BẢN SAO

Công ty Cổ phần Regal Group

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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 hợp nhất	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 44

Công ty Cổ phần Regal Group

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

Công ty có trụ sở chính tọa lạc tại Số 52-54, Đường Võ Văn Kiệt, Phường An Hải 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.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

BẢN SAO

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Regal Group ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

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

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

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

CHỨNG THỰC
BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày 26-08-2025
Số CT 17888 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 hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN REGAL GROUP
REGAL GROUP
MSDN: 0401[illegible]671

Trần Ngọc Thành
Tổng Giám đốc

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

Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2025

CÔNG CHỨNG VIÊN
TRẦN VIỆT DŨNG

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

BẢN SAO

Số tham chiếu: 61444370/67738037-HN

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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Regal Group và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") được lập ngày 28 tháng 3 năm 2025 và được trình bày từ trang 5 đến trang 44, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo Chuẩn mực 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 hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất. 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 do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm toán nội bộ của Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm 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 hợp nhất.

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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

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: 17888 Quyển số 01/2025 - SCT/BS

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN HẢI SÂM

CÔNG CHỨNG VIÊN
TRẦN VIỆT DŨNG

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

BẢN SAO

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**2.351.571.924.034**	**2.451.185.305.974**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***2.082.441.213.763***	***2.014.268.639.308***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14.1	151.139.649.126	207.004.593.756
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14.2	118.605.765.294	321.601.866.879
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	115.246.803.945	149.904.682.234
314	4. Phải trả người lao động		4.788.373.977	15.313.702.089
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	225.083.303.278	220.979.923.837
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		59.136.366	2.006.481.657
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	351.761.861.389	390.762.281.779
320	8. Vay ngắn hạn	18	1.088.006.409.120	671.977.531.154
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	19	27.749.911.268	34.717.575.923
330	***II. Nợ dài hạn***		**269.130.710.271**	***436.916.666.666***
338	1. Vay dài hạn	18	269.130.710.271	436.916.666.666
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**2.395.478.915.644**	**2.353.872.080.695**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***		***2.395.478.915.644***	***2.353.872.080.695***
411	1. Vốn cổ phần	20.1	1.800.000.000.000	1.800.000.000.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*1.800.000.000.000*	*1.800.000.000.000*
414	2. Vốn khác của chủ sở hữu	20.1	-	5.100.000.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	20.1	2.209.109.542	2.209.109.542
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	20.1	593.269.806.102	417.300.692.726
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*415.390.923.552*	*286.714.434.345*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*177.878.882.550*	*130.586.258.381*
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	20.5	-	129.262.278.427
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**4.747.050.839.678**	**4.805.057.386.669**

CHỨNG THỰC
BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày 26-08-2025
SCT 178888 Quyển số 01/2025 - SCT/BS

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

CÔNG TY CỔ PHẦN REGAL GROUP
REGAL GROUP
MSDN: 0401444471
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN HẢI SÂM
P. HÒA CƯỜNG - T.P ĐÀ NẴNG
CÔNG CHỨNG VIÊN
TRẦN VIỆT DŨNG

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
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**		**4.662.753.167.402**	**4.613.100.228.874**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***5***	***68.128.731.011***	***15.986.902.563***
111	1. Tiền		64.558.731.011	7.647.795.365
112	2. Các khoản tương đương tiền		3.570.000.000	8.339.107.198
130	***II. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***1.068.800.469.844***	***1.210.171.551.470***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	52.642.316.067	149.203.866.120
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	297.301.982.940	153.476.209.187
135	3. Phải thu về cho vay	27	2.000.000.000	150.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	717.304.295.137	907.789.600.463
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(448.124.300)	(448.124.300)
140	***III. Hàng tồn kho***		***3.497.337.555.911***	***3.365.522.907.256***
141	1. Hàng tồn kho	9	3.497.337.555.911	3.365.522.907.256
150	***IV. Tài sản ngắn hạn khác***		***28.486.410.636***	***21.418.867.585***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	23.747.170.191	12.507.636.057
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		4.736.240.445	8.827.938.399
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		3.000.000	83.293.129
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**84.297.672.276**	**191.957.157.795**
210	***I. Phải thu dài hạn***		***-***	***157.425.050***
216	1. Phải thu dài hạn khác		-	157.425.050
220	***II. Tài sản cố định***		***68.107.975.234***	***106.523.763.653***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	52.764.254.135	69.244.259.956
222	Nguyên giá		98.476.090.906	117.287.217.961
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(45.711.836.771)	(48.042.958.005)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	15.343.721.099	37.279.503.697
228	Nguyên giá		17.445.611.092	40.106.405.508
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.101.889.993)	(2.826.901.811)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***13***	***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***		***759.472.220***	***24.023.725.858***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		759.472.220	24.023.725.858
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***		***-***	***31.261.170.202***
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		-	31.261.170.202
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***11.221.561.334***	***29.991.073.032***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	7.431.614.972	22.318.429.010
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	26.3	3.789.946.362	7.672.644.022
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**4.747.050.839.678**	**4.805.057.386.669**

