BẢN SAO

Công ty Cổ phần Regal Group

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Công ty Cổ phần Regal Group

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 46

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 SKHĐT 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 Nam, Quận Sơn Trà, 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	bổ nhiệm ngày 4 tháng 3 năm 2024
Ông Trần Quốc Thịnh	Thành viên	miễn nhiệm ngày 4 tháng 3 năm 2024
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	bổ nhiệm ngày 4 tháng 3 năm 2024
Ông Ngô Tấn Quang	Thành viên	miễn nhiệm ngày 4 tháng 3 năm 2024

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 năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Trần Ngọc Thành.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Regal Group

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Regal Group ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng 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.

CHỨNG THỰC
BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày 26 -08- 2025
Số CT: 1786 Quyển số 01/2025 - SCT/BS

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong *Thuyết minh số 13* của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này và cũng đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN REGAL GROUP
REGAL GROUP
MSDN: 0400414671

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN HẢI SÂM
P. HÒA CƯỜNG - T.P ĐÀ NẴNG

Trần Ngọc Thành
Tổng Giám đốc

CÔNG CHỨNG VIÊN
PHẠM CHÍ CHIẾN

Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2025

Shape the future
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited
20th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcmc@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Số tham chiếu: 61444370/67738037/FN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Regal Group

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Regal ("Công ty") được lập ngày 28 tháng 3 năm 2025 và được trình bày từ trang 5 đến trang 46, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm toán nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Trần Nam Dũng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 3021-2024-004-1

Nguyễn Minh Thanh
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 5559-2025-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2025

CHỨNG THỰC
BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày 26-08-2025
Số CT: 17880 Quyển số 01/2025 - SCT/BS

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN HẢI SÂM

CÔNG CHỨNG VIÊN
PHẠM CHÍ CHIẾN

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**4.423.740.693.846**	**4.124.305.154.793**
110	***I. Tiền***	***4***	***6.353.289.893***	***8.596.358.725***
111	1. Tiền		2.783.289.893	3.260.950.157
112	2. Các khoản tương đương tiền		3.570.000.000	5.335.408.568
130	***II. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***996.016.158.180***	***864.916.800.191***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	52.355.767.998	69.994.087.693
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	284.150.307.852	99.092.687.212
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	28	2.000.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	657.958.206.630	696.278.149.586
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(448.124.300)	(448.124.300)
140	***III. Hàng tồn kho***	***8***	***3.394.764.400.268***	***3.211.972.117.292***
141	1. Hàng tồn kho		3.394.764.400.268	3.211.972.117.292
150	***IV. Tài sản ngắn hạn khác***		***26.606.845.505***	***38.819.878.585***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	24.328.831.346	37.326.793.886
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		2.278.014.159	1.493.084.699
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**639.124.883.436**	**728.047.665.779**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***54.112.226.000***	-
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	28	54.112.226.000	-
220	***II. Tài sản cố định***		***66.313.266.191***	***78.697.650.389***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	51.007.045.099	63.201.121.003
222	Nguyên giá		96.217.114.359	101.982.401.478
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(45.210.069.260)	(38.781.280.475)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	15.306.221.092	15.496.529.386
228	Nguyên giá		17.190.611.092	17.190.611.092
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.884.390.000)	(1.694.081.706)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***12***	***4.208.663.488***	-
231	1. Nguyên giá		5.765.287.119	-
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.556.623.631)	-
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***252.633.450***	***149.472.000***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		252.633.450	149.472.000
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***		***504.171.025.672***	***639.709.024.165***
251	1. Đầu tư vào công ty con	13	504.171.025.672	639.709.024.165
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***10.067.068.635***	***9.491.519.225***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	6.402.742.107	7.065.445.656
262	2. Tài sản thuế hoãn lại	27.3	3.664.326.528	2.426.073.569
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**5.062.865.577.282**	**4.852.352.820.572**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**2.660.890.231.598**	**2.609.985.837.925**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***2.318.916.906.519***	***2.173.069.171.259***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	150.564.376.830	219.136.413.506
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	118,605,765,294	332.405.478.541
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	114.844.289.837	146.324.311.652
314	4. Phải trả người lao động		4.351.069.974	5.507.031.663
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	225.083.303.278	216.312.086.528
318	6. Doanh thu chưa thực hiện		42.136.366	125.426.817
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	589.859.844.468	553.528.380.046
320	8. Vay ngắn hạn	19	1.088.006.409.120	671.977.531.154
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	20	27.559.711.352	27.752.511.352
330	***II. Nợ dài hạn***		***341.973.325.079***	***436.916.666.666***
338	1. Vay dài hạn	19	341.973.325.079	436.916.666.666
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**2.401.975.345.684**	**2.242.366.982.647**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***21.1***	***2.401.975.345.684***	***2.242.366.982.647***
411	1. Vốn cổ phần		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*
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		2.209.109.542	2.209.109.542
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		599.766.236.142	440.157.873.105
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*440.157.873.105*	*300.287.938.719*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*159.608.363.037*	*139.869.934.386*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**5.062.865.577.282**	**4.852.352.820.572**

CHỨNG THỰC
BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày 25-08-2025
Số CTH 17889 Quyển số 01/2025 - SCT/BS

CÔNG TY CỔ PHẦN REGAL GROUP
REGAL GROUP
MSDN: 4201...

