

Công ty Cổ phần Regal Group

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025



MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	8 - 37

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	miễn nhiệm ngày 05/03/2025
Ông Đinh Hồng Quang	Thành viên	bổ nhiệm ngày 05/03/2025
Ông Lê Đặng Quốc Hùng	Thành viên	

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Công ty Cổ phần Regal Group

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Regal Group ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025.

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 03 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Trần Ngọc Thành
Tổng Giám đốc

Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 25 tháng 4 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31/03/2025	Tại ngày 01/01/2025
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.943.592.190.748	4.662.753.167.402
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	2.417.954.606	68.128.731.011
111	1. Tiền		2.417.954.606	64.558.731.011
112	2. Các khoản tương đương tiền			3.570.000.000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.333.152.718.004	1.068.800.469.844
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	192.959.563.135	52.642.316.067
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	331.971.586.224	297.301.982.940
135	3. Phải thu về cho vay	27	91.040.000.000	2.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	717.629.692.945	717.304.295.137
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(448.124.300)	(448.124.300)
140	III. Hàng tồn kho		3.575.252.842.734	3.497.337.555.911
141	1. Hàng tồn kho	9	3.575.252.842.734	3.497.337.555.911
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		32.768.675.404	28.486.410.636
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	27.510.195.308	23.747.170.191
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		5.252.480.096	4.736.240.445
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		6.000.000	3.000.000
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		82.203.485.979	84.297.672.276
210	I. Phải thu dài hạn		-	-
216	1. Phải thu dài hạn khác		-	-
220	II. Tài sản cố định		66.758.274.588	68.107.975.234
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	51.460.738.490	52.764.254.135
222	Nguyên giá		98.476.090.906	98.476.090.906
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(47.015.352.416)	(45.711.836.771)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	15.297.536.098	15.343.721.099
228	Nguyên giá		17.445.611.092	17.445.611.092
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.148.074.994)	(2.101.889.993)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	4.151.010.564	4.208.663.488
231	1. Nguyên giá		5.765.287.119	5.765.287.119
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.614.276.555)	(1.556.623.631)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		759.472.220	759.472.220
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		759.472.220	759.472.220
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		-	-
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		-	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		10.534.728.607	11.221.561.334
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	6.744.782.245	7.431.614.972
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	26.3	3.789.946.362	3.789.946.362
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.025.795.676.727	4.747.050.839.678

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31/03/2025	Tại ngày 01/01/2025
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.620.072.240.195	2.351.571.924.034
310	I. Nợ ngắn hạn		2.398.801.529.924	2.082.441.213.763
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14.1	188.949.864.384	151.139.649.126
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14.2	592.120.353.118	118.605.765.294
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	98.427.928.614	115.246.803.945
314	4. Phải trả người lao động		4.678.014.796	4.788.373.977
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	238.635.077.986	225.083.303.278
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		740.741.884	59.136.366
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	357.661.011.609	351.761.861.389
320	8. Vay ngắn hạn	18	889.848.626.265	1.088.006.409.120
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	19	27.739.911.268	27.749.911.268
330	II. Nợ dài hạn		221.270.710.271	269.130.710.271
338	1. Vay dài hạn	18	221.270.710.271	269.130.710.271
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.405.723.436.532	2.395.478.915.644
410	I. Vốn chủ sở hữu		2.405.723.436.532	2.395.478.915.644
411	1. Vốn cổ phần	20.1	1.800.000.000.000	1.800.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.800.000.000.000	1.800.000.000.000
414	2. Vốn khác của chủ sở hữu	20.1	-	-
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	20.1	2.209.109.542	2.209.109.542
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	20.1	603.514.326.990	593.269.806.102
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		593.061.139.367	415.390.923.552
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		10.453.187.623	177.878.882.550
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	20.5	-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.025.795.676.727	4.747.050.839.678

