CÔNG TY CỔ PHẦN REGAL GROUP
2025.01.29 21:51:39 +07'00'

CÔNG TY CỔ PHẦN REGAL GROUP

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý IV Năm 2024

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	6
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	7 - 33

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Hà Đức Hiếu	Chủ tịch	
Ông Trần Ngọc Thành	Phó Chủ tịch	
Ông Nguyễn Trường Sơn	Thành viên	
Ông Nguyễn Chí Khiêm	Thành viên	bổ nhiệm ngày 4 tháng 3 năm 2024
Ông Trần Quốc Thịnh	Thành viên	từ nhiệm ngày 4 tháng 3 năm 2024
Ông Lê Đặng Quốc Hùng	Thành viên	

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Trần Thị Hoài Vân	Trưởng ban	
Ông Nguyễn Hoàng Đức	Thành viên	
Ông Võ Bảo Toàn	Thành viên	bổ nhiệm ngày 4 tháng 3 năm 2024
Ông Ngô Tấn Quang	Thành viên	từ nhiệm ngày 4 tháng 3 năm 2024

TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Trần Ngọc Thành.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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 Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tổng Giám đốc cần phải:

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

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 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. 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.

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 TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của 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 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 giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Người sử dụng báo cáo tài chính hợp nhất 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 tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN REGAL GROUP
REGAL GROUP
MSDN: 0401414611

Trần Ngọc Thành
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 21 tháng 01 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**4.727.765.386.745**	**4.613.100.228.874**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**5**	**68.128.731.011**	**15.986.902.563**
1. Tiền	111		64.558.731.011	7.647.795.365
2. Các khoản tương đương tiền	112		3.570.000.000	8.339.107.198
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**1.095.967.204.686**	**1.210.171.551.470**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	68.502.827.185	149.203.866.120
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	304.677.908.776	153.476.209.187
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	2.000.000.000	150.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	721.234.593.025	907.789.600.463
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(448.124.300)	(448.124.300)
IV. Hàng tồn kho	**140**	11	**3.531.147.707.234**	**3.365.522.907.256**
1. Hàng tồn kho	141		3.531.147.707.234	3.365.522.907.256
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**32.521.743.814**	**21.418.867.585**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	27.782.111.291	12.507.636.057
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.736.632.523	8.827.938.399
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		3.000.000	83.293.129
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**85.057.044.253**	**191.957.157.795**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		-	**157.425.050**
1. Phải thu dài hạn khác	216		-	157.425.050
II. Tài sản cố định	**220**		**67.974.195.841**	**106.523.763.653**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	52.630.474.742	69.244.259.956
- Nguyên giá	*222*		98.463.298.086	117.287.217.961
- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		(45.832.823.344)	(48.042.958.005)
2. Tài sản cố định vô hình	227	14	15.343.721.099	37.279.503.697
- Nguyên giá	*228*		17.445.611.092	40.106.405.508
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.101.889.993)	(2.826.901.811)
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**15**	**4.208.663.488**	-
- Nguyên giá	231		5.765.287.119	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.556.623.631)	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**1.072.484.770**	**24.023.725.858**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		313.012.550	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		759.472.220	24.023.725.858
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		-	**31.261.170.202**
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	31.261.170.202
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**11.801.700.154**	**29.991.073.032**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	7.434.708.617	22.318.429.010
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		4.366.991.537	7.672.644.022
3. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**4.812.822.430.998**	**4.805.057.386.669**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024

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

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**2.434.825.663.975**	**2.451.185.305.974**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**2.165.694.953.704**	**2.014.268.639.308**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	162.194.749.087	207.004.593.756
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	211.311.213.580	321.601.866.879
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	111.567.226.944	149.904.682.234
4.	Phải trả người lao động	314		4.749.391.155	15.313.702.089
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	208.450.693.842	220.979.923.837
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		301.703.259	2.006.481.657
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	20	351.553.855.365	390.762.281.779
8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	1.088.006.409.120	671.977.531.154
9.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		27.559.711.352	34.717.575.923
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**269.130.710.271**	**436.916.666.666**
1.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	269.130.710.271	436.916.666.666
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**2.377.996.767.023**	**2.353.872.080.695**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**		**2.377.996.767.023**	**2.353.872.080.695**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411	22	1.800.000.000.000	1.800.000.000.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*1.800.000.000.000*	*1.800.000.000.000*
	- Cổ phiếu ưu đãi	*411b*		-	-
2.	Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	5.100.000.000
3.	Quỹ đầu tư phát triển	418		2.209.109.542	2.209.109.542
4.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		575.787.657.481	417.300.692.726
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		437.042.619.289	286.714.434.345
	- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		138.745.038.192	130.586.258.381
5.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	129.262.278.427
II.	**Nguồn kinh phí và quỹ khác**	**430**		-	-
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**4.812.822.430.998**	**4.805.057.386.669**

