CÔNG TY CỔ PHẦN REGAL GROUP
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN REGAL GROUP
Date: 2026.01.30 15:34:53+07'00'

CÔNG TY CỔ PHẦN REGAL GROUP

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán quý IV năm 2025

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	5 -6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	8 - 34

THÔNG TIN CHUNG

1. CÔNG TY

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

2. NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

4. CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN REGAL GROUP
REGAL GROUP
MSDN: 0401414871

Trần Ngọc Thành
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Ngày 28 tháng 01 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**5.188.757.375.739**	**4.662.753.167.402**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**175.996.287.435**	**68.128.731.011**
1. Tiền	111	5	175.996.287.435	64.558.731.011
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	3.570.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**-**	**-**
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**1.280.891.694.287**	**1.068.800.469.844**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	103.123.546.628	52.642.316.067
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	299.355.804.800	297.301.982.940
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	5.000.000.000	2.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	878.982.439.761	717.304.295.137
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(5.570.096.902)	(448.124.300)
IV. Hàng tồn kho	**140**	11	**3.685.372.142.230**	**3.497.337.555.911**
1. Hàng tồn kho	141		3.685.372.142.230	3.497.337.555.911
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**46.497.251.787**	**28.486.410.636**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	42.490.064.935	23.747.170.191
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.007.186.852	4.736.240.445
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	3.000.000
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**104.418.383.185**	**84.297.672.276**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**-**	**-**
II. Tài sản cố định	**220**		**67.364.682.028**	**68.107.975.234**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	52.138.434.265	52.764.254.135
- Nguyên giá	222		*104.707.641.661*	*98.476.090.906*
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		*(52.569.207.396)*	*(45.711.836.771)*
2. Tài sản cố định vô hình	227	14	15.226.247.763	15.343.721.099
- Nguyên giá	228		*17.480.811.092*	*17.445.611.092*
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		*(2.254.563.329)*	*(2.101.889.993)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**15**	**-**	**4.208.663.488**
- Nguyên giá	231		-	5.765.287.119
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	(1.556.623.631)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**1.244.847.905**	**759.472.220**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.244.847.905	759.472.220
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**35.808.853.252**	**11.221.561.334**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	30.841.742.294	7.431.614.972
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		4.967.110.958	3.789.946.362
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**5.293.175.758.924**	**4.747.050.839.678**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

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

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**2.774.920.685.032**	**2.351.571.924.034**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**2.126.988.691.391**	**2.082.441.213.763**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	238.950.010.431	151.139.649.126
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	349.866.830.157	118.605.765.294
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	112.185.844.539	115.246.803.945
4.	Phải trả người lao động	314		7.753.859.849	4.788.373.977
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	177.925.830.089	225.083.303.278
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	20	437.806.530	59.136.366
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	21	448.530.031.640	351.761.861.389
8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	750.235.521.584	1.088.006.409.120
9.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	23	41.102.956.572	27.749.911.268
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**647.931.993.641**	**269.130.710.271**
1.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	22	646.145.836.698	269.130.710.271
2	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		1.786.156.943	-
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**2.518.255.073.892**	**2.395.478.915.644**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**24**	**2.518.255.073.892**	**2.395.478.915.644**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411	24	2.000.000.000.000	1.800.000.000.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*2.000.000.000.000*	*1.800.000.000.000*
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		(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	421		516.450.014.350	593.269.806.102
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*369.276.261.676*	*415.390.923.552*
	- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*147.173.752.674*	*177.878.882.550*
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**5.293.175.758.924**	**4.747.050.839.678**

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 ★ MSDN: 0401114671

Đà Nẵng, Ngày 28 tháng 01 năm 2026

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

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

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV năm 2025 VND	Quý IV năm 2024 VND	Lũy kế Năm nay VND	Lũy kế Năm trước VND
1.	Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	01	25	268.198.957.076	332.178.445.999	713.047.034.404	781.964.515.712
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	25	-	171.858.947.836	-	171.858.947.836
3.	Doanh thu thuần về bán hàng & cc dịch vụ	10	25	268.198.957.076	160.319.498.163	713.047.034.404	610.105.567.876
4.	Giá vốn hàng bán	11	26	138.810.972.278	(29.128.154.282)	349.683.224.851	225.955.196.390
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng & cc dịch vụ**	**20**		**129.387.984.798**	**189.447.652.445**	**363.363.809.553**	**384.150.371.486**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	276.183.266	664.484.081	3.174.760.971	936.313.990
7.	Chi phí tài chính	22	28	5.717.107.867	15.389.286.012	22.786.930.679	36.535.247.372
	Trong đó: Chi phí lãi vay	23		*5.716.565.867*	*15.389.286.012*	*22.032.471.210*	*36.168.642.953*
8.	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	28.027.139	-	(187.217.907)
9.	Chi phí bán hàng	25	29	43.942.151.716	21.305.637.018	111.882.211.638	64.781.178.322
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	20.054.367.042	12.839.767.082	60.931.486.772	53.382.935.169
11.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	**30**		**59.950.541.439**	**140.605.473.553**	**170.937.941.435**	**230.200.106.706**
12.	Thu nhập khác	31	31	22.651.367.489	15.018.401.506	26.666.719.020	18.041.204.987
13.	Chi phí khác	32	32	1.005.641.917	3.833.029.861	6.960.296.685	15.614.256.945
14.	**Lợi nhuận khác**	**40**		**21.645.725.572**	**11.185.371.645**	**19.706.422.335**	**2.426.948.042**
15.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	**50**		**81.596.267.011**	**151.790.845.198**	**190.644.363.770**	**232.627.054.748**
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	33	21.087.896.408	30.865.295.532	42.861.618.749	48.228.074.223
17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(1.021.526.903)	3.211.648.340	608.992.347	3.758.090.270
18.	**Lợi nhuận sau thuế TNDN**	**60**		**61.529.897.506**	**117.713.901.326**	**147.173.752.674**	**180.640.890.255**