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

BẢN SAO

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	781.964.515.712	1.066.540.002.391
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	(171.858.947.836)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	610.105.567.876	1.066.540.002.391
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(225.955.196.390)	(774.239.443.885)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		384.150.371.486	292.300.558.506
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	936.313.990	733.084.143
22	7. Chi phí tài chính	23	(36.535.247.372)	(36.995.731.983)
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(36.168.642.953)*	*(35.340.695.852)*
24	8. Phần lỗ trong công ty liên kết		(187.217.907)	(338.829.798)
25	9. Chi phí bán hàng	24	(64.781.178.322)	(74.793.506.878)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(53.382.935.169)	(35.340.623.972)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		230.200.106.706	145.564.950.018
31	12. Thu nhập khác	25	18.041.204.987	25.714.299.609
32	13. Chi phí khác	25	(15.614.256.945)	(14.051.694.345)
40	14. Lợi nhuận khác	25	2.426.948.042	11.662.605.264
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		232.627.054.748	157.227.555.282
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(48.228.074.223)	(32.000.045.798)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	26.3	(3.758.090.270)	(6.003.515.988)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		180.640.890.255	119.223.993.496
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		177.878.882.550	130.586.258.381
62	20. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát		2.762.007.705	(11.362.264.885)

CHỨNG THỰC
BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày 26-08-2025
Số CT 17888 Quyển số 01/2025 - SCT/BS

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

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN HẢI SÂM

CÔNG CHỨNG VIÊN
TRẦN VIỆT DŨNG

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
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	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**232.627.054.748**	**157.227.555.282**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình	11, 12, 13	9.982.188.602	11.142.296.154
03	(Hoàn nhập) dự phòng		-	(15.487.934.567)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(749.096.083)	(538.710.394)
06	Chi phí lãi vay	23	36.168.642.953	35.340.695.852
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**278.028.790.220**	**187.683.902.327**
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(122.916.614.523)	249.851.760.418
10	(Giảm) tăng hàng tồn kho		(172.211.710.464)	182.049.783.172
11	Giảm các khoản phải trả		(253.069.038.266)	(322.496.923.379)
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		(18.825.413.392)	3.718.374.882
14	Tiền lãi vay đã trả		(27.074.623.943)	(34.336.723.250)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(53.699.450.834)	(31.490.572.181)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(218.100.000)	(1.469.641.692)
20	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh**		**(369.986.161.202)**	**233.509.960.297**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(518.235.230)	(1.415.198.000)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		-	154.208.754
23	Tiền chi cho vay		(2.000.000.000)	(150.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		150.000.000	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		136.785.125.977	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi		218.177.332	733.084.143
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư**		**134.635.068.079**	**(677.905.103)**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ nhận vốn góp và phát hành cổ phiếu	20.1, 20.5	-	52.540.000.000
33	Tiền thu từ đi vay	18	984.057.907.783	195.889.568.615
34	Tiền trả nợ gốc vay	18	(696.564.986.212)	(499.133.880.383)
36	Cổ tức đã trả		-	(46.520.194.737)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính**		**287.492.921.571**	**(297.224.506.505)**

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

BẢN SAO

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	**Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm**		**52.141.828.448**	**(64.392.451.311)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**15.986.902.563**	**80.379.353.874**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**5**	**68.128.731.011**	**15.986.902.563**

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 17888 Quyển số 01/2025 - SCT/BS

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

CÔNG CHỨNG VIÊN
TRẦN VIỆT DŨNG

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 76 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 229).