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

Đà Nẵng, ngày 21 tháng 01 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
QUÝ IV NĂM 2024

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

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV năm nay VND	Quý IV năm trước VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
1.	Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	01		273.040.496.148	171.556.085.041	721.610.206.351	1.066.540.002.391
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		171.858.947.836	-	171.858.947.836	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng & cc dịch vụ	10	23	101.181.548.312	171.556.085.041	549.751.258.515	1.066.540.002.391
4.	Giá vốn hàng bán	11	24	(63.348.972.805)	137.422.676.584	186.385.344.122	774.239.443.885
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng & cc dịch vụ**	**20**		**164.530.521.117**	**34.133.408.457**	**363.365.914.393**	**292.300.558.506**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	540.614.708	105.919.159	825.558.810	733.084.143
7.	Chi phí tài chính	22	26	5.281.003.171	7.488.156.098	27.510.556.294	36.995.731.983
	Trong đó: Chi phí lãi vay	23		*5.111.284.989*	*7.431.875.232*	*27.143.951.875*	*35.340.695.852*
8.	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		215.245.496	(338.829.798)	-	(338.829.798)
9.	Chi phí bán hàng	25	27	15.853.560.495	(5.987.605.357)	60.509.132.298	74.793.506.878
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	18.538.416.051	(2.243.209.904)	54.456.157.127	35.340.623.972
11.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	**30**		**125.613.401.604**	**34.643.156.981**	**221.715.627.484**	**145.564.950.018**
12.	Thu nhập khác	31	29	731.101.630	9.268.192.267	3.753.905.111	25.714.299.609
13.	Chi phí khác	32	30	3.946.012.041	789.216.558	15.727.239.125	14.051.694.345
14.	**Lợi nhuận khác**	**40**		**(3.214.910.411)**	**8.478.975.709**	**(11.973.334.014)**	**11.662.605.264**
15.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	**50**		**122.398.491.193**	**43.122.132.690**	**209.742.293.470**	**157.227.555.282**
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		27.154.305.224	3.630.077.166	44.290.225.359	32.000.045.798
17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		2.599.526.224	5.047.839.036	3.822.347.345	6.003.515.988
18.	**Lợi nhuận sau thuế TNDN**	**60**		**92.644.659.745**	**34.444.216.488**	**161.629.720.766**	**119.223.993.496**
19.	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		81.359.988.152	85.468.632.319	147.960.964.488	130.586.258.381
20.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		11.284.671.593	(51.024.415.831)	13.668.756.278	(11.362.264.885)

Đào Văn Rôn
Người lập

Lê Ngọc Hoàng
Kế toán trưởng

Đà Nẵng, ngày 21 tháng 01 năm 2025

Trần Ngọc Thành
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN REGAL GROUP
MSDN: 0401414671