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

Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2025

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN HẢI SÂM

CÔNG CHỨNG VIÊN
PHẠM CHÍ CHIẾN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
1	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	22.1	**661.466.858.908**	**1.058.870.868.479**
2	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**	22.1	**(171.858.947.836)**	**-**
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	22.1	**489.607.911.072**	**1.058.870.868.479**
11	**4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	23	**(183.258.194.780)**	**(771.098.274.677)**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**306.349.716.292**	**287.772.593.802**
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	22.2	**11.651.410.600**	**14.619.794.691**
22	**7. Chi phí tài chính**	24	**(42.685.320.274)**	**(36.965.917.146)**
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(36.182.283.446)*	*(35.310.881.015)*
25	**8. Chi phí bán hàng**	25	**(39.915.173.377)**	**(75.634.967.230)**
26	**9. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	25	**(35.695.718.337)**	**(19.351.853.926)**
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**199.704.914.904**	**170.439.650.191**
31	**11. Thu nhập khác**	26	**17.434.122.221**	**17.923.073.118**
32	**12. Chi phí khác**	26	**(13.500.782.940)**	**(12.259.558.266)**
40	**13. Lợi nhuận khác**	26	**3.933.339.281**	**5.663.514.852**
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**203.638.254.185**	**176.103.165.043**
51	**15. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	27.1	**(45.268.144.107)**	**(31.760.474.276)**
52	**16. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại**	27.3	**1.238.252.959**	**(4.472.756.381)**
60	**17. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**159.608.363.037**	**139.869.934.386**

CHỨNG THỰC
BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày 26-08-2025
Số CT: 17889 Quyển số 01/2025 - SCT/BS

CÔNG CHỨNG VIÊN
PHẠM CHÍ CHIẾN

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

Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận kế toán trước thuế**		**203.638.254.185**	**176.103.165.043**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình	10, 11, 12	8.175.720.710	9.067.012.590
03	Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi		-	(15.487.934.567)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(5.514.978.191)	(14.619.794.691)
06	Chi phí lãi vay	24	36.182.283.446	35.310.881.015
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**242.481.280.150**	**190.373.329.390**
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(134.662.987.449)	189.679.351.026
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(182.792.282.976)	277.024.170.789
11	Giảm các khoản phải trả		(275.459.038.345)	(348.787.928.395)
12	Giảm chi phí trả trước		13.660.666.089	21.891.251.914
14	Tiền lãi vay đã trả		(27.088.264.436)	(34.306.908.413)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(48.891.467.478)	(24.280.928.523)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(192.800.000)	(1.367.989.924)
20	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh**		**(412.944.894.445)**	**270.224.347.864**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(103.161.450)	(599.324.000)
23	Tiền chi cho vay		(242.694.226.000)	-
24	Tiền thu hồi cho vay		186.582.000.000	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(9.268.701.507)	(50.160.196.388)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		150.088.829.208	-
27	Tiền thu từ lãi tiền gửi và cổ tức nhận được		5.011.548.983	13.921.094.691
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư**		**89.616.289.234**	**(36.838.425.697)**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	39.800.000.000
33	Tiền thu từ đi vay	19	1.017.650.522.591	193.664.575.615
34	Tiền trả nợ gốc vay	19	(696.564.986.212)	(494.683.899.500)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	21.3	-	(31.447.368.421)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính**		**321.085.536.379**	**(292.666.692.306)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	**Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm**		**(2.243.068.832)**	**(59.280.770.139)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**8.596.358.725**	**67.877.128.864**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	4	**6.353.289.893**	**8.596.358.725**

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 3 năm 2025

CHỨNG THỰC
BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày 26 -08- 2025
Số CT: 17889 Quyển số 01/2025 - SCT/BS

S.Đ.K.H.Đ: 16 - C.T.H.D
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN HẢI SÂM
P. HÒA CƯỜNG - T.P ĐÀ NẴNG

CÔNG CHỨNG VIÊN
PHẠM CHÍ CHIẾN

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 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 Nam, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 68 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 95).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Mục đích lập báo cáo tài chính riêng*

Công ty có các công ty con như được trình bày tại *Thuyết minh số 13*. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin. Công ty cũng đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về 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.

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

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo :

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng 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 riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng 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. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.4 *Kỳ kế toán năm*

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

2.5 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

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 Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

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

3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

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 riêng khi phát sinh.

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

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 riêng khi phát sinh

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

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

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 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.

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 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 riêng 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 riêng 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 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 riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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

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

3.9 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

3.11 *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 năm 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.

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.

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 riêng.

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

3.13 *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 năm 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 năm 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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

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

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

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

3.14 *Thuế* (tiếp theo)

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 trong báo cáo tài chính riêng.

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

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

3.15 *Các bên liên quan*

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

4. TIỀN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	45.389.367	162.617.367
Tiền gửi ngân hàng	2.737.900.526	3.098.332.790
Các khoản tương đương tiền (*)	3.570.000.000	5.335.408.568
TỔNG CỘNG	**6.353.289.893**	**8.596.358.725**

(*) 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.

4. TIỀN (tiếp theo)

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

		VND
	Năm nay	*Năm trước*
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	-

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

		VND
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải thu các bên khác	38.930.709.562	49.908.147.569
Phải thu bên liên quan *(Thuyết minh số 28)*	13.425.058.436	20.085.940.124
TỔNG CỘNG	**52.355.767.998**	**69.994.087.693**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(448.124.300)	(448.124.300)
GIÁ TRỊ THUẦN	**51.907.643.698**	**69.545.963.393**

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi:

		VND
	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	(448.124.300)	(34.942.274.048)
Thu hồi nợ trong năm	-	19.006.215.181
Hoàn nhập dự phòng	-	15.487.934.567
Số cuối năm	(448.124.300)	(448.124.300)

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

		VND
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Trả trước cho người bán khác	167. 582.534.266	99.092.687.212
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Tổng hợp Toàn Cầu	*38,945,199,281*	-
Công ty TNHH Liên doanh Vinastone	-	*5.945.867.037*
Các nhà cung cấp khác	*128,637,334,985*	*93.146.820.175*
Trả trước cho bên liên quan *(Thuyết minh số 28)*	116.567.773.586	-
TỔNG CỘNG	**284.150.307.852**	**99.092.687.212**

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ký quỹ thực hiện hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	625.194.134.114	459.850.882.778
Dự án KĐT xanh Dragon City-park (dự án Dragon Smart City)	*270.216.233.490*	*131.322.646.242*
Dự án Đất Quảng Riverside (dự án One World Regency)	*176.233.629.364*	*136.530.525.540*
Dự án Phú Mỹ An (dự án Đà Nẵng Pearl)	*125.404.585.696*	*135.397.585.696*
Dự án Ngọc Dương Riverside (Dự án Tropical palm)	*53.324.685.564*	*36.020.434.781*
Dự án Bàu Tràm Lakeside	-	*16.008.340.221*
Khác	*15.000.000*	*4.571.350.298*
Tạm ứng cho nhân viên	750.019.136	213.551.304.713
Đền bù giải phóng mặt bằng	16.221.268.000	16.221.268.000
Cổ tức được chia	-	4.778.700.000
Khác	15.792.785.380	1.875.994.095
TỔNG CỘNG	**657.958.206.630**	**696.278.149.586**
Trong đó:		
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	*455.776.918.662*	*484.224.433.367*
Phải thu các bên khác	*202.181.287.968*	*212.053.716.219*