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

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV năm 2025 VND	Quý IV năm 2024 VND	Lũy kế Năm nay VND	Lũy kế Năm trước VND
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		61.529.897.506	115.602.839.742	147.173.752.674	177.878.882.550
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	2.111.061.584	-	2.762.007.705
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		325	611	777	943
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		325	611	777	943

Đào Văn Rôn
Người lập

Lê Ngọc Hoàng
Kế toán trưởng

Trần Ngọc Thành
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Ngày 28 tháng 01 năm 2026

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

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

	CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế Năm nay VND	Lũy kế Năm trước VND
I.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh**			
1.	**Lợi nhuận trước thuế**	01	**190.644.363.770**	**232.627.054.748**
2.	**Điều chỉnh cho các khoản**			
-	Khấu hao Tài sản cố định	02	5.453.420.330	9.982.188.602
-	Các khoản dự phòng	03	5.121.972.602	-
-	Lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(3.174.760.971)	(749.096.083)
-	Chi phí lãi vay	06	22.032.471.210	36.168.642.953
3.	**Lợi nhuận từ hđ kd trước thay đổi vốn lưu động**	**08**	**220.077.466.941**	**278.028.790.220**
-	Tăng các khoản phải thu	09	(214.969.229.727)	(122.916.614.523)
-	Tăng hàng tồn kho	10	(188.034.586.319)	(172.211.710.464)
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	370.999.835.829	(253.069.038.266)
-	Tăng chi phí trả trước	12	(42.153.022.066)	(18.825.413.392)
-	Tiền lãi vay đã trả	14	(25.289.564.564)	(27.074.623.943)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(40.505.380.440)	(53.699.450.834)
-	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(414.050.000)	(218.100.000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**79.711.469.654**	**(369.986.161.202)**
II.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư**			
1.	Tiền chi để mua sắm XD TSCĐ và các TS DH khác	21	(986.839.321)	(518.235.230)
2.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(93.890.000.000)	(2.000.000.000)
3.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các CC nợ của đơn vị khá	24	90.890.000.000	150.000.000
4.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	136.785.125.977
5.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.485.682.650	218.177.332
6	Biến động LITS			
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(501.156.671)**	**134.635.068.079**
III.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính**			
1.	Tiền thu từ PH cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	200.000.000.000	-
2.	Tiền thu từ đi vay	33	2.047.048.420.350	984.057.907.783
3.	Tiền trả nợ gốc vay	34	(2.007.804.181.459)	(696.564.986.212)
4.	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**	**28.657.243.441**	**287.492.921.571**
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**	**107.867.556.424**	**52.141.828.448**
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	68.128.731.011	15.986.902.563
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**175.996.287.435**	**68.128.731.011**

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

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 01 năm 2026

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

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

Cấu trúc doanh nghiệp tại ngày 31/12/2025 như sau:

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

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

2.1 Kỳ kế toán năm

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

2.2 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

3.2 Cơ sở lập báo cáo tài chính

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

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

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

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1 Tiền

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

4.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

4.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

4.4 Các khoản phải thu

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

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

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

4.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

4.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

4.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

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

4.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa	25 năm

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

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

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng 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.