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
QUÝ IV NĂM 2024

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

	CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay VND	Năm trước VND
I.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh**			
1.	**Lợi nhuận trước thuế**	01	**209.742.293.470**	**157.227.555.282**
2.	**Điều chỉnh cho các khoản**			
-	Khấu hao Tài sản cố định	02	(1.378.522.848)	11.142.296.154
-	Các khoản dự phòng	03	-	(15.487.934.567)
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(825.558.810)	(538.710.394)
-	Chi phí lãi vay	06	27.143.951.875	35.340.695.852
-	Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3.	**Lợi nhuận từ hđ kd trước thay đổi vốn lưu động**	**08**	**234.682.163.687**	**187.683.902.327**
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09	263.800.259.063	249.851.760.418
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(165.624.799.978)	182.049.783.172
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(458.924.119.701)	(322.496.923.379)
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(390.754.841)	3.718.374.882
-	Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		-
-	Tiền lãi vay đã trả	14	(40.495.481.789)	(34.336.723.250)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(50.787.135.905)	(31.490.572.181)
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
-	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	-	(1.469.641.692)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**(217.739.869.464)**	**233.509.960.297**
II.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư**			
1.	Tiền chi để mua sắm XD TSCĐ và các TS DH khác	21	(103.161.450)	(1.415.198.000)
2.	Tiền thu từ TLý, nhượng bán TSCĐ và các TS DH khác	22	-	154.208.754
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(196.334.226.000)	(150.000.000)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các CC nợ của đơn vị khác	24	140.222.000.000	-
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
6.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	5.011.548.983	733.084.143
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(51.203.838.467)**	**(677.905.103)**
III.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính**			
1.	Tiền thu từ PH cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	-	52.540.000.000
2.	Tiền trả lại VG cho các CSH, mua lại CP của DN đã PH	32	-	-
3.	Tiền thu từ đi vay	33	1.002.462.748.601	195.889.568.615
4.	Tiền trả nợ gốc vay	34	(681.377.212.222)	(499.133.880.383)
5.	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(46.520.194.737)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**321.085.536.379**	**(297.224.506.505)**
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**	**52.141.828.448**	**(64.392.451.311)**
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	15.986.902.563	80.379.353.874
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**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

Đà Nẵng, ngày 21 tháng 01 năm 2025

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

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

Cấu trúc doanh nghiệp tại ngày 31/12/2024 như sau:

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

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

2.1 Kỳ kế toán năm

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

2.2 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

3.2 Cơ sở lập báo cáo tài chính

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

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

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

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1 Tiền

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

4.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

4.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

4.4 Các khoản phải thu

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

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

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

4.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

4.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

4.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

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

4.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa	25 năm

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

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

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

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

4.9 Chi phí trả trước

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

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

4.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

4.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

4.12 Chi phí đi vay

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

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

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

4.13 Phân chia lợi nhuận

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

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

- *Quỹ đầu tư phát triển*

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

- *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

4.14 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng nhà phố và căn hộ

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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

4.15 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

4.16 Các bên liên quan

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2024	01/01/2024
Tiền mặt	66.049.737	302.615.776
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	64.492.681.274	7.345.179.589
Các khoản tương đương tiền	3.570.000.000	8.339.107.198
Cộng	**68.128.731.011**	**15.986.902.563**

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2024	01/01/2024
Nhóm khách hàng mua BĐS tổ chức	2.657.084.393	63.660.023.269
Nhóm khách hàng mua BĐS cá nhân	65.481.359.775	6.334.064.424
Nhóm khách hàng khác	364.383.017	79.209.778.427
Cộng	**68.502.827.185**	**149.203.866.120**

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
Công ty CP Vật Tư Thiết Bị & Đầu tư Xây dựng M.E.I	9.484.100.000	-
Trần Hoài Nam	96.816.813.715	-
Công ty TNHH Hunter Douglas Indochina	9.683.574.729	8.683.574.729
Công ty TNHH TM & XDTH Toàn Cầu	22.730.992.847	-
Công ty Cổ phần Reich	12.037.158.328	-
Công ty Cổ phần Victorycons	21.954.064.773	-
Các đối tượng khác	131.971.204.384	144.792.634.458
Cộng	**304.677.908.776**	**153.476.209.187**

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
Công ty CP Đầu Tư & Dịch Vụ Đất Xanh Miền Nam	2.000.000.000	-
Các đối tượng khác	-	150.000.000
Cộng	**2.000.000.000**	**150.000.000**

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

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ký quỹ thực hiện hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	669.574.716.866	-	471.563.353.768	-
Đền bù giải phóng mặt bằng	16.221.268.000	-	68.604.044.278	-
Các khoản khác	35.438.608.159	-	367.622.202.417	-
Cộng	**721.234.593.025**	**-**	**907.789.600.463**	**-**

10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	31/12/2024			
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi (*)	Thời gian quá hạn	Ghi chú
Phải thu khách hàng	448,124,300	-		
Công ty Cổ phần Dây Và Cáp Điện Tân Cường Thành	*448,124,300*	-	*Trên 3 năm*	*Không có khả năng thu hồi*
Cộng	**448,124,300**	**-**		

	01/01/2024			
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi (*)	Thời gian quá hạn	Ghi chú
Phải thu khách hàng	448,124,300	-		
Công ty Cổ phần Dây Và Cáp Điện Tân Cường Thành	*448,124,300*	-	*Trên 3 năm*	*Không có khả năng thu hồi*
Cộng	**448,124,300**	**-**		