Đào Văn Rôn
Người lập

Lê Ngọc Hoàng
Kế toán trưởng

Trần Ngọc Thành
Tổng Giám đốc

Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 25 tháng 4 năm 2025

Công ty Cổ phần Regal Group

B02-DN/HN

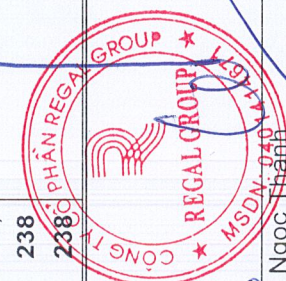
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 1		Lũy kế đến Quý 1	
			Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	21.1	102.207.084.772	213.122.779.135	102.207.084.772	213.122.779.135
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	21.1	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	21.1	102.207.084.772	213.122.779.135	102.207.084.772	213.122.779.135
4. Giá vốn hàng bán	11	22	54.936.760.805	125.544.833.096	54.936.760.805	125.544.833.096
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		47.270.323.967	87.577.946.039	47.270.323.967	87.577.946.039
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	21.2	27.588.591	63.733.202	27.588.591	63.733.202
7. Chi phí tài chính	22	23	4.993.425.108	7.784.556.259	4.993.425.108	7.784.556.259
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.838.352.835	7.784.556.259	4.838.352.835	7.784.556.259
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	(242.451.941)	-	(242.451.941)
9. Chi phí bán hàng	25	24	19.134.554.548	13.421.439.073	19.134.554.548	13.421.439.073
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	7.932.823.686	14.398.550.255	7.932.823.686	14.398.550.255
11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		15.237.109.216	51.794.681.713	15.237.109.216	51.794.681.713
12. Thu nhập khác	31	25	639.221.219	964.577.465	639.221.219	964.577.465
13. Chi phí khác	32	25	2.210.102.132	102.859.051	2.210.102.132	102.859.051
14. Lợi nhuận khác	40	25	(1.570.880.913)	861.718.414	(1.570.880.913)	861.718.414
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		13.666.228.303	52.656.400.127	13.666.228.303	52.656.400.127
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	26.1	3.213.040.680	12.066.447.197	3.213.040.680	12.066.447.197
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	26.1	-	(548.170.642)	-	(548.170.642)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		10.453.187.623	41.138.123.572	10.453.187.623	41.138.123.572
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		10.453.187.623	42.884.452.428	10.453.187.623	42.884.452.428
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	(1.746.328.856)	-	(1.746.328.856)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	20.5	58	238	58	238
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	20.5	58	238	58	238


Đào Văn Rõn
Người lập

Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
Ngày 25 tháng 4 năm 2025




Lê Ngọc Hoàng
Kế toán trưởng

Trần Ngọc Thành
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31/03/2025	Kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31/03/2024
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		13.666.228.303	52.656.400.127
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình		1.407.353.570	2.736.244.356
03	(Hoàn nhập) dự phòng		-	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(27.588.591)	178.718.739
06	Chi phí lãi vay		4.838.352.835	7.784.556.259
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		19.884.346.117	63.355.919.481
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(175.831.487.811)	(18.239.845.432)
10	(Giảm) tăng hàng tồn kho		(77.915.286.823)	20.550.031.430
11	Giảm các khoản phải trả		511.645.926.713	(94.687.076.633)
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		(3.076.192.390)	3.327.906.823
14	Tiền lãi vay đã trả		4.882.610.200	(7.784.556.259)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(10.260.498.147)	(13.200.000.000)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(10.000.000)	(72.200.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		269.319.417.859	(46.749.820.590)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		-	(148.268.114)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		-	-
23	Tiền chi cho vay		(89.040.000.000)	(10.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		-	10.150.000.000
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(7.900.000.000)
27	Tiền thu lãi tiền gửi		27.588.591	63.733.202
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		(89.012.411.409)	(7.834.534.912)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ nhận vốn góp và phát hành cổ phiếu		-	-
33	Tiền thu từ đi vay		90.230.647.917	174.931.236.211
34	Tiền trả nợ gốc vay		(336.248.430.772)	(109.681.596.364)
36	Cổ tức đã trả		-	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		(246.017.782.855)	65.249.639.847

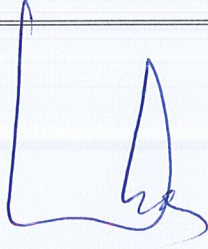
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31/03/2025	Kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31/03/2024
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(65.710.776.405)	10.665.284.345
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		68.128.731.011	15.986.902.563
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	2.417.954.606	26.652.186.908



Đào Văn Rôn
Người lập



Lê Ngọc Hoàng
Kế toán trưởng



Trần Ngọc Thành
Tổng Giám đốc

Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 25 tháng 4 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 là: 107 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 76).