Cơ cấu tổ chức

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

Tên công ty con	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tình trạng hoạt động*	*Tỷ lệ biểu quyết*	
			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023*
			(%)	*(%)*
(1) Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Kinh doanh và môi giới bất động sản	Đang hoạt động	100,00	100,00
(2) Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	Kinh doanh và môi giới bất động sản	Đang hoạt động	100,00	100,00
(3) Công ty TNHH Một Thành viên Smart City	Kinh doanh và môi giới bất động sản	Đang hoạt động	100,00	100,00
(4) Công ty TNHH Regal Food	Bán lẻ lương thực, thực phẩm	Đang hoạt động	100,00	100,00
(5) Công ty TNHH Regal Hotels & Resorts	Dịch vụ lưu trú	Đang hoạt động	100,00	100,00
(6) Công ty Cổ phần Đô thị Thông minh Việt Nam	Kinh doanh và môi giới bất động sản	Đang hoạt động	-	51,00
(7) Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	Kinh doanh và môi giới bất động sản	Đang hoạt động	-	51,00
(8) Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	Kinh doanh và môi giới bất động sản	Đang hoạt động	-	51,00
(9) Công ty TNHH Một Thành viên Smart Property	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	-	100,00

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

3.7 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

Nhà cửa	25 năm

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

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

3.8 *Chi phí đi vay*

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

3.9 *Chi phí trả trước*

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

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

3.10 *Các khoản phải trả và chi phí trích trước*

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

3.11 *Vốn góp của chủ sở hữu*

Cổ phiếu phổ thông

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

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

3.12 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

- *Quỹ đầu tư phát triển*

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

- *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

3.13 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu chuyển nhượng nhà phố và căn hộ

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản

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

Tiền lãi

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

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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

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

3.14 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

3.15 Các bên liên quan

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

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

3.16 Thông tin bộ phận

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.1 Tái cấu trúc Nhóm công ty

Trong năm, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc tái cấu trúc bằng việc chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Công ty Cổ phần Đô thị Thông Minh, Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung và Công ty Cổ phần Bất động sản Emeral cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh và Công ty Cổ phần Đô thị Thông Minh. Tại ngày 27 tháng 12 năm 2024, Nhóm Công ty đã thu toàn bộ số tiền liên quan đến việc chuyển nhượng trên.

4.2 Giải thể Công ty TNHH MTV Smart Property

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	117.997.665	302.615.776
Tiền gửi ngân hàng	64.440.733.346	7.345.179.589
Các khoản tương đương tiền *(*)*	3.570.000.000	8.339.107.198
TỔNG CỘNG	**68.128.731.011**	**15.986.902.563**

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

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

VND

	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	-

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải thu các bên khác	39.229.257.631	132.228.866.120
Phải thu bên liên quan *(Thuyết minh số 27)*	13.413.058.436	16.975.000.000
TỔNG CỘNG	**52.642.316.067**	**149.203.866.120**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(448.124.300)	(448.124.300)
GIÁ TRỊ THUẦN	**52.194.191.767**	**148.755.741.820**

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)

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Trả trước bên khác	180.734.209.354	153.476.209.187
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Tổng hợp Toàn Cầu	*38.945.199.281*	-
Khác	*141.789.010.073*	*153.476.209.187*
Trả trước bên liên quan (*Thuyết minh số 27*)	116.567.773.586	-
TỔNG CỘNG	**297.301.982.940**	**153.476.209.187**

8. PHẢI THU KHÁC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ký quỹ thực hiện hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	631.074.134.114	471.563.353.768
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*
Dự án khác	*5.895.000.000*	*16.283.821.288*
Tạm ứng cho nhân viên	768.194.072	354.048.324.848
Tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng	68.560.312.877	68.604.044.278
Phải thu khác	16.901.654.074	13.573.877.569
TỔNG CỘNG	**717.304.295.137**	**907.789.600.463**
Trong đó:		
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 27)	*454.666.901.156*	*582.322.899.573*
Phải thu bên khác	*262.637.393.981*	*325.466.700.890*