8. HÀNG TỒN KHO

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Bất động sản dở dang và thành phẩm	3.112.293.690.579	2.886.891.834.439
Dự án Bảo Ninh 1 (dự án Regal Legend)	*1.964.043.655.728*	*1.765.813.289.834*
Dự án Khu nhà ở phía Đông đường Hùng Vương - tỉnh Phú Yên (dự án Regal Maison)	*459.475.024.523*	*494.458.482.867*
Dự án Đất Quảng Riverside (dự án Regal Victoria)	*309.605.906.142*	*235.793.721.259*
Chung cư tại lô đất C1, C2 tại khu đô thị Phú Mỹ An (dự án Regal One Complex)	*182.807.003.070*	*159.038.813.029*
Dự án khác	*196.362.101.116*	*231.787.527.450*
Chi phí xây dựng dở dang	153.021.475.534	150.516.857.374
Dự án KĐT xanh Dragon City-park (dự án Dragon Smart City)	*132.225.667.871*	*127.211.237.998*
Dự án Bàu Tràm Lakeside	*20.795.807.663*	*20.750.530.045*
Dự án Ngọc Dương Riverside (dự án Shophouse Castia Palm)	-	*2.555.089.331*
Hàng hóa bất động sản	129.254.420.511	174.368.611.835
Dự án Ngọc Dương Riverside (dự án Castia Palm)	*29.825.562.085*	*41.988.831.204*
Dự án BĐS Bến du thuyền Đà Nẵng (dự án Marina Complex)	*28.124.961.038*	*37.023.601.038*
Dự án Đất Quảng Riverside	*14.601.879.834*	*20.977.805.670*
Dự án Khu đô thị Quang Thành	*12.974.875.000*	*12.974.875.000*
Phuoc Ly Urban Area project	*9.444.046.096*	*20.759.837.383*
Khác	*34.283.096.458*	*40.643.661.540*
Hàng hóa	194.813.644	194.813.644
TỔNG CỘNG	**3.394.764.400.268**	**3.211.972.117.292**

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 *(Thuyết minh số 19)*.

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 96.510.512.334 VND (2023: 107.989.627.565 VND).

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**24.328.831.346**	**37.326.793.886**
Chi phí hoa hồng	24.231.873.762	37.047.102.957
Khác	96.957.584	279.690.929
Dài hạn	**6.402.742.107**	**7.065.445.656**
Chi phí cảnh quan	3.898.284.684	3.908.311.852
Công cụ và dụng cụ	1.236.189.047	426.347.575
Khác	1.268.268.376	2.730.786.229
TỔNG CỘNG	**30.731.573.453**	**44.392.239.542**

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị quản lý*	*Khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:					
Số đầu năm	59.737.545.583	31.836.460.440	9.729.318.636	679.076.819	101.982.401.478
Kết chuyển sang bất động sản đầu tư	(5.765.287.119)	-	-	-	(5.765.287.119)
Số cuối năm	53.972.258.464	31.836.460.440	9.729.318.636	679.076.819	96.217.114.359
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	-	*17.109.163.817*	*8.368.161.031*	*542.622.273*	*26.019.947.121*
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	(10.141.480.805)	(20.543.693.690)	(7.492.223.903)	(603.882.077)	(38.781.280.475)
Khấu hao trong năm	(2.235.760.905)	(4.072.875.308)	(1.477.806.233)	(45.228.838)	(7.831.671.284)
Kết chuyển sang bất động sản đầu tư	1.402.882.499	-	-	-	1.402.882.499
Số cuối năm	(10.974.359.211)	(24.616.568.998)	(8.970.030.136)	(649.110.915)	(45.210.069.260)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	49.596.064.778	11.292.766.750	2.237.094.733	75.194.742	63.201.121.003
Số cuối năm	42.997.899.253	7.219.891.442	759.288.500	29.965.904	51.007.045.099

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	Quyền sử dụng đất	*Phần mềm*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số đầu năm và cuối năm	15.053.316.092	2.137.295.000	17.190.611.092
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	-	*1.313.595.000*	*1.313.595.000*
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	-	(1.694.081.706)	(1.694.081.706)
Hao mòn trong năm	-	(190.308.294)	(190.308.294)
Số cuối năm	-	(1.884.390.000)	(1.884.390.000)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	15.053.316.092	443.213.294	15.496.529.386
Số cuối năm	15.053.316.092	252.905.000	15.306.221.092

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Nhà cửa
Nguyên giá:	
Số đầu năm	-
Kết chuyển từ tài sản cố định hữu hình	5.765.287.119
Số cuối năm	5.765.287.119
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số đầu năm	-
Khấu hao trong năm	(153.741.132)
Kết chuyển từ tài sản cố định hữu hình	(1.402.882.499)
Số cuối năm	(1.556.623.631)
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	-
Số cuối năm	4.208.663.488

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2024. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị thực tế của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

13. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

Tên công ty con	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Số cuối năm*		*Số đầu năm*	
		% sở hữu	*Giá trị*	*% sở hữu*	*Giá trị*
			VND		*VND*
Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình *(i)*	Kinh doanh và môi giới bất động sản	100	249.164.319.851	100	248.584.319.851
Công ty TNHH Một Thành viên Smart City *(ii)*	Kinh doanh và môi giới bất động sản	100	173.706.143.181	100	165.470.441.674
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Quảng Ngãi *(iii)*	Kinh doanh và môi giới bất động sản	100	69.237.162.640	100	69.137.162.640
Công ty TNHH Regal Food *(iv)*	Bán lẻ lương thực, thực phẩm	100	10.363.400.000	100	10.010.400.000
Công ty TNHH Regal Hotels & Resorts	Dịch vụ lưu trú	100	1.700.000.000	100	1.700.000.000
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) *(v)*	Kinh doanh và môi giới bất động sản	-	-	51	102.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nam Miền Trung *(vi)*	Kinh doanh và môi giới bất động sản	-	-	51	31.196.700.000
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald *(vii)*	Kinh doanh và môi giới bất động sản	-	-	51	5.610.000.000
Công ty TNHH MTV Smart Property *(viii)*	Kinh doanh và môi giới bất động sản	-	-	100	6.000.000.000
TỔNG CỘNG			**504.171.025.672**		**639.709.024.165**

13. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON (tiếp theo)

(i) Từ ngày 19 tháng 3 năm 2024 đến ngày 3 tháng 10 năm 2024, Công ty đã góp thêm vốn với giá trị là 580.000.000 VND vào Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình theo các Thông báo từ số 01/TB-QB-2024 đến số 04/TB-QB-2024.