4.9 Chi phí trả trước

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

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

4.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

4.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

4.12 Chi phí đi vay

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

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

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

4.13 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

- *Quỹ đầu tư phát triển*

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

- *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

4.14 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng nhà phố và căn hộ

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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

4.15 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ thu nhập chịu thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ thu nhập chịu thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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

4.16 Các bên liên quan

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

5. TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
Tiền mặt	75.437.404	117.997.665
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	175.920.850.031	64.440.733.346
Cộng	**175.996.287.435**	**64.558.731.011**

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025	01/01/2025
Phải thu khách hàng mua bất động sản	101.631.548.846	51.352.359.769
Phải thu khách hàng khác	1.491.997.782	1.289.956.298
Cộng	**103.123.546.628**	**52.642.316.067**

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Mối quan hệ	31/12/2025	01/01/2025
Hoạt động xây dựng dự án		183.979.192.265	158.993.891.352
Công ty Cổ phần Victorycons		*20.724.402.627*	*21.954.064.773*
Công ty TNHH TM&XDTH Toàn cầu		*70.304.712.270*	*21.730.992.847*
Công ty TNHH SXTM Cơ khí Bách Khoa		*11.038.137.444*	*480.946.360*
Các nhà cung cấp khác		*81.911.939.924*	*114.827.887.372*
Hoạt động mua hàng hóa, dịch vụ khác		115.376.612.535	138.308.091.588
Ông Trần Ngọc Thành	*Bên liên quan*	*20.540.000.000*	*20.540.000.000*
Ông Trần Hoài Nam	*Bên liên quan*	*55.152.361.777*	*90.440.887.879*
Các nhà cung cấp khác		*39.684.250.758*	*27.327.203.709*
Cộng		**299.355.804.800**	**297.301.982.940**

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Mối quan hệ	31/12/2025	01/01/2025
Công ty CP Đầu Tư & Dịch Vụ Đất Xanh Miền Nam	Bên liên quan	5.000.000.000	2.000.000.000
Cộng		**5.000.000.000**	**2.000.000.000**

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

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ký quỹ thực hiện hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	824.550.090.165	-	631.074.134.114	-
Tạm ứng cho nhân viên	1.651.114.587	-	768.194.072	-
Đền bù giải phóng mặt bằng	30.806.830.813	-	30.806.830.813	-
Khác	21.974.404.196	-	54.655.136.138	-
Cộng	**878.982.439.761**	-	**717.304.295.137**	-

10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	31/12/2025			
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi (*)	Thời gian quá hạn	Ghi chú
Phải thu khách hàng	(448.124.300)	-		
Công ty Cổ phần Dây Và Cáp Điện Tân Cường Thành	*(448.124.300)*	-	*Trên 3 năm*	*Không có khả năng thu hồi*
Phải thu về cho vay ngắn hạn	(5.000.000.000)	-		
Công ty CP Đầu Tư & Dịch Vụ Đất Xanh Miền Nam (*)	*(5.000.000.000)*	-	*Trên 6 tháng Dưới 1 năm*	*Khó có khả năng thu hồi*
Phải thu khác ngắn hạn	(121.972.602)	-		
Công ty CP Đầu Tư & Dịch Vụ Đất Xanh Miền Nam (*)	*(121.972.602)*	-	*Trên 6 tháng Dưới 1 năm*	*Khó có khả năng thu hồi*
Cộng	**(5.570.096.902)**	-		

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

(*) Bên liên quan

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

11. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản dở dang và thành phẩm	**3.362.194.840.069**	-	**3.214.180.754.057**	-
Dự án Regal Legend (Dự án Bảo Ninh 1)	*2.098.144.420.285*	-	*1.964.043.655.728*	-
Regal Maison (Khu nhà ở phía Đông đường Hùng Vương)	*448.096.382.441*	-	*459.475.024.523*	-
Regal Victoria (Khu đô thị DatQuang Riverside)	*285.432.253.691*	-	*309.605.906.142*	-
Regal Complex (Chung cư tại lô đất C1, C2 tại khu đô thị Phú Mỹ An)	*201.145.698.905*	-	*182.807.003.070*	-
Dự án KĐT Smart City	*80.126.766.629*	-	*80.126.766.629*	-
Dự án khác	*249.249.318.118*	-	*218.122.397.965*	-
Chi phí xây dựng dở dang	**163.878.494.835**	-	**153.021.475.534**	-
Khu đô thị xanh Dragon City-Park (Castia Dragon)	*143.082.687.172*	-	*132.225.667.871*	-
Khu đô thị Bàu Tràm Lakeside (Castia Infinity)	*20.795.807.663*	-	*20.795.807.663*	-
Hàng hóa bất động sản	**158.029.290.272**	-	**129.254.420.511**	-
Castia Palm (Khu đô thị NgocDuong Riverside mở rộng)	*21.527.640.681*	-	*29.825.562.085*	-
One World Regency (Khu đô thị DatQuang Riverside)	*14.601.879.834*	-	*14.601.879.834*	-
Dự án Bảo Ninh 2	*63.163.739.976*	-	-	-
Dự án khác	*58.736.029.781*	-	*84.826.978.592*	-
Hàng hóa khác	**1.269.517.054**	-	**880.905.809**	-
Cộng	**3.685.372.142.230**	-	**3.497.337.555.911**	-

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
Ngắn hạn	**42.490.064.935**	**23.747.170.191**
Chi phí hoa hồng	30.165.755.470	23.603.774.588
Chi phí trả trước khác	12.324.309.465	143.395.603
Dài hạn	**30.841.742.294**	**7.431.614.972**
Công cụ và dụng cụ	905.123.365	3.898.284.684
Chi phí trả trước khác	29.936.618.929	3.533.330.288
Cộng	**73.331.807.229**	**31.178.785.163**