9. HÀNG TỒN KHO

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Bất động sản dở dang	3.214.180.754.057	3.027.129.472.700
Dự án Bảo Ninh 1 (dự án Regal Legend)	*1.966.167.641.646*	*1.767.215.195.528*
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	*296.125.178.676*	*370.623.260.017*
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*
Bất động sản thành phẩm	129.254.420.511	186.843.698.731
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*	*22.789.944.455*
Khu đô thị Quang Thành	*12.974.875.000*	*12.974.875.000*
Khu đô thị Phước Lý	*9.444.046.096*	*20.759.837.383*
Khác	34.283.096.458	51.306.609.651
Hàng hóa	880.905.809	1.032.878.451
TỔNG CỘNG	**3.497.337.555.911**	**3.365.522.907.256**

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 18)*.

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 96.510.512.334 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 107.989.627.565 VND).

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**23.747.170.191**	**12.507.636.057**
Chi phí hoa hồng	23.603.774.588	10.406.994.176
Công cụ, dụng cụ	46.438.019	50.272.517
Khác	96.957.584	2.050.369.364
Dài hạn	**7.431.614.972**	**22.318.429.010**
Công cụ, dụng cụ	3.898.284.684	6.375.004.249
Chi phí cảnh quan	1.236.189.047	6.318.862.173
Nội thất văn phòng	361.482.577	6.242.095.463
Khác	1.935.658.664	3.382.467.125
TỔNG CỘNG	**31.178.785.163**	**34.826.065.067**

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Phương tiện vận tải*	*Máy móc, thiết bị*	*Thiết bị quản lý*	*Tổng cộng*
Nguyên giá					
Số đầu năm	61.159.043.484	42.438.601.286	10.347.932.912	3.341.640.279	117.287.217.961
Kết chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	-	608.823.900	-	-	608.823.900
Mua trong năm	-	-	32.263.636	-	32.263.636
Kết chuyển sang bất động sản đầu tư	(5.765.287.119)	-	-	-	(5.765.287.119)
Giảm do thanh lý công ty con	(2.407.790.325)	(9.797.515.866)	(408.294.545)	(1.073.326.736)	(13.686.927.472)
Số cuối năm	52.985.966.040	33.249.909.320	9.971.902.003	2.268.313.543	98.476.090.906
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	(10.617.452.709)	(27.136.130.950)	(7.084.462.505)	(3.204.911.841)	(48.042.958.005)
Khấu hao trong năm	(2.411.923.229)	(5.394.723.893)	(1.649.950.485)	(78.212.583)	(9.534.810.190)
Kết chuyển sang bất động sản đầu tư	1.402.882.499	-	-	-	1.402.882.499
Giảm do thanh lý công ty con	1.708.639.380	7.345.668.833	335.413.979	1.073.326.733	10.463.048.925
Số cuối năm	(9.917.854.059)	(25.185.186.010)	(8.398.999.011)	(2.209.797.691)	(45.711.836.771)
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	50.541.590.775	15.302.470.336	3.263.470.407	136.728.438	69.244.259.956
Số cuối năm	43.068.111.981	8.064.723.310	1.572.902.992	58.515.852	52.764.254.135

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	Quyền sử dụng đất	*Phần mềm máy tính*	*Tổng cộng*
Nguyên giá			
Số đầu năm	36.586.961.417	3.519.444.091	40.106.405.508
Giảm do thanh lý công ty con	(21.533.645.325)	(1.127.149.091)	(22.660.794.416)
Số cuối năm	15.053.316.092	2.392.295.000	17.445.611.092
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	-	*1.313.595.000*	*1.313.595.000*
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu năm	-	(2.826.901.811)	(2.826.901.811)
Hao mòn trong năm	-	(293.637.280)	(293.637.280)
Thanh lý	-	1.018.649.098	1.018.649.098
Số cuối năm	-	(2.101.889.993)	(2.101.889.993)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	36.586.961.417	692.542.280	37.279.503.697
Số cuối năm	15.053.316.092	290.405.007	15.343.721.099

13. 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, 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.