Cơ cấu tổ chức

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

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết	
			Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024
			(%)	(%)
(1) Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Kinh doanh và môi giới bất động sản	Đang hoạt động	100,00	100,00
(2) Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	Kinh doanh và môi giới bất động sản	Đang hoạt động	100,00	100,00
(3) Công ty TNHH Một Thành viên Smart City	Kinh doanh và môi giới bất động sản	Đang hoạt động	100,00	100,00
(4) Công ty TNHH Regal Food	Bán lẻ lương thực, thực phẩm	Đang hoạt động	100,00	100,00
(5) Công ty TNHH Regal Hotels & Resorts	Dịch vụ lưu trú	Đang hoạt động	100,00	100,00

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025.

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc cùng ngày

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc cùng ngày

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 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 dự 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc cùng ngày

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc cùng ngày

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc cùng ngày

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 Thông tin bộ phận

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 31/03/2025	Ngày 01/01/2025
Tiền mặt	164.556.744	117.997.665
Tiền gửi ngân hàng	2.253.397.862	64.440.733.346
Các khoản tương đương tiền (*)	-	3.570.000.000
TỔNG CỘNG	2.417.954.606	68.128.731.011

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

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

	VND	
	Ngày 31/03/2025	Ngày 01/01/2025
Cần trừ công nợ phải thu của Công ty Cổ phần 479 Hòa Bình sang khoản phải trả cho Công ty TNHH Phát triển Đô Thị Quảng Bình	-	22.099.533.916

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 31/03/2025	Ngày 01/01/2025
Phải thu các bên khác	48.746.198.209	39.229.257.631
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 27)	144.213.364.926	13.413.058.436
TỔNG CỘNG	192.959.563.135	52.642.316.067
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(448.124.300)	(448.124.300)
GIÁ TRỊ THUẦN	192.511.438.835	52.194.191.767

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

Công ty Cổ phần Regal Group

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc cùng ngày

VND

Ngày 31/03/2025 Ngày 01/01/2025

Số đầu năm	(448.124.300)	(448.124.300)
Thu hồi nợ trong năm	-	-
Hoàn nhập dự phòng	-	-
Số cuối năm	<u>(448.124.300)</u>	<u>(448.124.300)</u>

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

Ngày 31/03/2025 Ngày 01/01/2025

Trả trước bên khác	188.760.090.643	180.734.209.354
<i>Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng</i>		
<i>Tổng hợp Toàn Cầu</i>	42.227.753.952	38.945.199.281
<i>Khác</i>	146.532.336.691	141.789.010.073
Trả trước bên liên quan (<i>Thuyết minh số 27</i>)	143.211.495.581	116.567.773.586
TỔNG CỘNG	<u>331.971.586.224</u>	<u>297.301.982.940</u>

8. PHẢI THU KHÁC

VND

Ngày 31/03/2025 Ngày 01/01/2025

Ký quỹ thực hiện hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	635.413.476.430	631.074.134.114
Phải thu khác	82.216.216.515	86.230.161.023
TỔNG CỘNG	<u>717.629.692.945</u>	<u>717.304.295.137</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	455.166.901.156	454.666.901.156

9. HÀNG TỒN KHO

VND

Ngày 31/03/2025 Ngày 01/01/2025

Bất động sản dở dang	3.295.059.600.493	3.214.180.754.057
<i>Dự án Bảo Ninh 1 (dự án Regal Legend)</i>	2.032.148.898.793	1.966.167.641.646
<i>Dự án Khu nhà ở phía Đông đường Hùng Vương - tỉnh Phú Yên (dự án Regal Maison)</i>	459.475.024.523	459.475.024.523
<i>Dự án Đất Quảng Riverside (dự án Regal Victoria)</i>	301.678.117.208	309.605.906.142
<i>Chung cư tại lô đất C1, C2 tại khu đô thị Phú Mỹ An (dự án Regal Complex)</i>	182.807.003.070	182.807.003.070
<i>Dự án khác</i>	318.950.556.899	296.125.178.676