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

13. TÀI SẢN 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	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá						
Số đầu kỳ	53.972.258.464	3.560.735.819	32.250.824.076	8.000.402.908	691.869.639	98.476.090.906
Mua sắm trong kỳ	-	-	-	466.263.636	-	466.263.636
Đ/tư XDCB h/thành	-	-	-	-	-	-
Tăng khác	5.765.287.119	-	-	-	-	5.765.287.119
Số cuối kỳ	**59.737.545.583**	**3.560.735.819**	**32.250.824.076**	**8.466.666.544**	**691.869.639**	**104.707.641.661**
Khấu hao						
Số đầu kỳ	(10.974.359.211)	(1.728.706.479)	(24.794.153.434)	(7.686.493.305)	(528.124.342)	(45.711.836.771)
Tăng khác	(1.748.800.046)	-	-	-	-	(1.748.800.046)
Khấu hao trong kỳ	(2.197.325.622)	(283.513.483)	(2.427.675.256)	(184.790.312)	(15.265.906)	(5.108.570.579)
Số cuối kỳ	**(14.920.484.879)**	**(2.012.219.962)**	**(27.221.828.690)**	**(7.871.283.617)**	**(543.390.248)**	**(52.569.207.396)**
Giá trị còn lại						
Số đầu kỳ	42.997.899.253	1.832.029.340	7.456.670.642	313.909.603	163.745.297	52.764.254.135
Số cuối kỳ	**44.817.060.704**	**1.548.515.857**	**5.028.995.386**	**595.382.927**	**148.479.391**	**52.138.434.265**

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

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Khác	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu kỳ	15.053.316.092	2.076.345.000	315.950.000	17.445.611.092
Tăng trong kỳ	-	35.200.000	-	35.200.000
Số cuối kỳ	**15.053.316.092**	**2.111.545.000**	**315.950.000**	**17.480.811.092**
Khấu hao				
Số đầu kỳ	-	(1.785.939.993)	(315.950.000)	(2.101.889.993)
Khấu hao trong kỳ	-	(152.673.336)	-	(152.673.336)
Số cuối kỳ	**-**	**(1.938.613.329)**	**(315.950.000)**	**(2.254.563.329)**
Giá trị còn lại				
Số đầu kỳ	15.053.316.092	290.405.007	-	15.343.721.099
Số cuối kỳ	**15.053.316.092**	**172.931.671**	**-**	**15.226.247.763**

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa	Cộng
Nguyên giá		
Số đầu kỳ	5.765.287.119	5.765.287.119
Chuyển sang TSCĐ hữu hình	(5.765.287.119)	(5.765.287.119)
Số cuối kỳ	-	-
Khấu hao lũy kế		
Số đầu kỳ	(1.556.623.631)	(1.556.623.631)
Chuyển sang TSCĐ hữu hình	1.748.800.046	1.748.800.046
Tăng trong kỳ	(192.176.415)	(192.176.415)
Số cuối kỳ	-	-
Giá trị còn lại		
Số đầu kỳ	4.208.663.488	4.208.663.488
Số đánh giá lại cuối kỳ	-	-

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Mối quan hệ	31/12/2025	01/01/2025
Hoạt động xây dựng dự án		201.496.605.101	139.453.837.216
Công ty CP Vật tư Thiết bị & Đầu tư Xây dựng M.E.I		*20.253.340.955*	*20.253.340.955*
Công ty Cổ phần Vinaconex 25		*23.143.043.368*	*24.343.043.368*
Công ty CP KD&ĐT Đất xanh Miền trung	*Bên liên quan*	*56.536.270.543*	*304.500.000*
Các đối tượng khác		*101.563.950.235*	*94.552.952.893*
Hoạt động khác		37.453.405.330	11.685.811.910
Cộng		**238.950.010.431**	**151.139.649.126**

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

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

	Mối quan hệ	31/12/2025	01/01/2025
Nhóm khách hàng mua bất động sản		349.686.302.166	118.448.357.886
Bà Phạm Thị Mai		*10.735.121.357*	*10.635.000.000*
Công ty CP ĐTKD Bất Động Sản Hà An	*Bên liên quan*	*23.221.169.694*	-
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	*Bên liên quan*	*60.492.624.998*	-
Các đối tượng khác		*255.237.386.117*	*107.813.357.886*
Nhóm khách hàng hoạt động khác		180.527.991	157.407.408
Cộng		**349.866.830.157**	**118.605.765.294**