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

11. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản dở dang	**1.106.207.032.835**	-	**3.061.193.154.448**	-
Dự án Bảo Ninh 1	*662.188.582.347*	-	*1.765.813.289.834*	-
Dự án Phú Mỹ An (căn hộ C1 & C2)	*182.807.003.070*	-	*159.038.813.029*	-
Dự án khác	*261.211.447.418*	-	*1.136.341.051.585*	-
Chi phí xây dựng dở dang	**132.225.667.871**	-	**129.766.327.329**	-
Dự án Khu Đô Thị Dragon Smart City	*132.225.667.871*	-	*127.211.237.998*	-
Dự án khác	-	-	*2.555.089.331*	-
Thành phẩm BĐS	**2.163.265.772.373**	-	-	-
Dự án Bảo Ninh 1	*1.309.465.181.000*	-	-	-
Dự án Đất Quảng Riverside	*335.917.277.591*	-	-	-
Dự án Khu nhà ở phía Đông đường Hùng Vương - tỉnh Phú Yên (dự án La Maison)	*459.475.024.523*	-	-	-
Dự án Đất Quảng Riverside	*31.486.189.439*	-	-	-
Dự án OneRiver	*26.922.099.820*	-	-	-
Hàng hóa BĐS	**129.449.234.155**	-	**174.563.425.479**	-
Dự án Ngọc Dương Riverside	*29.825.562.085*	-	*41.988.831.204*	-
Dự án Marina	*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 Phước Lý	*9.444.046.096*	-	*20.759.837.383*	-
Dự án Khu đô thị Quang Thành	*12.974.875.000*	-	*12.974.875.000*	-
Dự án khác	*34.477.910.102*	-	*40.838.475.184*	-
Cộng	**3.531.147.707.234**	-	**3.365.522.907.256**	-

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2024	01/01/2024
Ngắn hạn	**27.782.111.291**	**12.507.636.057**
Chi phí hoa hồng	27.538.332.970	10.406.994.176
Chi phí trả trước khác	243.778.321	2.100.641.881
Dài hạn	**7.434.708.617**	**22.318.429.010**
Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	2.268.155.557	6.375.004.249
Chi phí trả trước khác	5.166.553.060	15.943.424.761
Cộng	**35.216.819.908**	**34.826.065.067**

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

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	P.tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Cộng
Nguyên giá						
Số đầu kỳ	65.234.698.303	2.067.961.182	37.309.526.704	8.000.402.908	4.674.628.864	117.287.217.961
Chuyển sang BĐS đầu tư	5.765.287.119	-	-	-	-	5.765.287.119
Giảm khác	5.497.152.720	339.045.454	5.473.066.264	-	1.749.368.318	13.058.632.756
Số cuối kỳ	**53.972.258.464**	**1.728.915.728**	**31.836.460.440**	**8.000.402.908**	**2.925.260.546**	**98.463.298.086**
Khấu hao						
Số đầu kỳ	10.620.552.708	1.303.827.438	25.816.499.853	6.413.236.807	3.888.841.199	48.042.958.005
Khấu hao trong kỳ	2.235.760.905	204.549.735	4.072.875.308	1.273.256.498	284.792.228	8.071.234.674
Chuyển sang BĐS đầu tư	1.402.882.499	-	-	-	-	1.402.882.499
Giảm khác	479.071.903	224.840.342	5.272.806.163	-	2.901.768.428	8.878.486.836
Số cuối kỳ	**10.974.359.211**	**1.283.536.831**	**24.616.568.998**	**7.686.493.305**	**1.271.864.999**	**45.832.823.344**
Giá trị còn lại						
Số đầu kỳ	54.614.145.595	764.133.744	11.493.026.851	1.587.166.101	785.787.665	69.244.259.956
Số cuối kỳ	**42.997.899.253**	**445.378.897**	**7.219.891.442**	**313.909.603**	**1.653.395.547**	**52.630.474.742**

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

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu kỳ	36.586.961.417	3.519.444.091	40.106.405.508
Tăng trong kỳ	-	-	-
Giảm khác	19.396.350.325	3.264.444.091	22.660.794.416
Số cuối kỳ	**17.190.611.092**	**255.000.000**	**17.445.611.092**
Khấu hao			
Số đầu kỳ	-	2.826.901.811	2.826.901.811
Khấu hao trong kỳ	-	157.649.959	157.649.959
Giảm khác	-	882.661.777	882.661.777
Số cuối kỳ	**-**	**2.101.889.993**	**2.101.889.993**
Giá trị còn lại			
Số đầu kỳ	36.586.961.417	692.542.280	37.279.503.697
Số cuối kỳ	**17.190.611.092**	**(1.846.889.993)**	**15.343.721.099**