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc cùng ngày

Chi phí xây dựng dở dang	152.869.763.263	153.021.475.534
<i>Dự án KĐT xanh Dragon City-park</i>		
<i>(dự án Dragon Smart City)</i>	132.073.955.600	132.225.667.871
<i>Dự án Bàu Tràm Lakeside</i>	20.795.807.663	20.795.807.663
<i>Dự án Ngọc Dương Riverside</i>		
<i>(dự án Shophouse Castia Palm)</i>	-	-
Bất động sản thành phẩm	126.415.319.437	129.254.420.511
<i>Dự án Ngọc Dương Riverside</i>		
<i>(dự án Castia Palm)</i>	26.986.461.011	29.825.562.085
<i>Dự án BĐS Bến du thuyền Đà Nẵng</i>	28.124.961.038	28.124.961.038
<i>(dự án Marina Complex)</i>		
<i>Dự án Đất Quảng Riverside</i>	14.601.879.834	14.601.879.834
<i>Khu đô thị Quang Thành</i>	12.974.875.000	12.974.875.000
<i>Khu đô thị Phước Lý</i>	9.444.046.096	9.444.046.096
<i>Khác</i>	34.283.096.458	34.283.096.458
Hàng hóa	908.159.541	880.905.809
TỔNG CỘNG	<u>3.575.252.842.734</u>	<u>3.497.337.555.911</u>

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*).

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 31/03/2025	Ngày 01/01/2025
Ngắn hạn	27.510.195.308	23.747.170.191
Chi phí hoa hồng	27.429.245.044	23.603.774.588
Công cụ, dụng cụ	2.032.923	46.438.019
Khác	78.917.341	96.957.584
Dài hạn	6.744.782.245	7.431.614.972
Công cụ, dụng cụ	4.897.688.695	3.898.284.684
Khác	1.847.093.550	3.533.330.288
TỔNG CỘNG	<u>34.254.977.553</u>	<u>31.178.785.163</u>

Công ty Cổ phần Regal Group

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
(tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Máy móc, thiết bị	Thiết bị quản lý	VND Tổng cộng
Nguyên giá					
Tại ngày 01/01/2025	52.985.966.040	33.249.909.320	9.971.902.003	2.268.313.543	98.476.090.906
Kết chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang					
Mua trong kỳ					
Kết chuyển sang bất động sản đầu tư					
Giảm do thanh lý công ty con					
Tại ngày 31/03/2025	52.985.966.040	33.249.909.320	9.971.902.003	2.268.313.543	98.476.090.906
Giá trị khấu hao lũy kế					
Tại ngày 01/01/2025	(9.917.854.059)	(25.185.186.010)	(8.398.999.011)	(2.209.797.691)	(45.711.836.771)
Khấu hao trong kỳ	(539.722.585)	(639.877.529)	(115.999.623)	(7.915.908)	(1.303.515.645)
Kết chuyển sang bất động sản đầu tư					
Giảm do thanh lý công ty con					
Tại ngày 31/03/2025	(10.457.576.644)	(25.825.063.539)	(8.514.998.634)	(2.217.713.599)	(47.015.352.416)
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2025	43.068.111.981	8.064.723.310	1.572.902.992	58.515.852	52.764.254.135
Tại ngày 31/03/2025	42.528.389.396	7.424.845.781	1.456.903.369	50.599.944	51.460.738.490

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND		
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Tại ngày 01/01/2025	15.053.316.092	2.392.295.000	17.445.611.092
Giảm do thanh lý công ty con			
Tại ngày 31/03/2025	15.053.316.092	2.392.295.000	17.445.611.092
Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/01/2025	-	(2.101.889.993)	(2.101.889.993)
Hao mòn trong kỳ	-	(46.185.001)	(46.185.001)
Thanh lý	-		
Tại ngày 31/03/2025	-	(2.148.074.994)	(2.148.074.994)
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2025	15.053.316.092	290.405.007	15.343.721.099
Tại ngày 31/03/2025	15.053.316.092	244.220.006	15.297.536.098

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND
	Nhà cửa, vật kiến trúc
Nguyên giá:	
Tại ngày 01/01/2025	5.765.287.119
Kết chuyển từ tài sản cố định hữu hình	-
Tại ngày 31/03/2025	5.765.287.119
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Tại ngày 01/01/2025	(1.556.623.631)
Khấu hao trong kỳ	-
Kết chuyển từ tài sản cố định hữu hình	(57.652.924)
Tại ngày 31/03/2025	(1.614.276.555)
Giá trị còn lại:	
Tại ngày 01/01/2025	4.208.663.488
Tại ngày 31/03/2025	4.151.010.564