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số thực nộp trong kỳ	Cuối kỳ
Thuế giá trị gia tăng	27.715.757.484	33.145.452.452	46.231.450.977	14.629.758.959
Thuế thu nhập doanh nghiệp	77.389.991.332	42.861.618.749	40.505.380.440	79.746.229.641
Thuế thu nhập cá nhân	271.651.578	13.393.738.583	3.290.873.465	10.374.516.696
Các loại thuế khác	9.869.403.551	40.165.133.293	42.599.197.601	7.435.339.243
Cộng	**115.246.803.945**	**129.565.943.077**	**132.626.902.483**	**112.185.844.539**

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
Trích trước phải trả dự án	153.272.769.191	194.018.077.067
Trích trước lãi vay	17.490.415.029	29.016.337.718
Trích trước khác	7.162.645.869	2.048.888.493
Cộng	**177.925.830.089**	**225.083.303.278**

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
Doanh thu cho thuê	171.363.637	42.136.366
Các khoản khác	266.442.893	17.000.000
Cộng	**437.806.530**	**59.136.366**

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

21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
Cổ tức phải trả	9.913.004.550	9.900.000.000
Phải trả các khoản đầu tư	394.797.791.725	280.402.486.347
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	35.926.397.362	53.423.750.675
Khác	7.892.838.003	8.035.624.367
Cộng	**448.530.031.640**	**351.761.861.389**

22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	31/12/2025	01/01/2025
Ngắn hạn	**750.235.521.584**	**1.088.006.409.120**
Vay ngân hàng	220.773.974.622	193.789.742.454
Vay dài hạn đến hạn trả	529.461.546.962	894.216.666.666
Dài hạn	**646.145.836.698**	**269.130.710.271**
Vay ngân hàng	646.145.836.698	243.145.710.271
Vay bên liên quan	-	25.985.000.000
Cộng	**1.396.381.358.282**	**1.357.137.119.391**

	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
Số đầu kỳ	**1.357.137.119.391**	**1.108.894.197.820**
Vay trong năm	2.047.048.420.350	984.057.907.783
Trả nợ gốc vay	(2.007.804.181.459)	(696.564.986.212)
Giảm do thanh lý công ty con	-	(39.250.000.000)
Số cuối kỳ	**1.396.381.358.282**	**1.357.137.119.391**

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

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

	Số dư tại 31/12/2025	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo	Mục đích
Vay ngắn hạn	**220.773.974.622**				
Ngân hàng liên doanh Việt - Nga	150.763.379.979	Ngày 30 tháng 11 năm 2026	8,5%	Các Sản phẩm lẻ thuộc Đà Nẵng	Bổ sung vốn lưu động
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	14.573.451.168	Từ ngày 26 tháng 04 năm 2025 đến ngày 24 tháng 04 năm 2026	9,0-9,5%	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 Vic	Trả nợ thuế
Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện đại	33.584.838.755	Từ ngày 29 tháng 05 năm 2026 đến ngày 29 tháng 09 năm 2026	8,40%	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	21.852.304.720	Ngày 26 tháng 02 năm 2026 đến ngày 27 tháng 6 năm 2026	9,0-9,5%	Quyền sử dụng đất và quyền sử dụng tài sản gắn liền với đất của 09 lô đất thuộc dự ánKĐT Ngọc Dương Reverside; 01 lô thuộc dự án Regal Maison	Trả nợ thuế

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

	Số dư tại 31/12/2025	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo	Mục đích
Vay dài hạn	**1.175.607.383.660**				
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - BCLC 1648	45.000.000.000	Từ ngày 25 tháng 09 năm 2025 đến ngày 15 tháng 07 năm 2026	10,6%-12%	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 Vic	Bổ sung vốn lưu động
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - BCLC 2895	99.145.710.271	Từ ngày 25 tháng 06 năm 2026 đến ngày 25 tháng 10 năm 2026	10,6%-12%	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 Vic	Tài trợ dự án
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - BCLC 5457	900.961.673.389	Từ ngày 25 tháng 09 năm 2026 đến ngày 18 tháng 10 năm 2028	10,6%-12%	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	99.000.000.000	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	Tài trợ dự án
Ngân hàng TMCP Quân Đội Chi Nhánh Đà Nẵng	31.500.000.000	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
Cộng	**1.396.381.358.282**				

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

23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	31/12/2025	01/01/2025
Số đầu năm	27.749.911.268	27.942.711.268
Trích lập thêm trong kỳ	13.363.045.304	-
Sử dụng quỹ	(10.000.000)	(192.800.000)
Số cuối năm	**41.102.956.572**	**27.749.911.268**