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

14.1 *Phải trả người bán ngắn hạn*

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải trả bên khác	146.621.897.819	205.654.593.756
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*
Khác	*102.025.513.496*	*143.757.126.859*
Phải trả bên liên quan *(Thuyết minh số 27)*	4.517.751.307	1.350.000.000
TỔNG CỘNG	**151.139.649.126**	**207.004.593.756**

14.2 *Người mua trả tiền trước ngắn hạn*

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

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Trả trước từ bên khác	102.661.120.626	314.213.675.167
Phạm Thị Mai	*21.233.665.506*	*24.368.725.804*
Nguyễn Thị Nhu	-	*61.340.003.962*
Khách hàng khác	*81.427.455.120*	*228.504.945.401*
Trả trước từ bên liên quan *(Thuyết minh số 27)*	15.944.644.668	7.388.191.712
TỔNG CỘNG	**118.605.765.294**	**321.601.866.879**

15. 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	82.861.367.943	48.228.074.223	(53.699.450.834)	77.389.991.332
Thuế giá trị gia tăng	58.707.482.267	20.284.446.841	(51.276.171.624)	27.715.757.484
Thuế thu nhập cá nhân	1.159.662.991	5.049.061.747	(5.937.073.160)	271.651.578
Khác	7.176.169.033	52.113.047.129	(49.419.812.611)	9.869.403.551
TỔNG CỘNG	**149.904.682.234**	**125.674.629.940**	**(160.332.508.229)**	**115.246.803.945**

16. 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 và lãi vay hỗ trợ khách hàng	19.922.318.708	33.273.848.622
Chi phí lãi vay *(Thuyết minh số 27)*	9.094.019.010	-
Chi phí hoa hồng	-	3.590.893.235
Khác	2.048.888.493	2.551.424.991
TỔNG CỘNG	**225.083.303.278**	**220.979.923.837**

17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Thu hộ chủ đầu tư dự án	280.402.486.347	362.603.915.176
Nhận ký quỹ, ký cược	53.423.750.675	3.160.427.302
Cổ tức phải trả	9.900.000.000	11.891.473.684
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và kinh phí công đoàn	2.808.690.588	4.188.184.080
Khác	5.226.933.779	8.918.281.537
TỔNG CỘNG	**351.761.861.389**	**390.762.281.779**
Trong đó		
Phải trả bên khác	*226.882.760.749*	*274.447.189.165*
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 27)	*124.879.100.640*	*116.315.092.614*

18. 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 18.3)*	193.789.742.454	115.991.081.664
Vay bên liên quan *(Thuyết minh số 18.1)*	13.300.000.000	-
Vay dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 18.4)*	880.916.666.666	555.986.449.490
Dài hạn	**269.130.710.271**	**436.916.666.666**
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 18.4)*	243.145.710.271	436.916.666.666
Vay bên liên quan *(Thuyết minh số 18.2)*	25.985.000.000	-
TỔNG CỘNG	**1.357.137.119.391**	**1.108.894.197.820**

18. VAY (tiếp theo)

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

		VND
	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	1.108.894.197.820	1.412.138.509.588
Vay trong năm	984.057.907.783	195.889.568.615
Trả nợ gốc vay	(696.564.986.212)	(499.133.880.383)
Giảm do thanh lý Công ty con	(39.250.000.000)	-
Số cuối năm	1.357.137.119.391	1.108.894.197.820

18.1 Vay ngắn hạn từ bên liên quan

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

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

18.2 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 27)*:

Bên liên quan	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Lãi suất (%/ năm)*
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

18. VAY (tiếp theo)

18.3 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	*Số cuối năm (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**				

18. VAY (tiếp theo)

18.4 *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	*Số cuối năm (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	Ngày 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. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	34.717.575.923	35.148.503.100
Giảm do thanh lý công ty con	(6.749.564.655)	
Trích lập từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	-	1.038.714.515
Sử dụng quỹ	(218.100.000)	(1.469.641.692)
Số cuối năm	27.749.911.268	34.717.575.923

