206.741.273.028	62.016.324.297	260.924.380.938	184.651.221.034
Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản	-	2.749.083.272	-	4.371.342.652
Giá vốn từ bán hàng hóa và thực phẩm	719.198.374	1.597.661.272	1.149.344.851	2.885.338.251
Giá vốn dịch vụ quản lý,cho thuê và bất động sản đầu tư	364.509.914	41.686.798	688.016.332	41.686.798
TỔNG CỘNG	**207.824.981.316**	**66.404.755.639**	**262.761.742.121**	**191.949.588.735**

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Qúy 02/2025	*Qúy 02/2024*	*Lũy kế quý 02/2025*	*Lũy kế quý 02/2024*
Chi phí lãi vay	5.751.995.507	6.220.806.557	10.590.348.342	14.005.362.816
Lỗ từ đầu tư	-	-	-	-
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	-	-	-
Chi phí khác	396.012.857	169.718.182	551.085.130	169.718.182
TỔNG CỘNG	**6.148.008.364**	**6.390.524.739**	**11.141.433.472**	**14.175.080.998**

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

VND

	Qúy 02/2025	*Qúy 02/2024*	*Lũy kế quý 02/2025*	*Lũy kế quý 02/2024*
Chi phí bán hàng	**39.080.038.933**	**16.304.309.870**	**58.214.593.481**	**29.725.748.943**
- Chi phí lương	1.000.620.662	2.372.023.354	1.584.816.783	4.973.393.932
- Chi phí môi giới và quảng cáo	6.027.438.619	6.943.663.590	11.113.702.122	14.683.168.634
- Chi phí khấu hao và hao mòn	39.906.964	-	79.813.927	385.285.657
- Chi phí khác	32.012.072.688	6.988.622.926	45.436.260.649	9.683.900.720
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**15.072.979.330**	**12.143.767.041**	**23.005.803.016**	**26.542.317.296**
- Chi phí lương	3.808.908.912	6.437.576.672	6.815.480.582	11.497.005.372
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	3.625.120.579	-	4.162.205.053
- Chi phí khấu hao và hao mòn	1.237.038.059	1.931.206.056	2.509.758.857	4.774.211.162
- Chi phí lợi thế thương mại	-	-	-	-
- Chi phí dự phòng	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
- Chi phí khác	5.027.032.359	149.863.734	8.680.563.577	6.108.895.709
TỔNG CỘNG	**54.153.018.263**	**28.448.076.911**	**81.220.396.497**	**56.268.066.239**

25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	Qúy 02/2025	*Qúy 02/2024*	*Lũy kế quý 02/2025*	*Lũy kế quý 02/2024*
Thu nhập khác				
- Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	255.299.993	887.766.855	255.299.993	1.741.766.855
- Khác	1.973.526.509	364.332.974	2.612.747.728	474.910.439
TỔNG CỘNG	**2.228.826.502**	**1.252.099.829**	**2.868.047.721**	**2.216.677.294**

VND

Chi phí khác	Qúy 02/2025	Qúy 02/2024	Lũy kế quý 02/2025	Lũy kế quý 02/2024
- Chi phí tiền chậm nộp thuế	2.210.071.896	5.648.265.537	4.420.174.028	5.648.265.537
- Khác	7.827.130	122.637.182	7.827.130	225.496.233
TỔNG CỘNG	**2.217.899.026**	**5.770.902.719**	**4.428.001.158**	**5.873.761.770**

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Nhóm Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Nhóm 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 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

26.1 Chi phí thuế TNDN

VND

	Qúy 02/2025	Qúy 02/2024	Lũy kế quý 02/2025	Lũy kế quý 02/2024
Chi phí thuế TNDN hiện hành	18.236.708.666	5.585.452.606	21.449.749.346	17.651.899.803
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	1.630.519.250	145.047.121	1.630.519.250	(403.123.521)
TỔNG CỘNG	**19.867.227.916**	**5.730.499.727**	**23.080.268.596**	**17.248.776.282**