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư Phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Thặng dư vốn cổ phần	Cộng
Số dư tại 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 trong kỳ	-	-	-	177.878.882.550	-	177.878.882.550
Giảm do thanh lý công ty con	-	(5.100.000.000)	-	(1.909.769.174)	-	(7.009.769.174)
Số dư tại 31/12/2024	**1.800.000.000.000**	**-**	**2.209.109.542**	**593.269.806.102**	**-**	**2.395.478.915.644**
Số dư tại 01/01/2025	**1.800.000.000.000**	-	**2.209.109.542**	**593.269.806.102**	-	**2.395.478.915.644**
Tăng trong kỳ	200.000.000.000	-	-	147.173.752.674	-	347.173.752.674
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	(404.050.000)	(404.050.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(13.363.045.304)	-	(13.363.045.304)
Chia cổ tức (*)	-	-	-	(210.600.000.000)	-	(210.600.000.000)
Tăng khác	-	-	-	(30.499.122)	-	(30.499.122)
Số dư tại 31/12/2025	**2.000.000.000.000**	**-**	**2.209.109.542**	**516.450.014.350**	**(404.050.000)**	**2.518.255.073.892**

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

24.2 Chi tiết vốn cổ phần đã góp

	31/12/2025	01/01/2025
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh	1.100.000.000.000	990.000.000.000
Ông Trần Ngọc Thành	300.000.000.000	270.000.000.000
Ông Lương Trí Thìn	103.444.440.000	93.100.000.000
Các cổ đông khác	496.555.560.000	446.900.000.000
Cộng	**2.000.000.000.000**	**1.800.000.000.000**

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

	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	1.800.000.000.000	1.800.000.000.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	200.000.000.000	-
- Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
- Vốn góp cuối kỳ	2.000.000.000.000	1.800.000.000.000
Cổ tức đã chia	-	-

24.4 Cổ phiếu

	31/12/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	200.000.000	180.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	200.000.000	180.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	*200.000.000*	*180.000.000*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	200.000.000	180.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	*200.000.000*	*180.000.000*

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000VND

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

24.5 Lãi cơ bản/suy giảm trên Cổ phiếu

	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024	Lũy kế năm 2025	Lũy kế năm 2024
Lợi nhuận sau thuế thu	61.529.897.506	115.602.839.742	147.173.752.674	177.878.882.550
Điều chỉnh giảm (trích quỹ khen thưởng phúc lợi)	(1.845.896.925)	(3.468.085.192)	(4.415.212.580)	(5.336.366.477)
Điều chỉnh giảm (Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát)	-	(2.111.061.584)	-	(2.762.007.705)
Lợi nhuận/ lỗ phân bổ cho cổ đông hữu cổ phiếu phổ thông	*59.684.000.581*	*110.023.692.966*	*142.758.540.094*	*169.780.508.369*
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	*183.616.438*	*180.000.000*	*183.616.438*	*180.000.000*
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**325**	**611**	**777**	**943**

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán Quý IV năm 2025 và lũy kế 12 tháng đầu năm 2025 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2025 được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 03/2025/ĐHĐCĐ-NQ ngày 5 tháng 6 năm 2025.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán Quý IV năm 2024 và lũy kế 12 tháng đầu năm 2024 được điều chỉnh lại để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2024 được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 03/2025/ĐHĐCĐ-NQ ngày 5 tháng 6 năm 2025.

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

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

	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024	Lũy kế năm 2025	Lũy kế năm 2024
Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	**268.198.957.076**	**332.178.445.999**	**713.047.034.404**	**781.964.515.712**
Chuyển nhượng BĐS	207.943.575.352	284.072.272.790	648.178.454.132	674.154.464.302
Dịch vụ môi giới BĐS	58.580.937.093	46.978.555.258	58.580.937.093	98.589.858.054
Cho thuê BĐS, hoạt động khác	1.674.444.631	1.127.617.951	6.287.643.179	9.220.193.356
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	(171.858.947.836)	-	(171.858.947.836)
Cộng	**268.198.957.076**	**160.319.498.163**	**713.047.034.404**	**610.105.567.876**

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024	Lũy kế năm 2025	Lũy kế năm 2024
Chuyển nhượng BĐS	132.436.069.510	129.187.694.723	341.243.533.735	361.289.938.381
Dịch vụ môi giới BĐS	6.274.518.851	29.943.025.251	6.274.518.851	47.942.978.708
Cho thuê BĐS, hoạt động khác	100.383.917	1.456.825.601	2.165.172.265	6.437.979.158
Điều chỉnh giảm do trả hàng	-	(189.715.699.857)	-	(189.715.699.857)
Cộng	**138.810.972.278**	**(29.128.154.282)**	**349.683.224.851**	**225.955.196.390**

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024	Lũy kế năm 2025	Lũy kế năm 2024
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	276.183.266	664.484.081	3.174.760.971	936.313.990
Cộng	**276.183.266**	**664.484.081**	**3.174.760.971**	**936.313.990**

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024	Lũy kế năm 2025	Lũy kế năm 2024
Chi phí lãi vay	5.716.565.867	15.389.286.012	22.032.471.210	36.168.642.953
Dự phòng các khoản	-	-	-	-
Chi phí tài chính khác	542.000	-	754.459.469	366.604.419
Cộng	**5.717.107.867**	**15.389.286.012**	**22.786.930.679**	**36.535.247.372**