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

VND

	Vốn cổ phần	*Vốn khác thuộc chủ sở hữu*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Năm trước					
Số đầu năm	1.760.200.000.000	5.100.000.000	2.209.109.542	287.323.738.748	2.054.832.848.290
Tăng vốn trong năm	39.800.000.000	-	-	-	39.800.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	130.586.258.381	130.586.258.381
Thù lao HĐQT	-	-	-	(79.560.000)	(79.560.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(529.744.403)	(529.744.403)
Số cuối năm	1.800.000.000.000	5.100.000.000	2.209.109.542	417.300.692.726	2.224.609.802.268
Năm nay					
Số đầu năm	1.800.000.000.000	5.100.000.000	2.209.109.542	417.300.692.726	2.224.609.802.268
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	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 cuối năm	1.800.000.000.000	-	2.209.109.542	593.269.806.102	2.395.478.915.644

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.2 *Chi tiết vốn cổ phần đã góp*

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

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

		VND
	Năm nay	*Năm trước*
Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu		
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*

20.4 *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.

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.5 *Lợi ích cổ đông không kiểm soát*

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Số đầu năm	129.262.278.427	141.881.253.424
Nhận góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	12.740.000.000
Lợi nhuận (lỗ) thuần trong năm	2.762.007.705	(11.362.264.885)
Giảm do thanh lý công ty con	(132.024.286.132)	-
Thù lao HĐQT	-	(76.440.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	(508.970.112)
Cổ tức đã công bố	-	(13.411.300.000)
TỔNG CỘNG	**-**	**129.262.278.427**

20.6 *Lãi trên cổ phiếu*

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

	Năm nay	*Năm trước*
Lợi nhuận thuần sau thuế *(VND)*	177.878.882.550	130.586.258.381
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	180.000.000	180.000.000
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu *(VND/cổ phiếu)*	**988**	**725**

21. DOANH THU

21.1 *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	674.154.464.302	1.031.869.938.266
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản	98.589.858.054	29.114.131.736
Doanh thu từ bán hàng hóa và thực phẩm	8.649.023.028	4.571.296.138
Doanh thu từ cho thuê văn phòng và dịch vụ quản lý	571.170.328	984.636.251
TỔNG CỘNG	**781.964.515.712**	**1.066.540.002.391**
Các khoản giảm trừ doanh thu *(*)*	(171.858.947.836)	-
DOANH THU THUẦN	**610.105.567.876**	**1.066.540.002.391**
Trong đó:		
Doanh thu với bên khác	*597.927.154.467*	*844.042.076.219*
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 27)	*12.178.413.409*	*222.497.926.172*

(*) Vào ngày 10 tháng 12 năm 2024, Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An đã tiến hành hủy các hợp đồng chuyển nhượng các quyền sử dụng đất tại dự án Đất Quảng Revierside do tạm dừng thực hiện việc đăng ký biến động đất từ Sở Tài Nguyên Môi trường trong khi chờ hướng dẫn của Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Nam. Do đó, Công ty đã ghi nhận hàng bán trả lại, đồng thời tiến hành đầu tư thêm thành dự án Regal Victoria Đảo Ngọc.

21. DOANH THU (tiếp theo)

21.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi thanh lý nhượng bán cổ phần	718.136.658	-
Lãi tiền gửi	218.177.332	733.084.143
TỔNG CỘNG	**936.313.990**	**733.084.143**

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn chuyển nhượng căn hộ và nhà phố	171.574.238.524	723.220.597.367
Giá vốn cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản	47.942.978.708	47.587.134.170
Giá vốn từ bán thực phẩm và hàng hóa	5.649.960.514	3.342.863.848
Giá vốn cho thuê văn phòng	788.018.644	88.848.500
TỔNG CỘNG	**225.955.196.390**	**774.239.443.885**

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí lãi vay	36.168.642.953	35.340.695.852
Chiết khấu thanh toán	-	1.655.036.131
Khác	366.604.419	-
TỔNG CỘNG	**36.535.247.372**	**36.995.731.983**