(ii) Từ ngày 29 tháng 1 năm 2024 đến ngày 10 tháng 6 năm 2024, Công ty đã góp thêm vốn với giá trị là 8.235.701.507 VND vào Công ty TNHH Một Thành viên Smart City theo các Thông báo từ 01/TB-SMC-2024 đến số 12/TB-SMC-2024.

(iii) Ngày 7 tháng 2 năm 2024, Công ty đã góp thêm vốn với giá trị là 100.000.000 VND vào Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Quảng Ngãi theo Thông báo số 01/TB-ĐXQN-2024.

(iv) Ngày 16 tháng 9 năm 2024, Công ty đã góp thêm vốn với giá trị là 353.000.000 VND vào Công ty TNHH Regal Food theo Thông báo số 01/TB-RGF-2024.

(v) Ngày 26 tháng 12 năm 2024, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Công ty Cổ phần Đô thị Thông Minh Việt Nam cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất xanh với giá chuyển nhượng là 110.936.267.685 VND theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 16/2024/NQ-HĐQT ngày 26 tháng 12 năm 2024. Tại ngày 27 tháng 12 năm 2024, Công ty đã thu được toàn bộ số tiền liên quan đến việc chuyển nhượng này.

(vi) Ngày 27 tháng 12 năm 2024, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nam Miền Trung cho Công ty Cổ phần Đô thị Thông Minh Việt Nam với giá chuyển nhượng là 27.114.753.361 VND theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 17-1/2024/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 12 năm 2024. Tại ngày 27 tháng 12 năm 2024, Công ty đã thu được toàn bộ số tiền liên quan đến việc chuyển nhượng này.

(vii) Ngày 27 tháng 12 năm 2024, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Công ty Cổ phần Bất Động Sản Emerald cho Công ty Cổ phần Đô thị Thông Minh Việt Nam với giá chuyển nhượng là 8.092.293.932 VND theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 17-2/2024/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 12 năm 2024. Tại ngày 27 tháng 12 năm 2024, Công ty đã thu được toàn bộ số tiền liên quan đến việc chuyển nhượng này.

(viii) Theo Quyết định số 20/2023/QĐ-CSH ngày 20 tháng 7 năm 2023, Công ty chấp thuận việc giải thể ngừng hoạt động của SMP. Tại ngày 22 tháng 8 năm 2024, Công ty đã hoàn tất các thủ tục giải thể theo yêu cầu của các quy định hiện hành.

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải trả các bên khác	143.472.580.590	198.596.088.682
Công ty Cổ phần VINACONEX 25	*24.343.043.368*	*32.160.025.942*
Công ty Cổ phần Xây dựng M.E.I	*20.253.340.955*	*29.737.440.955*
Người bán khác	*98.876.196.267*	*136.698.621.785*
Phải trả các bên liên quan (*Thuyết minh số 28*)	7.091.796.240	20.540.324.824
TỔNG CỘNG	**150.564.376.830**	**219.136.413.506**

15. 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

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Trả trước từ bên khác	102.661.120.626	313.447.286.829
Bà Phạm Thị Mai	*21.233.665.506*	*24.368.725.804*
Bà Nguyễn Thị Nhu	-	*61.340.003.962*
Khách hàng khác	*81.427.455.120*	*227.738.557.063*
Trả trước từ bên liên quan *(Thuyết minh số 28)*	15.944.644.668	18.958.191.712
TỔNG CỘNG	**118.605.765.294**	**332.405.478.541**

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	Số đầu năm	*Số phải nộp trong năm*	*Số đã nộp trong năm*	*Số cuối năm*
Thuế thu nhập doanh nghiệp	80.965.699.516	45.268.144.107	(48.891.467.478)	77.342.376.145
Thuế giá trị gia tăng	57.805.438.662	18.812.640.656	(49.089.957.030)	27.528.122.288
Thuế thu nhập cá nhân	438.136.157	1.090.812.174	(1.424.560.478)	104.387.853
Khác	7.115.037.317	51.966.023.929	(49.211.657.695)	9.869.403.551
TỔNG CỘNG	**146.324.311.652**	**117.137.620.866**	**(148.617.642.681)**	**114.844.289.837**

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Chi phí xây dựng dự án	194.018.077.067	181.563.756.989
Chi phí lãi vay	26.081.254.053	-
Chi phí lãi vay hỗ trợ khách hàng	2.935.083.665	33.273.848.622
Chi phí lương thưởng	2.048.888.493	1.012.034.517
Chi phí khác	-	462.446.400
TỔNG CỘNG	**225.083.303.278**	**216.312.086.528**

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Thu hộ chủ đầu tư	280.402.486.347	316.864.796.055
Chi phí dự án được trả hộ *(*)*	238.033.623.308	201.496.068.162
Nhận ký quỹ, ký cược	53.423.750.675	13.976.117.749
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	2.782.400.588	2.878.494.213
Nhận vốn góp từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") *(**)*	850.000.000	4.889.168.230
Khác	4.467.583.550	3.523.735.637
TỔNG CỘNG	**589.859.844.468**	**553.528.380.046**
Trong đó		
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 28)	*363.762.723.948*	*333.230.738.170*
Phải trả bên khác	*226.097.120.520*	*220.297.641.876*

(*) Số dư thể hiện phần chi phí dự án Bảo Ninh 1 được thanh toán hộ từ bên liên quan theo thỏa thuận chi hộ *(Thuyết minh số 28)*.