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

29. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024	Lũy kế năm 2025	Lũy kế năm 2024
Chi phí lương và hoa hồng bộ phận bán hàng	7.097.391.389	6.309.849.695	11.505.068.156	14.059.138.678
Chi phí khấu hao TSCĐ	229.243.608	111.561.862	348.964.498	984.616.571
Chi phí hoa hồng, quảng cáo	19.415.928.547	6.335.075.763	40.698.182.463	28.058.557.179
Chi phí bán hàng khác	17.199.588.172	8.549.149.698	59.329.996.521	21.678.865.894
Cộng	**43.942.151.716**	**21.305.637.018**	**111.882.211.638**	**64.781.178.322**

30. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024	Lũy kế năm 2025	Lũy kế năm 2024
Chi phí lương, thưởng và hoa hồng BP. quản lý	12.104.887.835	7.523.527.333	29.391.587.457	26.033.224.874
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.308.829.762	1.819.097.949	5.022.000.305	9.721.756.319
Chi phí dự phòng	121.972.602	-	5.121.972.602	-
Các khoản khác	6.518.676.843	3.497.141.800	21.395.926.408	17.627.953.976
Cộng	**20.054.367.042**	**12.839.767.082**	**60.931.486.772**	**53.382.935.169**

31. THU NHẬP KHÁC

	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024	Lũy kế năm 2025	Lũy kế năm 2024
Thu tiền phạt do vi phạm hợp đồng kinh tế	21.691.522.401	14.781.302.951	21.946.822.394	16.523.069.806
Thu nhập khác	959.845.088	237.098.555	4.719.896.626	1.518.135.181
Cộng	**22.651.367.489**	**15.018.401.506**	**26.666.719.020**	**18.041.204.987**

32. CHI PHÍ KHÁC

	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024	Lũy kế năm 2025	Lũy kế năm 2024
Chi phí chậm nộp thuế	400.865.202	2.156.618.246	6.325.966.324	10.264.805.030
Chi phí khác	604.776.715	1.676.411.615	634.330.361	5.349.451.915
Cộng	**1.005.641.917**	**3.833.029.861**	**6.960.296.685**	**15.614.256.945**

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024	Lũy kế năm 2025	Lũy kế năm 2024
Chi phí thuế TNDN hiện hành	21.087.896.408	30.865.295.532	42.861.618.749	48.228.074.223
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(1.021.526.903)	3.211.648.340	608.992.347	3.758.090.270
Cộng	**20.066.369.505**	**34.076.943.872**	**43.470.611.096**	**51.986.164.493**

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

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan trong kỳ bao gồm:

	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Trung Bộ	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Hội An Invest	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Công ty liên kết trong tập đoàn
Ông Trần Ngọc Thành	Tổng Giám đốc
Ông Trần Ngọc Thái	Phó Tổng Giám đốc Đầu tư & Phát triển Quỹ đất
Ông Phạm Văn Viên	Phó Tổng Giám đốc Khối vận hành
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
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	Vợ của Ông Trần Ngọc Thành
Bà Vũ Thị Thu Hà	Vợ của Ông Trần Ngọc Thái
Bà Trần Thị Trang	Bên liên quan của Ông Trần Ngọc Thành
Ông Trần Hoài Nam	Giám đốc Điều hành Công ty TNHH Một Thành viên Smart City
Bà Nguyễn Thị Nam	Bên liên quan của Ông Phạm Văn Viên

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

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

Bên liên quan	Giao dịch	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Trung Bộ	Phí tư vấn	393.697.648	-
	Thanh toán/Tạm ứng phí dịch vụ	272.723.841	160.945.081
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Nhận ký quỹ	100.000.000	-
	Nhận cọc thuê nhà	30.000.000	-
	Tam ứng phí dịch vụ	-	2.038.780.132
	Phí tư vấn	3.086.941.306	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	Hoàn tiền ký quỹ	5.355.000.000	1.550.000.000
	Doanh thu cho thuê văn phòng	109.090.912	109.090.912
	Tam ứng phí dịch vụ	-	1.684.007.396
	Phí dịch vụ cho thuê mặt bằng	-	34.090.909
	Ký quỹ mua căn hộ	-	2.460.000.000
	Phí marketing dự án	-	600.000.000
	Phí tư vấn	946.409.047	2.274.475.042
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An	Thu tiền bán hàng và CCDV	1.100.000.000	-
	Chi phí lãi vay	827.150.684	9.094.019.010
	Vay	-	185.065.192.100
	Trả nợ gốc vay	13.300.000.000	171.765.192.100
	Giảm doanh thu	-	171.858.947.836
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	Cho vay	3.000.000.000	2.000.000.000
	Lãi cho vay	97.205.479	24.767.123
Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Bất Động Sản Đất Xanh	Chuyển nhượng cổ phần	-	110.936.267.685
Công ty Cổ phần Hội An Invest	Trả nợ đi vay	180.000.000.000	-
	Chi phí lãi vay	2.153.424.659	-
	Trả lãi vay	2.130.410.958	-
	Vay	180.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	Hoàn tiền ký quỹ	600.000.000	1.134.069.344
	Hoàn ứng hàng hóa, dịch vụ	1.703.153.098	-
	Ký quỹ thuê căn hộ	-	105.000.000
	Phí dịch vụ cho thuê mặt bằng	-	137.727.272
	Phí tư vấn	2.394.830.031	1.528.429.751
	Thanh toán/Tạm ứng phí dịch vụ	2.402.235.215	5.248.230.021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ bao gồm *(tiếp)*