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

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí bán hàng	**64.781.178.322**	**74.793.506.878**
Chi phí hoa hồng, quảng cáo	28.058.557.179	24.072.119.513
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.942.727.724	10.150.973.510
Chi phí nhân viên	14.059.138.678	14.122.619.827
Chi phí lãi vay hỗ trợ khách hàng	2.045.176.401	21.210.956.834
Chi phí khác	5.675.578.340	5.236.837.194
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**53.382.935.169**	**35.340.623.972**
Chi phí nhân viên	26.033.224.874	24.804.541.912
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.123.725.049	9.213.783.289
Chi phí khấu hao và hao mòn	9.721.756.319	11.265.413.783
(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	-	(15.487.934.567)
Khác	5.504.228.927	5.544.819.555
TỔNG CỘNG	**118.164.113.491**	**110.134.130.850**

25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập khác	**18.041.204.987**	**25.714.299.609**
Thu nhập từ thanh lý hợp đồng	16.523.069.806	24.804.264.270
Khác	1.518.135.181	910.035.339
Chi phí khác	**(15.614.256.945)**	**(14.051.694.345)**
Chi phí phạt chậm nộp thuế	(10.264.805.030)	(8.152.647.645)
Khác	(5.349.451.915)	(5.899.046.700)
LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	**2.426.948.042**	**11.662.605.264**

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

26.1 Chi phí thuế TNDN

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	48.228.074.223	33.690.790.098
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa trong những năm trước	-	(1.690.744.300)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	3.758.090.270	6.003.515.988
TỔNG CỘNG	**51.986.164.493**	**38.003.561.786**

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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	**232.627.054.748**	**157.227.555.282**
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty	46.525.410.950	31.445.511.056
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ	2.205.391.793	5.607.029.759
Lỗ từ công ty con chưa ghi nhận thuế TNDN hoãn lại	1.546.771.744	2.795.517.318
Chênh lệch lợi nhuận từ thoái vốn các công ty con	1.671.146.425	-
Phân chia lợi nhuận từ công ty liên kết	37.443.581	67.765.960
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa trong những năm trước	-	(1.690.744.300)
Lỗ các năm trước chuyển sang	-	(221.518.007)
Chi phí thuế TNDN	**51.986.164.493**	**38.003.561.786**

26.2 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 Nhóm Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.3 *Thuế TNDN hoãn lại*

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

VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		*Thanh lý công ty con*	*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất*	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*	*Năm nay*	*Năm nay*	*Năm trước*
Doanh thu chưa thực hiện	125.619.834	5.213.613.951	(91.650.888)	(4.996.343.229)	(1.530.759.607)
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
Chi phí trích trước	-	32.956.502	(32.956.502)	-	-
Dự phòng phải thu khó đòi	-	-	-	-	(6.898.829.950)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	***3.789.946.362***	***7.672.644.022***			
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất			***(124.607.390)***	***(3.758.090.270)***	***(6.003.515.988)***

(*) 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.

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("DXG")	Công ty mẹ cao nhất
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("DXS")	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc ("DXMB")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung (Trước đây là Công ty Cổ phần Đô thị Thông minh Việt Nam)	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Bất động sản Indochine	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Bắc Bộ	Công ty trong cùng tập đoàn

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

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát và các bên liên quan có giao dịch trọng yếu với Công ty tại ngày 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
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 Đô thị Thông minh Việt Nam
Ông Lê Ngọc Hoàng	Kế toán trưởng
Ông Ngô Tấn Quang	Giám đốc Tài chính
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	Vợ Ông Trần Ngọc Thành
Bà Vũ Thị Thu Hà	Vợ Ông Trần Ngọc Thái
Bà Nguyễn Thị Nam	Vợ Ông Phạm Văn Viên
Bà Trần Thị Trang	Em gái Ông Trần Ngọc Thành