(**) Số dư thể hiện phần vốn góp đã nhận từ các bên liên quan theo các HĐHTKD để thực hiện hợp đồng cung cấp dịch vụ tiếp thị và phân phối bất động sản và được hưởng khoản chia lợi nhuận cố định.

19. VAY

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**1.088.006.409.120**	**671.977.531.154**
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 19.1)*	193.789.742.454	115.991.081.664
Vay bên liên quan *(Thuyết minh số 19.3)*	13.300.000.000	-
Vay dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 19.2)*	880.916.666.666	555.986.449.490
Dài hạn	**341.973.325.079**	**436.916.666.666**
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 19.2)*	243.145.710.271	436.916.666.666
Vay bên liên quan *(Thuyết minh số 19.4)*	98.827.614.808	-
TỔNG CỘNG	**1.429.979.734.199**	**1.108.894.197.820**

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	1.108.894.197.820	1.409.913.521.705
Vay trong năm	1.017.650.522.591	193.664.575.615
Trả nợ gốc vay	(696.564.986.212)	(494.683.899.500)
Số cuối năm	1.429.979.734.199	1.108.894.197.820

19. VAY (tiếp theo)

19.1 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:

Ngân hàng	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*	*Mục đích*
Ngân hàng Liên doanh Việt - Nga	150.647.933.550	Từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 11 năm 2025	8,2 - 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	Tài trợ dự án
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	43.141.808.904	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2025 đến ngày 20 tháng 9 năm 2025	8,2 – 10,7	Quyền sử dụng đất của 19 lô đất nền thuộc Khu nhà ở phía Đông đường Hùng Vương thuộc dự án La Maison Premium	Bổ sung vốn lưu động
TỔNG CỘNG	**193.789.742.454**				

19. VAY (tiếp theo)

19.2 *Vay dài hạn từ ngân hàng*

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

Ngân hàng	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*	*Mục đích*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam	772.000.000.000	Ngày 21 tháng 4 năm 2025	10,45	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của dự án Khu đô thị Bảo Ninh 1 tại Xã Bảo Ninh, Thành phố Đồng Hới	Tài trợ dự án
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	204.145.710.271	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2025 đến ngày 28 tháng 10 năm 2026	8,2 -11,5	Quyền sử dụng đất của 19 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 Thương mại Cổ phần Quân Đội	110.000.000.000	28 tháng 12 năm 2028	8,2	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 First Commercial Bank - Chi nhánh Hồ Chí Minh	37.916.666.666	Ngày 30 tháng 8 năm 2025	10,3	Quyền sử dụng đất và quyền sử dụng nhà ở của 10 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
TỔNG CỘNG	**1.124.062.376.937**				
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	*880.916.666.666*				
Vay dài hạn	*243.145.710.271*				

19. VAY (tiếp theo)

19.3 *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 28)*:

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

19.4 *Vay dài 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 28)*:

Bên liên quan	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Lãi suất (%/ năm)*
Công ty TNHH Một Thành viên Smart City	69.272.707.482	Ngày 23 tháng 12 năm 2026	8,5
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung	25.985.000.000	Ngày 22 tháng 7 năm 2027	0,4
Công ty TNHH Một Thành viên Đất Xanh Quảng Ngãi	3.569.907.326	Ngày 23 tháng 12 năm 2026	8,5
TỔNG CỘNG	**98.827.614.808**		

20. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	27.752.511.352	29.120.501.276
Sử dụng quỹ	(192.800.000)	(1.367.989.924)
Số cuối năm	27.559.711.352	27.752.511.352

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

VND

	Vốn cổ phần	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Năm trước				
Số đầu năm	1.760.200.000.000	2.209.109.542	300.287.938.719	2.062.697.048.261
Tăng vốn cổ phần	39.800.000.000	-	-	39.800.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	139.869.934.386	139.869.934.386
Số cuối năm	1.800.000.000.000	2.209.109.542	440.157.873.105	2.242.366.982.647
Năm nay				
Số đầu năm	1.800.000.000.000	2.209.109.542	440.157.873.105	2.242.366.982.647
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	159.608.363.037	159.608.363.037
Số cuối năm	1.800.000.000.000	2.209.109.542	599.766.236.142	2.401.975.345.684

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 *Chi tiết vốn cổ phần đã góp*

	Theo GCNĐKDN		*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
	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**

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

		VND
	Năm nay	*Năm trước*
Vốn cổ phần		
Số đầu năm	1.800.000.000.000	1.760.200.000.000
Tăng trong năm	-	39.800.000.000
Số cuối năm	1.800.000.000.000	1.800.000.000.000
Cổ tức		
Cổ tức đã trả	-	*31.447.368.421*

21.4 *Cổ phiếu*

	Số lượng cổ phần	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
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.

22. DOANH THU

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

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Doanh thu chuyển nhượng căn hộ và nhà phố	657.613.868.656	1.052.991.964.479
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản	3.007.914.195	4.894.267.749
Doanh thu từ cho thuê văn phòng và dịch vụ quản lý	845.076.057	984.636.251
TỔNG CỘNG	**661.466.858.908**	**1.058.870.868.479**
Các khoản giảm trừ doanh thu (*)	(171.858.947.836)	-
Doanh thu thuần	**489.607.911.072**	**1.058.870.868.479**
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	*473.270.229.668*	*799.665.739.701*
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 28)	*16.337.681.404*	*259.205.128.778*

(*) Đây là giá trị các quyền sử dụng đất tại dự án Đất Quảng Revierside. Công ty ghi nhận hàng bán trả lại, đồng thời tiến hành đầu tư thêm thành dự án Regal Victoria Đảo Ngọc.