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa	Cộng
Nguyên giá		
Số đầu kỳ	-	-
Chuyển sang BĐS đầu tư	5.765.287.119	5.765.287.119
Giảm trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	**5.765.287.119**	**5.765.287.119**
		-
Khấu hao lũy kế		-
Số đầu kỳ	-	-
Chuyển sang BĐS đầu tư	1.402.882.499	1.402.882.499
Tăng trong kỳ	153.741.132	153.741.132
Giảm trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	**1.556.623.631**	**1.556.623.631**
		-
Giá trị còn lại		-
Số đầu kỳ	-	-
Số đánh giá lại cuối kỳ	**4.208.663.488**	**4.208.663.488**

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

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 579	9.993.000.000	-
Công ty CP Vật tư Thiết bị & Đầu tư Xây dựng M.E.I	29.737.440.955	29.737.440.955
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	24.343.043.368	32.160.025.942
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Thành Linh	6.957.350.045	6.957.350.045
Các đối tượng khác	91.163.914.719	138.149.776.814
Cộng	**162.194.749.087**	**207.004.593.756**

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

	31/12/2024	01/01/2024
Nhóm khách hàng tổ chức mua BĐS	6.375.711.780	32.192.006.250
Nhóm khách hàng cá nhân mua BĐS	204.935.501.800	289.409.860.629
Cộng	**211.311.213.580**	**321.601.866.879**

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

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Đầu kỳ		Số phải nộp trong kỳ	Số thực nộp trong kỳ	Cuối kỳ	
	Phải thu	Phải trả			Phải thu	Phải trả
Thuế giá trị gia tăng	-	58.707.482.267	19.113.874.345	49.754.786.988	-	28.066.569.624
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	82.861.367.943	41.350.251.293	50.787.135.905	-	73.424.483.331
Thuế thu nhập cá nhân	-	1.159.662.991	1.165.663.789	2.146.087.312	-	179.239.468
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	27.801.811.799	27.801.811.799	-	-
Các loại thuế khác	-	7.176.169.033	9.892.556.064	7.171.790.576	-	9.896.934.521
Cộng	**-**	**149.904.682.234**	**99.324.157.290**	**137.661.612.580**	**-**	**111.567.226.944**

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
Trích trước phải trả dự án	186.481.145.437	181.563.756.989
Trích trước lãi vay	19.922.318.708	33.273.848.622
Trích trước khác	2.047.229.697	6.142.318.226
Cộng	**208.450.693.842**	**220.979.923.837**

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2024	01/01/2024
Thu hộ chủ Đầu tư	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
Phải trả khác	7.827.618.343	13.106.465.617
Cộng	**351.553.855.365**	**390.762.281.779**

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

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

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

	Đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Cuối kỳ
Vay ngắn hạn	**115.991.081.664**	**393.046.814.142**	**301.948.153.352**	**207.089.742.454**
Ngân hàng liên doanh Việt - Nga	*115.991.081.664*	*164.839.813.138*	*130.182.961.252*	*150.647.933.550*
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	*43.141.808.904*	-	*43.141.808.904*
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hà An (*)	-	*185.065.192.100*	*171.765.192.100*	*13.300.000.000*
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	***555.986.449.490***	***689.359.276.046***	***364.429.058.870***	***880.916.666.666***
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	*383.000.000.000*	*580.442.609.380*	*191.442.609.380*	*772.000.000.000*
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	*122.430.893.934*	*60.000.000.000*	*122.430.893.934*	*60.000.000.000*
Ngân hàng First Commercial Bank	*50.555.555.556*	*37.916.666.666*	*50.555.555.556*	*37.916.666.666*
Ngân hàng TMCP Quân Đội Chi Nhánh Đà Nẵng	-	*11.000.000.000*	-	*11.000.000.000*
Cộng	**671.977.531.154**	**1.082.406.090.188**	**666.377.212.222**	**1.088.006.409.120**