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát và các bên liên quan có giao dịch trọng yếu với Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 chi tiết như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("DXG")	Công ty mẹ cao nhất
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("DXS")	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc ("DXMB")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung (Trước đây là Công ty Cổ phần Đô thị Thông minh Việt Nam)	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	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 Bất động sản Indochine	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 Bắc Bộ	Công ty trong cùng tập đoàn
Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch HĐQT trước đây/ Thành viên HĐQT Công ty mẹ
Ông Trần Ngọc Thành	Tổng Giám đốc
Ông Lê Đặng Quốc Hùng	Thành viên HĐQT
Ông Trần Ngọc Thái	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Văn Viên	Phó Tổng Giám đốc
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 Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung
Ông Lê Ngọc Hoàng	Kế toán trưởng
Ông Ngô Tấn Quang	Giám đốc Tài chính
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	Vợ Ông Trần Ngọc Thành
Bà Vũ Thị Thu Hà	Vợ Ông Trần Ngọc Thái
Bà Nguyễn Thị Nam	Vợ Ông Phạm Văn Viên
Bà Trần Thị Trang	Em gái Ông Trần Ngọc Thành

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Bên liên quan	Giao dịch	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	Giá trị cho thuê văn phòng	81.818.184	61.363.636
	Nhận giá trị phí tư vấn	946.409.047	1.292.768.288
Công ty Cổ phần KD&ĐT Đất Xanh Miền Trung	Chi phí lãi vay phát sinh	3.274.822	-
	Cho vay	86.700.000.000	-
	Doanh thu lãi cho vay	1.665.675.618	-
	Nhận giá trị phí tư vấn	1.148.468.866	989.691.136
	Thu tiền cọc dự án	13.600.000.000	2.075.000.000
	Trả nợ đi vay	25.985.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	Nhận giá trị phí tư vấn	1.293.714.647	1.528.429.751
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	Cho vay	3.000.000.000	-
	Doanh thu lãi cho vay	97.205.479	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An	Chi phí lãi đi vay	659.534.246	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Trung Bộ	Tạm ứng phí dịch vụ	56.190.135	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Nhận cọc thuê nhà	30.000.000	-
	Nhận ký quỹ cung cấp dịch vụ	100.000.000	-
	Thu tiền cho thuê văn phòng	66.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	Doanh thu bán bất động sản	425.970.341.621	-
	Hoàn tiền đặt chỗ đặt cọc	4.000.000.000	-
	Thu tiền bán hàng cung cấp dịch vụ	391.586.152.142	-

Bên liên quan	Giao dịch	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
Ông Trần Hoài Nam	Hoàn ứng	1.070.000.000	-
	Tạm ứng	6.460.000.000	4.824.696.944
	Mua bất động sản	61.030.494.672	-
	Hoàn tiền trả trước mua BĐS	35.288.526.102	-
	Trả trước tiền mua BĐS	61.030.494.672	-
Bà Vũ Thị Thu Hà	Doanh thu bán bất động sản	7.629.431.191	-
	Hoàn trả tiền đặt chỗ	3.800.000.000	-
	Thu tiền đặt chỗ	3.800.000.000	-

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

	Chức vụ	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
Ông Trần Ngọc Thành	Tổng Giám đốc	903.500.000	450.600.000
Ông Trần Ngọc Thái	Phó Tổng Giám đốc Đầu tư & Phát triển Quỹ đất	610.969.444	491.598.005
Ông Phạm Văn Viên	Phó Tổng Giám đốc Khối vận hành	502.300.833	419.558.777
Ông Lê Ngọc Hoàng	Kế toán trưởng	375.025.833	240.621.277
Ông Ngô Tấn Quang	Giám đốc Tài chính	360.725.833	255.022.777
Cộng		**2.752.521.943**	**1.857.400.836**

28. CAM KẾT GÓP VỐN

Các khoản cam kết góp vốn

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, 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 06 năm 2025	
		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	600.000.000.000	249.364.319.851	350.635.680.149
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	Công ty con	300.000.000.000	69.257.162.640	230.742.837.360
Công ty TNHH Regal Food	Công ty con	60.000.000.000	10.393.400.000	49.606.600.000
Công ty TNHH Regal Hotels & Resorts	Công ty con	80.000.000.000	1.740.000.000	78.260.000.000
Cộng		**1.040.000.000.000**	**330.754.882.491**	**709.245.117.509**

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

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

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

Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
Ngày 28 tháng 7 năm 2025