22.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi thanh lý nhượng bán cổ phần	11.418.561.617	-
Lãi tiền gửi	232.848.983	661.094.691
Cổ tức (*Thuyết minh số 28*)	-	13.958.700.000
TỔNG CỘNG	**11.651.410.600**	**14.619.794.691**

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn chuyển nhượng căn hộ và nhà phố	181.887.661.223	737.256.494.390
Giá vốn cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản	582.514.913	33.752.931.787
Giá vốn cho thuê văn phòng và dịch vụ quản lý	788.018.644	88.848.500
TỔNG CỘNG	**183.258.194.780**	**771.098.274.677**

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi tiền vay	36.182.283.446	35.310.881.015
Lỗ thanh lý nhượng bán cổ phần	4.081.946.639	-
Lỗ do giải thể Công ty con	2.054.485.770	-
Chiết khấu thanh toán	366.604.419	1.655.036.131
TỔNG CỘNG	**42.685.320.274**	**36.965.917.146**

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

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí bán hàng	**39.915.173.377**	**75.634.967.230**
Chi phí hoa hồng, quảng cáo	29.464.464.305	44.577.691.739
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.614.108.646	3.790.582.915
Chi phí nhân viên	3.085.644.999	4.591.069.637
Chi phí lãi vay hỗ trợ khách hàng	2.045.176.401	21.210.956.834
Chi phí khác	705.779.026	1.464.666.105
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**35.695.718.337**	**19.351.853.926**
Chi phí nhân viên	15.252.274.520	16.524.223.166
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.816.946.808	5.540.958.078
Chi phí khấu hao và hao mòn	7.577.794.036	8.413.119.699
(Hoàn nhập) chi phí dự phòng phải thu khó đòi	-	(15.487.934.567)
Chi phí khác	2.048.702.973	4.361.487.550
TỔNG CỘNG	**75.610.891.714**	**94.986.821.156**

26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập khác	**17.434.122.221**	**17.923.073.118**
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	15.637.302.951	17.593.336.495
Khác	1.796.819.270	329.736.623
Chi phí khác	**13.500.782.940**	**12.259.558.266**
Chi phí phạt chậm nộp thuế	9.664.282.265	8.022.560.756
Chi phí phạt từ vi phạm hợp đồng	3.160.017.426	620.000.000
Khác	676.483.249	3.616.997.510
LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	**3.933.339.281**	**5.663.514.852**

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

27.1 *Chi phí thuế TNDN*

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	45.268.144.107	31.760.474.276
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	(1.238.252.959)	4.472.756.381
TỔNG CỘNG	**44.029.891.148**	**36.233.230.657**

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**203.638.254.185**	**176.103.165.043**
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	40.727.650.837	35.220.633.009
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí không được trừ	3.302.240.311	3.804.337.648
Thu nhập từ cổ tức	-	(2.791.740.000)
Chi phí thuế TNDN	**44.029.891.148**	**36.233.230.657**

27.2 *Thuế TNDN hiện hành*

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.3 *Thuế TNDN hoãn lại*

Công ty đã ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại với các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

VND

	Bảng cân đối kế toán		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh*	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*	*Năm nay*	*Năm trước*
Thuế TNDN từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	3.664.326.528	2.426.073.569	1.238.252.959	2.426.073.569
Dự phòng phải thu khó đòi	-	-	-	(6.898.829.950)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	***3.664.326.528***	***2.426.073.569***		
(Chi phí) thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng			***1.238.252.959***	***(4.472.756.381)***

(*) Đây là khoản tạm nộp thuế của các khoản tiền nhận được từ khách hàng mua bất động sản theo quy định của Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành và có hiệu lực từ ngày 2 tháng 8 năm 2014.

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát và có giao dịch trọng yếu với Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 chi tiết như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh	Công ty mẹ cao nhất
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh	Công ty mẹ
Công ty TNHH Một Thành viên Smart City	Công ty con
Công ty TNHH Một Thành viên Smart Property	Công ty con
Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Công ty con
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	Công ty con
Công ty TNHH Regal Food	Công ty con
Công ty TNHH Regal Hotels & Resorts	Công ty con
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

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Danh sách bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 chi tiết như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
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	Bên liên quan Ông Trần Ngọc Thành
Bà Vũ Thị Thu Hà	Bên liên quan Ông Trần Ngọc Thái
Bà Nguyễn Thị Nam	Bên liên quan Ông Phạm Văn Viên
Bà Trần Thị Trang	Bên liên quan Ông Trần Ngọc Thành

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty TNHH Một Thành viên Smart City	Cho vay	186.582.000.000	-
	Nhận lại gốc cho vay	186.582.000.000	-
	Vay	70.372.707.482	-
	Góp vốn	8.235.701.507	32.751.069.488
	Trả nợ gốc vay	1.100.000.000	-
	Lãi cho vay	138.676.164	-
	Lãi vay	2.520.548	
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An	Vay	185.065.192.100	-
	Hàng bán trả lại	171.858.947.836	-
	Trả nợ gốc vay	171.765.192.100	-
	Lãi vay	9.094.019.010	-
	Doanh thu chuyển nhượng căn hộ	-	222.497.926.172
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh	Chuyển nhượng cổ phần	110.936.267.685	-
	Lợi nhuận phân chia từ HĐHTKD	-	20.165.251.938
Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Cho vay	54.112.226.000	-
	Chi phí dự án được trả hộ	36.537.555.146	-
	Vay	9.087.774.000	-
	Trả nợ gốc vay	9.087.774.000	-
	Góp vốn	580.000.000	1.063.726.900
	Phí môi giới	314.049.587	286.083.775

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm (tiếp theo):

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung	Chuyển nhượng cổ phần	35.207.047.293	-
	Vay	30.985.000.000	-
	Ký quỹ mua căn hộ	22.990.000.000	-
	Trả nợ gốc vay	5.000.000.000	-
	Doanh thu chuyển nhượng căn hộ	3.307.669.854	23.348.096.953
	Trả trước tiền mua căn hộ	1.750.000.000	-
	Phí môi giới	1.187.023.043	969.932.068
	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản	138.888.889	360.123.331
	Ký quỹ thuê căn hộ	75.000.000	-
	Chi phí lãi vay	32.626.794	-
	Cổ tức được chia	-	13.958.700.000
	Góp vốn	-	13.260.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	Ký quỹ mua căn hộ	2.460.000.000	-
	Phí môi giới	2.274.475.042	2.772.387.128
	Tạm ứng phí dịch vụ	1.684.007.396	-
	Phí marketing dự án	600.000.000	-
	Doanh thu từ cho thuê	143.181.821	27.272.728
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	Tạm ứng phí dịch vụ	1.703.153.098	-
	Phí môi giới	1.528.429.751	5.088.687.493
	Doanh thu từ cho thuê	163.238.315	72.727.272
	Ký quỹ thuê căn hộ	105.000.000	-
	Doanh thu chuyển nhượng căn hộ	-	12.898.982.322
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	Vay	3.569.907.326	-
	Góp vốn	100.000.000	225.000.000