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

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

	Đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Cuối kỳ
Vay dài hạn	**992.903.116.156**	**536.573.319.651**	**379.429.058.870**	**1.150.047.376.937**
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	*782.000.000.000*	*181.442.609.380*	*191.442.609.380*	*772.000.000.000*
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	*122.430.893.934*	*219.145.710.271*	*137.430.893.934*	*204.145.710.271*
Ngân hàng First Commercial Bank	*88.472.222.222*	-	*50.555.555.556*	*37.916.666.666*
Ngân hàng TMCP Quân Đội Chi Nhánh Đà Nẵng	-	*110.000.000.000*	-	*110.000.000.000*
Công ty Cổ phần Đô thị Thông minh Việt Nam (*)	-	*25.985.000.000*	-	*25.985.000.000*
Cộng	**992.903.116.156**	**536.573.319.651**	**379.429.058.870**	**1.150.047.376.937**
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	555.986.449.490			880.916.666.666
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	**436.916.666.666**			**269.130.710.271**

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

Chi tiết thông tin các khoản vay được trình bày như sau:

	31/12/2024	Kỳ hạn	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Vay ngắn hạn	**207.089.742.454**			
Ngân hàng liên doanh Việt - Nga	150.647.933.550	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	43.141.808.904	9 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hà An	13.300.000.000	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Vay dài hạn	**1.150.047.376.937**			
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	772.000.000.000	36 tháng	Đầu tư dự án	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng .	204.145.710.271	24 và 30 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng First Commercial Bank	37.916.666.666	36 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quân Đội Chi Nhánh Đà Nẵng	110.000.000.000	48 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Công ty Cổ phần Đô thị Thông minh Việt Nam	25.985.000.000	24 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Cộng	**1.357.137.119.391**			

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư Phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại 01/01/2023	**1.760.200.000.000**	**5.100.000.000**	**2.209.109.542**	**287.323.738.748**	**2.054.832.848.290**
Tăng trong kỳ	39.800.000.000		-	130.586.258.381	170.386.258.381
Giảm trong kỳ	-		-	609.304.403	609.304.403
Số dư tại 31/12/2023	**1.800.000.000.000**	**5.100.000.000**	**2.209.109.542**	**417.300.692.726**	**2.224.609.802.268**
Số dư tại 01/01/2024	**1.800.000.000.000**	**5.100.000.000**	**2.209.109.542**	**417.300.692.726**	**2.224.609.802.268**
Tăng trong kỳ	-	-	-	147.960.964.488	147.960.964.488
Giảm trong kỳ	-	5.100.000.000	-	-	5.100.000.000
Điều chỉnh khác	-	-	-	10.526.000.267	10.526.000.267
Số dư tại 31/12/2024	**1.800.000.000.000**	**-**	**2.209.109.542**	**575.787.657.481**	**2.377.996.767.023**

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

22.2 Chi tiết vốn cổ phần đã góp

	31/12/2024	01/01/2024
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh	990,000,000,000	990,000,000,000
Ông Trần Ngọc Thành	270,000,000,000	378,000,000,000
Ông Lương Trí Thìn	93,100,000,000	93,100,000,000
Các cổ đông khác	446,900,000,000	338,900,000,000
Cộng	**1,800,000,000,000**	**1,800,000,000,000**

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

	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	1,800,000,000,000	1,760,200,000,000
- Vốn góp tăng trong kỳ	-	39,800,000,000
- Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
- Vốn góp cuối kỳ	1,800,000,000,000	1,800,000,000,000
Cổ tức đã chia	-	31,447,368,421

22.4 Cổ phiếu

	31/12/2024 Cổ phiếu	01/01/2024 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	180,000,000	180,000,000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	180,000,000	180,000,000
- Cổ phiếu phổ thông	*180,000,000*	*180,000,000*
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	180,000,000	180,000,000
- Cổ phiếu phổ thông	*180,000,000*	*180,000,000*

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000VND

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

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

	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023	Lũy kế năm 2024	Lũy kế năm 2023
Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	**273.040.496.148**	**171.556.085.041**	**721.610.206.351**	**1.066.540.002.391**
Doanh thu chuyển nhượng căn hộ và nhà phố	218.895.148.794	163.467.337.486	595.335.723.327	1.031.869.938.266
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản	53.643.998.857	7.278.532.934	113.772.469.744	29.114.131.736
Hoạt động khác	501.348.497	810.214.621	12.502.013.280	5.555.932.389
Các khoản giảm trừ doanh thu	**(171.858.947.836)**	**-**	**(171.858.947.836)**	**-**
Điều chỉnh giảm do trả hàng	(171.858.947.836)	-	(171.858.947.836)	-
Cộng	**101.181.548.312**	**171.556.085.041**	**549.751.258.515**	**1.066.540.002.391**