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm 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 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
	Doanh thu môi giới	-	227.272.725
DXS	Chuyển nhượng cổ phần	110.936.267.685	-
	Doanh thu phân chia từ HĐHTKD	-	20.165.251.938
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 Bất Động Sản Bắc Bộ	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản	102.127.237	-
Ông Trần Xuân Thông	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	117.322.059.989	-
	Tạm ứng	52.160.385.764	4.000.000.000
	Chia cổ tức	-	5.474.000.000
	Nhận góp vốn	-	5.200.000.000
DXG	Trả tiền phân chia HĐHTKD	-	62.275.465.896
	Doanh thu phân chia từ HĐHTKD	-	13.901.106.227

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

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm 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 Hoài Nam	Trả trước tiền mua đất	90.440.887.879	-
	Tạm ứng	9.843.583.676	63.951.788.584
	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	-
Ông Trần Ngọc Thành	Trả trước 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	207.919.259
	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
	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	-	1.787.500.000
	Chia cổ tức	-	889.525.000
	Nhận góp vốn	-	845.000.000
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
	Chia cổ tức	-	1.642.200.000

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu 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	-
Ông Trần Hoài Nam	Doanh thu cho thuê	135.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ	Doanh thu môi giới	-	25.000.000
		13.413.058.436	**16.975.000.000**
Trả trước cho nhà cung cấp			
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	**-**
Phải thu về cho vay			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	Cho vay	2.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Lê Gia Newland	Cho vay	-	150.000.000
		2.000.000.000	**150.000.000**

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.

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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 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
	Tạm ứng	-	9.370.000.000
Ông Trần Xuân Thông	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	192.372.991.981	75.050.931.992
	Tạm ứng	-	21.187.460.790
Ông Trần Ngọc Thái	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	53.324.685.564	36.020.434.781
	Tạm ứng	-	60.141.053.193
Ông Trần Hoài Nam	Hoàn trả bất động sản đã mua	6.375.925.836	-
	Tạm ứng	-	216.497.404.027
Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Đất Xanh	Ký quỹ	200.000.000	200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	Lãi cho vay	24.767.123	-
Ông Phạm Văn Viên	Tạm ứng	-	5.216.175.000
Ông Lê Ngọc Hoàng	Tạm ứng	-	1.537.200.000
		454.666.901.156	**582.322.899.573**
Phải trả người bán ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	Phí môi giới	2.736.922.405	-
DXS	Doanh thu phân chia từ HĐHTKD	1.350.000.000	1.350.000.000
Công ty Cổ phần Đô thị Thông minh Việt Nam	Phí môi giới	304.500.000	-
Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản S-Homes Group	Phí môi giới	126.328.902	-
		4.517.751.307	**1.350.000.000**

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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*
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	-
Bà Nguyễn Thị Nam	Trả trước tiền phí vận hành	4.500.000	-
		15.944.644.668	**7.388.191.712**
Phải trả ngắn hạn khác			
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
	Chia cổ tức	-	234.473.684
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	-
DXS	Chia cổ tức	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	-
	Khác	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	-

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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*
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (tiếp theo)			
DXMB	Nhận đặt cọc	1.500.000.000	1.500.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	Nhận đặt cọc	564.081.387	-
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	Phải trả khác	31.503.022	-
Ông Trần Ngọc Thành	Chia cổ tức	-	645.000.000
Ông Lương Trí Thìn	Chia cổ tức	-	385.000.000
		124.879.100.640	**116.315.092.614**
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	-
Vay dài hạn			
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung	Vay	25.985.000.000	-

(*) 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 21.1)*.

BẢN SAO

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban 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
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**

CHỨNG THỰC
BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày 26-08-2025
SỐ CT: 17888 Quyển số 01/2025 SCT/BS

28. 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 Nhóm Công ty đã được thụ lý, Vinaconex 25 yêu cầu Nhóm 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 hợp nhất này, Nhóm Công ty đã ghi nhận giá trị công nợ với Vinconex 25 trị giá 24.343.043.048 VND, đồng thời, Nhóm Công ty cũng đã nộp đơn phản tố yêu cầu Vinaconex 25 bồi thường thiệt hại, và do đó, Nhóm Công ty chưa trích lập dự phòng liên quan trong báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

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

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

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

Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2025

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN HẢI SÂM

CÔNG CHỨNG VIÊN
TRẦN VIỆT DŨNG