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm (tiếp theo):

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty TNHH Regal Hotels & Resorts	Phí dịch vụ	774.088.831	272.492.286
	Doanh thu từ cho thuê	254.452.268	-
	Góp vốn	-	700.000.000
Công ty TNHH Regal Food	Phí dịch vụ	487.834.128	616.901.503
	Góp vốn	353.000.000	2.160.400.000
	Doanh thu từ cho thuê văn phòng	253.964.085	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Indochine	Tạm ứng phí dịch vụ	2.038.780.132	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	Cho vay	2.000.000.000	-
	Lãi cho vay	24.767.123	
Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ	Tạm ứng phí dịch vụ	160.945.081	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh	Trả tiền phân chia từ HĐHTKD	-	62.275.465.896
	Lợi nhuận phân chia từ HĐHTKD	-	13.901.106.227
Ông Trần Xuân Thông	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	117.322.059.989	-
Ông Trần Hoài Nam	Trả trước tiền mua đất	90.440.887.879	-
	Tạm ứng	9.843.583.676	49.527.921.728
	Hoàn trả bất động sản đã mua	6.375.925.836	-
	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	2.425.500.000	-
	Doanh thu từ cho thuê	126.104.354	-
	Mua bất động sản thành phẩm	-	20.977.805.670
Ông Nguyễn Hiền Ninh	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	45.266.290.862	4.603.487.046
	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	2.947.714.875	-

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm (tiếp theo):

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Ông Trần Ngọc Thành	Ứng tiền mua đất	20.540.000.000	-
Ông Trần Ngọc Thái	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	17.295.910.562	-
	Tạm ứng	4.139.434.000	1.400.000.000
	Chi phí khác	127.980.244	-
	Mua bất động sản thành phẩm	-	8.681.600.000
Bà Nguyễn Thị Nam	Doanh thu chuyển nhượng căn hộ	11.950.181.818	-
Ông Phạm Văn Viên	Tạm ứng	11.545.000.000	3.188.000.000
Ông Ngô Tấn Quang	Tạm ứng	218.910.540	-
Ông Lương Trí Thìn	Nhận góp vốn	-	39.800.000.000

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và các khoản phải trả các bên liên quan như sau:

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	Doanh thu chuyển nhượng căn hộ	10.506.174.507	10.700.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An	Doanh thu chuyển nhượng căn hộ	1.650.000.000	2.750.000.000
Bà Vũ Thị Thu Hà	Doanh thu chuyển nhượng căn hộ	750.000.000	3.500.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung	Dịch vụ môi giới	371.883.929	456.135.664
Ông Trần Hoài Nam	Doanh thu từ cho thuê	135.000.000	-
Công ty TNHH Regal Hotels & Resorts	Doanh thu từ cho thuê	12.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	Dịch vụ môi giới	-	2.599.804.460
	Thuê văn phòng	-	30.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	Thuê văn phòng	-	50.000.000
		13.425.058.436	**20.085.940.124**

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và các khoản phải trả các bên liên quan như sau:

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
Ông Trần Hoài Nam	Trả trước tiền mua đất	90.440.887.879	-
Ông Trần Ngọc Thành	Trả trước tiền mua đất	20.540.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Indochine	Trả trước tiền cung cấp dịch vụ	2.038.780.132	-
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	Trả trước tiền cung cấp dịch vụ	1.703.153.098	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	Trả trước tiền cung cấp dịch vụ	1.684.007.396	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ	Trả trước tiền cung cấp dịch vụ	160.945.081	-
		116.567.773.586	-
Cho vay ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	Cho vay	2.000.000.000	-

Số cuối năm thể hiện khoản cho vay tín chấp Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam, hưởng lãi suất 4%/năm và có kỳ hạn thu gốc vào ngày 10 tháng 9 năm 2025.

Cho vay dài hạn

Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Cho vay	54.112.226.000	-

Số cuối năm thể hiện khoản cho vay tín chấp Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình, hưởng lãi suất 0,4%/năm và có kỳ hạn thu gốc vào ngày 28 tháng 12 năm 2026.

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và các khoản phải trả các bên liên quan như sau:

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu ngắn hạn khác			
Ông Nguyễn Hiền Ninh	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	202.368.530.652	157.102.239.790
Ông Trần Xuân Thông	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	192.372.991.981	75.050.931.992
Ông Trần Ngọc Thái	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	53.324.685.564	36.020.434.781
	Tạm ứng	-	59.941.053.193
Ông Trần Hoài Nam	Hoàn trả bất động sản đã mua	6.375.925.836	-
	Tạm ứng	-	143.917.060.611
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	Ký quỹ cung cấp dịch vụ marketing dự án	600.000.000	-
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	Khác	350.438.000	350.438.000
Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Đất Xanh	Ký quỹ	200.000.000	200.000.000
Công ty TNHH Một Thành viên Smart City	Lãi cho vay	147.890.000	-
	Khác	2.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	Lãi cho vay	24.767.123	-
Công ty TNHH Regal Hotels & Resorts	Chi hộ	4.413.630	-
Công ty TNHH Regal Food	Chi hộ	3.723.556	-
Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Khác	1.552.320	-
Ông Phạm Văn Viên	Tạm ứng	-	5.216.175.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung	Cổ tức được chia	-	4.778.700.000
Ông Lê Ngọc Hoàng	Tạm ứng	-	1.537.200.000
Công ty TNHH Một thành viên Smart Property	Phí dịch vụ quản lý vận hành	-	110.200.000
		455.776.918.662	**484.224.433.367**

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và các khoản phải trả các bên liên quan như sau (tiếp theo):