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023	Lũy kế năm 2024	Lũy kế năm 2023
Giá vốn chuyển nhượng căn hộ và nhà phố	115.849.293.845	114.683.811.404	330.157.908.000	723.220.597.367
Giá vốn cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản	9.775.811.830	22.519.803.945	38.935.599.526	47.587.134.170
Hoạt động khác	685.824.377	219.061.235	6.951.739.453	3.431.712.348
Điều chỉnh giảm do trả hàng	(189.659.902.857)	-	(189.659.902.857)	-
Cộng	**(63.348.972.805)**	**137.422.676.584**	**186.385.344.122**	**774.239.443.885**

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023	Lũy kế năm 2024	Lũy kế năm 2023
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	540.614.708	105.919.159	825.558.810	733.084.143
Cộng	**540.614.708**	**105.919.159**	**825.558.810**	**733.084.143**

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

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023	Lũy kế năm 2024	Lũy kế năm 2023
Chi phí lãi vay	5.281.003.171	7.431.875.232	27.143.951.875	35.340.695.852
Chi phí tài chính khác	-	56.280.866	366.604.419	1.655.036.131
Cộng	**5.281.003.171**	**7.488.156.098**	**27.510.556.294**	**36.995.731.983**

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023	Lũy kế năm 2024	Lũy kế năm 2023
Chi phí lương và hoa hồng bộ phận bán hàng	1.627.395.767	1.058.231.667	6.509.583.068	4.591.069.637
Chi phí khấu hao TSCĐ	156.192.821	309.867.810	624.771.283	1.262.696.105
Phí môi giới các đơn vị	5.835.845.906	5.363.245.471	15.329.378.427	23.645.222.792
Chi phí bán hàng khác	8.234.126.001	(12.718.950.305)	38.045.399.520	45.294.518.344
Cộng	**15.853.560.495**	**(5.987.605.357)**	**60.509.132.298**	**74.793.506.878**

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023	Lũy kế năm 2024	Lũy kế năm 2023
Chi phí lương, thưởng và hoa hồng BP. quản lý	6.881.556.075	4.952.381.082	25.204.859.793	24.804.541.912
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.067.611.767	1.943.844.138	9.239.347.182	11.265.413.783
Chi phí dự phòng	-	(15.487.934.567)	-	(15.487.934.567)
Các khoản khác	9.589.248.209	6.348.499.443	20.011.950.152	14.758.602.844
Cộng	**18.538.416.051**	**(2.243.209.904)**	**54.456.157.127**	**35.340.623.972**

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

29. THU NHẬP KHÁC

	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023	Lũy kế năm 2024	Lũy kế năm 2023
Thu tiền phạt do vi phạm hợp đồng kinh tế	-	9.268.192.267	854.000.000	24.804.264.270
Thu nhập khác	731.101.630	-	2.899.905.111	910.035.339
Cộng	**731.101.630**	**9.268.192.267**	**3.753.905.111**	**25.714.299.609**

30. CHI PHÍ KHÁC

	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023	Lũy kế năm 2024	Lũy kế năm 2023
Tiền phạt thuế, phạt hải quan	2.383.628.027	(3.022.855.508)	9.664.282.265	8.152.647.645
Chi phí khác	1.562.384.014	3.812.072.066	6.062.956.860	5.899.046.700
Cộng	**3.946.012.041**	**789.216.558**	**15.727.239.125**	**14.051.694.345**

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

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan trong kỳ bao gồm:

	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	Công ty mẹ
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 Kinh doanh Bất động sản Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Trung Bộ	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Công ty trong cùng tập đoàn
Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản S-Homes Group	Công ty trong cùng tập đoàn
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên HĐQT Công ty mẹ kiêm Chủ tịch Hội đồng Quản trị
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 Đầu tư & Phát triển Quỹ đất
Ông Phạm Văn Viên	Phó Tổng Giám đốc Khối vận hành
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
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	Vợ của Ông Trần Ngọc Thành