Bên liên quan	Giao dịch	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung	Trả nợ đi vay	25.985.000.000	5.000.000.000
	Thu tiền bán hàng và CCDV	-	37.191.299.028
	Hoàn tiền ký quỹ	20.916.208.362	10.400.000.000
	Cho vay	90.890.000.000	-
	Thu hồi cho vay	90.890.000.000	-
	Nhận ký quỹ	35.624.142.422	22.990.000.000
	Hoàn tiền bán hàng và CCDV	5.357.789.500	-
	Chi phí lãi vay	3.274.822	32.626.794
	Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	-	138.888.889
	Ký quỹ thuê căn hộ	-	75.000.000
	Vay	-	30.985.000.000
	Phí tư vấn	21.692.437.488	1.187.155.043
	Doanh thu lãi cho vay	2.317.793.424	-
	Doanh thu chuyển nhượng BĐS	-	3.307.669.854
	Chuyển nhượng vốn	-	35.207.047.293
Ông Nguyễn Hiền Ninh	Chuyển tiền ký quỹ	112.346.159.124	45.266.290.862
	Thu hộ theo hợp đồng ký quỹ cung cấp DV môi giới dự án	142.355.085.088	2.947.714.875
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	Thu tiền bán hàng và CCDV	395.086.152.142	10.697.636.836
	Hoàn tiền bán hàng và CCDV	4.000.000.000	-
	Doanh thu bán BĐS	319.827.716.624	-
Ông Phạm Văn Viên	Tạm ứng	-	11.545.000.000
	Hoàn ứng	-	16.761.355.000
Ông Trần Hoài Nam	Tạm ứng	13.698.550.676	9.843.583.676
	Hoàn ứng	5.070.000.000	152.667.308.231
	Nhận hoàn trả tiền mua đất	35.288.526.102	-
	Doanh thu bán hàng	2.826.988.636	-
	Mua bất động sản	61.030.494.672	-
Ông Trần Ngọc Thái	Tạm ứng	-	4.139.434.000
	Chuyển tiền ký quỹ	-	17.295.910.562
Ông Trần Ngọc Thành	Ứng trước tiền mua BĐS	-	20.540.000.000
Ông Trần Xuân Thông	Chuyển tiền ký quỹ	174.106.366.139	117.322.059.989
	Thu hộ theo hợp đồng ký quỹ cung cấp DV môi giới dự án	173.975.085.866	-
Bà Vũ Thị Thu Hà	Thu tiền bán hàng và CCDV	5.062.743.000	-
	Hoàn tiền bán hàng và CCDV	3.800.000.000	-
	Doanh thu bán BĐS	7.629.431.191	-
Bà Nguyễn Thị Nam	Doanh thu chuyển nhượng căn hộ	-	11.950.181.818
Bà Trần Thị Trang	Doanh thu bán BĐS	10.146.696.000	-

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

Tiền lương và thu nhập của các Thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc:

	Chức vụ	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
Ông Trần Ngọc Thành	Tổng Giám đốc	9.338.000.000	858.600.000
Ông Trần Ngọc Thái	Phó Tổng Giám đốc Đầu tư & Phát triển Quỹ đất	2.627.914.492	961.098.005
Ông Phạm Văn Viên	Phó Tổng Giám đốc Khối vận hành	1.287.434.121	788.558.777
Ông Lê Ngọc Hoàng	Kế toán trưởng	1.268.285.833	494.621.277
Ông Ngô Tấn Quang	Giám đốc Tài chính	1.139.845.833	532.022.777
Ông Hà Đức Hiếu	Chủ tịch HĐQT	48.000.000	48.000.000
Ông Nguyễn Trường Sơn	Thành viên HĐQT	48.000.000	48.000.000
Ông Lê Đặng Quốc Hùng	Thành viên HĐQT	48.000.000	20.000.000
Ông Trần Quốc Thịnh	Thành viên HĐQT	8.000.000	48.000.000
Ông Nguyễn Chí Nghiêm	Thành viên HĐQT	40.000.000	-
Bà Trần Thị Hoài Vân	Trưởng Ban	24.000.000	24.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Đức	Thành viên BKS	24.000.000	24.000.000
Ông Võ Bảo Toàn	Thành viên BKS	20.000.000	-
Cộng		**15.921.480.279**	**3.846.900.836**

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

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

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

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

Ngày 28 tháng 01 năm 2026