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải trả người bán ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	Phí môi giới	2.736.922.405	4.449.226.601
Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Phí môi giới	1.533.090.931	1.187.636.385
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh	Doanh thu phân chia từ HĐHTKD	1.350.000.000	1.350.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	Phí môi giới	411.863.092	6.528.407.852
Công ty TNHH Một Thành viên Smart City	Phí môi giới	345.454.546	1.546.529.536
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung	Phí môi giới	304.500.000	5.068.559.184
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	Phí môi giới	283.636.364	283.636.364
Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group	Phí môi giới	126.328.902	126.328.902
		7.091.796.240	**20.540.324.824**
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
Bà Vũ Thị Thu Hà	Trả trước tiền mua căn hộ	7.155.256.956	-
Bà Trần Thị Trang	Trả trước tiền mua căn hộ	5.146.696.000	5.500.000.000
Ông Lê Đặng Quốc Hùng	Trả trước tiền mua căn hộ	1.888.191.712	1.888.191.712
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung	Trả trước tiền mua căn hộ	1.750.000.000	500.000.000
Bà Nguyễn Thị Nam	Trả trước tiền phí vận hành	4.500.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	Trả trước tiền mua căn hộ	-	11.070.000.000
		15.944.644.668	**18.958.191.712**

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải trả các bên liên quan như sau (tiếp theo):

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải trả ngắn hạn khác			
Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Chi phí dự án được trả hộ	238.033.623.308	201.496.068.162
Ông Nguyễn Hiền Ninh	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	42.161.269.908	56.123.872.607
Ông Trần Xuân Thông	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	27.482.871.671	27.482.871.671
Ông Trần Ngọc Thái	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	17.813.874.652	20.043.874.652
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung	Nhận đặt cọc	16.765.000.000	4.100.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh	Cổ tức phải trả	9.900.000.000	9.900.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	Nhận đặt cọc	5.260.000.000	4.350.000.000
	Khác	975.000.000	975.000.000
Ông Trần Hoài Nam	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	2.425.500.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Đất Xanh Miền Bắc	Nhận đặt cọc	1.500.000.000	1.500.000.000
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	Nhận góp vốn theo HĐHTKD	850.000.000	850.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	Nhận đặt cọc	564.081.387	2.365.690.447
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	Phải trả khác	31.503.022	-
Công ty TNHH Một Thành viên Smart Property	Nhận góp vốn theo HĐHTKD	-	4.039.168.230
Công ty TNHH Một Thành viên Regal Food	Khác	-	4.192.401
		363.762.723.948	**333.230.738.170**

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải trả các bên liên quan như sau (tiếp theo):

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Vay ngắn hạn (*)			
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An	Vay	13.300.000.000	-
Chi phí phải trả ngắn hạn (*)			
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An	Lãi vay	9.094.019.010	-

(*) Đây là số dư còn phải trả và lãi vay liên quan đến khoản vay với lãi suất 10%/năm từ Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An do việc hủy các hợp đồng chuyển nhượng các quyền sử dụng đất tại dự án Đất Quảng Revierside *(Thuyết minh số 22.1)*.

Vay dài hạn			
Công ty TNHH Một Thành viên Smart City	Vay	69.272.707.482	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung	Vay	25.985.000.000	-
Công ty TNHH Một Thành viên Đất Xanh Quảng Ngãi	Vay	3.569.907.326	-
		98.827.614.808	-

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Ông Trần Ngọc Thái	961.098.005	1.078.162.500
Ông Trần Ngọc Thành	858.600.000	1.097.500.000
Ông Phạm Văn Viên	788.558.777	828.750.000
Ông Ngô Tấn Quang	532.022.777	379.348.456
Ông Lê Ngọc Hoàng	494.621.277	565.166.667

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các giao dịch với các bên liên quan khác (tiếp theo)

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc (tiếp theo):

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Ông Hà Đức Hiếu	48.000.000	-
Ông Nguyễn Trường Sơn	48.000.000	-
Ông Trần Quốc Thịnh	48.000.000	-
Ông Lê Đặng Quốc Hùng	20.000.000	-
Bà Trần Thị Hoài Vân	24.000.000	-
Ông Nguyễn Hoàng Đức	24.000.000	-
TỔNG CỘNG	**3.846.900.836**	**3.948.927.623**

29. CAM KẾT GÓP VỐN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có các nghĩa vụ góp vốn đầu tư vào các công ty khác như sau:

Công ty	*Mối quan hệ*	*Theo GCNĐKDN*	*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024*	
		Vốn điều lệ	*Vốn điều lệ đã góp*	*Vốn điều lệ chưa góp*
		VND	*VND*	*VND*
Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Công ty con	600.000.000.000	249.164.319.851	350.835.680.149
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	Công ty con	300.000.000.000	69.237.162.640	230.762.837.360
Công ty TNHH Regal Food	Công ty con	60.000.000.000	10.363.400.000	49.636.600.000
Công ty TNHH Regal Hotels & Resorts	Công ty con	80.000.000.000	1.700.000.000	78.300.000.000
TỔNG CỘNG		**1.040.000.000.000**	**330.464.882.491**	**709.535.117.509**

30. CÁC CAM KẾT

Theo Thông báo thụ lý vụ án số 04/TLST-KDTM ngày 4 tháng 1 năm 2023 và Thông báo thụ lý vụ án số 19/TLST-KDTM của Tòa án Nhân dân quận Sơn Trà, vụ án tranh chấp hợp đồng thi công xây dựng giữa Công ty Cổ phần Vinaconex 25 ("Vinaconex 25") và Công ty đã được thụ lý, Vinaconex 25 yêu cầu Công ty thanh toán tổng số tiền 37.441.758.000 VND, bao gồm khoản nợ đến hạn và tiền phạt vi phạm nghĩa vụ thanh toán, tiền phạt chậm phê duyệt hồ sơ quyết toán. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã ghi nhận giá trị công nợ với Vinconex 25 trị giá 24.343.043.048 VND, đồng thời, Công ty cũng đã nộp đơn phản tố yêu cầu Vinaconex 25 bồi thường thiệt hại, và do đó, Công ty chưa trích lập dự phòng liên quan trong báo cáo tài chính riêng kèm theo.

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

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

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

Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2025

CHỨNG THỰC
BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày 26 -08- 2025
Số CT: 17889 Quyển số 01/2025 - SCT/BS

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN HẢI SÂM

CÔNG CHỨNG VIÊN
PHẠM CHÍ CHIẾN