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

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

	Giao dịch	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh	Lãi chuyển nhượng	8.936.267.685	-
Công ty Cổ phần Đô thị Thông minh Việt Nam	Cổ tức được chia	-	13.958.700.000
	Doanh thu chuyển nhượng căn hộ	3.307.669.854	23.348.096.953
	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản	138.888.889	360.123.331
	Góp vốn theo HĐHTKD	-	13.260.000.000
	Phí môi giới	1.187.155.043	969.932.068
	Ký quỹ mua căn hộ	22.990.000.000	-
	Ký quỹ thuê căn hộ	75.000.000	-
	Vay	30.985.000.000	-
	Phí marketing dự án	1.000.000.000	-
	Trả nợ gốc vay	5.000.000.000	-
	Hoàn tiền ký quỹ	10.400.000.000	-
	Chuyển nhượng vốn	102.000.000.000	-
	Lãi đi vay	32.626.794	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	Doanh thu từ cho thuê văn phòng	109.090.912	27.272.728
	Phí môi giới	2.274.475.042	2.772.387.128
	Phí dịch vụ cho thuê mặt bằng	34.090.909	-
	Ký quỹ mua căn hộ	2.460.000.000	-
	Phí marketing dự án	600.000.000	-
	Hoàn tiền ký quỹ	1.550.000.000	-
	Tạm ứng phí dịch vụ	1.684.007.396	-
	Chuyển nhượng vốn	31.196.700.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	Doanh thu chuyển nhượng căn hộ	-	12.898.982.322
	Doanh thu từ cho thuê văn phòng	25.511.043	72.727.272
	Phí môi giới	1.528.429.751	5.088.687.493
	Ký quỹ thuê căn hộ	105.000.000	-
	Hoàn tiền ký quỹ	1.906.609.060	-
	Phí dịch vụ cho thuê mặt bằng	137.727.272	-
	Tạm ứng phí dịch vụ	1.703.153.098	-
	Chuyển nhượng vốn	5.610.000.000	-

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

	Giao dịch	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An	Vay	185.065.192.100	-
	Trả nợ gốc vay	171.765.192.100	-
	Giảm doanh thu	171.858.947.836	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	Cho vay	2.000.000.000	-
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 Indochine	Tạm ứng phí dịch vụ	2.038.780.132	-
Ông Trần Ngọc Thành	Trả trước tiền mua đất	20.540.000.000	-
Ông Trần Ngọc Thái	Tạm ứng	4.139.434.000	1.400.000.000
	Mua bất động sản thành phẩm	-	8.681.600.000
	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	17.295.910.562	-
	Chi phí	127.980.244	-
	Hoàn ứng	64.080.487.193	-
Ông Phạm Văn Viên	Tạm ứng	11.545.000.000	3.188.000.000
	Hoàn ứng	16.761.175.000	-
Ông Trần Hoài Nam	Thu hộ	12.456.000	20.977.805.670
	Tạm ứng	9.843.583.676	49.527.921.728
	Hoàn ứng	153.760.644.287	-
	Doanh thu từ cho thuê căn hộ	126.104.354	-
	Trả hàng	6.375.925.836	-
	Chi phí khác	45.960.197	-
	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	5.425.500.000	-
	Ứng tiền mua đất	90.440.887.879	-
Ông Nguyễn Hiền Ninh	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	2.947.714.875	4.603.487.046
	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	45.266.290.862	-
Ông Trần Xuân Thông	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	117.322.059.989	-
Ông Lê Ngọc Hoàng	Tạm ứng	152.332.546	-
	Hoàn ứng	1.689.532.546	-

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

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

	Chức vụ	Lũy kế năm trước	Lũy kế năm trước
Ông Trần Ngọc Thành	Tổng Giám đốc	858.600.000	1.097.500.000
Ông Trần Ngọc Thái	Phó Tổng Giám đốc Đầu tư & Phát triển Quỹ đất	961.098.005	1.078.162.500
Ông Phạm Văn Viên	Phó Tổng Giám đốc Khối vận hành	788.558.777	828.750.000
Ông Lê Ngọc Hoàng	Kế toán trưởng	494.621.277	565.166.667
Ông Ngô Tấn Quang	Giám đốc Tài chính	532.022.777	379.348.456
Cộng		**3.634.900.836**	**3.948.927.623**

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

32. CAM KẾT GÓP VỐN

Các khoản 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:

	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
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
Cộng		**1.040.000.000.000**	**329.811.882.491**	**710.188.117.509**

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

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

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

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

Ngày 21 tháng 01 năm 2025