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc cùng ngày

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

14.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	VND	
	Ngày 31/03/2025	Ngày 01/01/2025
Phải trả bên khác	184.020.249.985	146.621.897.819
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	23.743.043.368	24.343.043.368
Công ty Cổ phần Xây Dựng M.E.I	20.253.340.955	20.253.340.955
Khác	140.023.865.662	102.025.513.496
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 27)	4.929.614.399	4.517.751.307
TỔNG CỘNG	188.949.864.384	151.139.649.126

14.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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

	VND	
	Ngày 31/03/2025	Ngày 01/01/2025
Trả trước từ bên khác	153.801.814.713	102.661.120.626
Phạm Thị Mai	7.091.700.003	21.233.665.506
Nguyễn Thị Nhu	-	-
Khách hàng khác	146.710.114.710	81.427.455.120
Trả trước từ bên liên quan (Thuyết minh số 27)	438.318.538.405	15.944.644.668
TỔNG CỘNG	592.120.353.118	118.605.765.294

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Tại ngày 01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Tại ngày 31/03/2025
Thuế thu nhập doanh nghiệp	77.389.991.332	3.213.040.680	10.260.498.147	70.342.533.865
Thuế giá trị gia tăng	27.715.757.484	1.815.774.186	10.869.739.874	18.661.791.796
Thuế thu nhập cá nhân	271.651.578	584.175.620	217.398.562	638.428.636
Khác	9.869.403.551	4.432.681.302	5.516.910.536	8.785.174.317
TỔNG CỘNG	115.246.803.945	10.045.671.788	26.864.547.119	98.427.928.614

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31/03/2025	Ngày 01/01/2025
Chi phí xây dựng dự án	199.897.777.233	194.018.077.067
Chi phí lãi vay và lãi vay hỗ trợ khách hàng	38.737.300.753	29.016.337.718
Chi phí lãi vay (Thuyết minh số 27)		
Chi phí hoa hồng		2.048.888.493
Khác		
TỔNG CỘNG	238.635.077.986	225.083.303.278

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc cùng ngày
17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 31/03/2025	Ngày 01/01/2025
Thu hộ chủ đầu tư dự án	280.402.486.347	280.402.486.347
Nhận ký quỹ, ký cược	59.827.500.675	53.423.750.675
Cổ tức phải trả	9.900.000.000	9.900.000.000
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và kinh phí công đoàn		
Khác	7.531.024.587	8.035.624.367
TỔNG CỘNG	357.661.011.609	351.761.861.389
Trong đó		
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	121.469.100.640	124.879.100.640

18. VAY

	VND	
	Ngày 31/03/2025	Ngày 01/01/2025
Ngắn hạn	889.848.626.265	1.088.006.409.120
Vay ngân hàng (<i>Thuyết minh số 18.2</i>)	207.395.848.488	193.789.742.454
Vay dài hạn đến hạn trả (<i>T. minh số 18.3</i>)	669.152.777.777	880.916.666.666
Vay bên liên quan (<i>Thuyết minh số 18.1</i>)	13.300.000.000	13.300.000.000
Dài hạn	221.270.710.271	269.130.710.271
Vay ngân hàng (<i>Thuyết minh số 18.3</i>)	221.270.710.271	243.145.710.271
Vay bên liên quan (<i>Thuyết minh số 18.1</i>)	-	25.985.000.000
TỔNG CỘNG	1.111.119.336.536	1.357.137.119.391

18. VAY (tiếp theo)

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND	
	Ngày 31/03/2025	Ngày 31/03/2024
Số đầu kỳ	1.357.137.119.391	1.108.894.197.820
Vay trong kỳ	90.230.647.917	174.931.236.211
Trả nợ gốc vay	(336.248.430.772)	(109.681.596.364)
Giảm do thanh lý Công ty con		
Số cuối kỳ	1.111.119.336.536	1.174.143.837.667

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

Công ty Cổ phần Regal Group

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc cùng ngày

18. VAY (tiếp theo)

18.2 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

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	152.060.013.128	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	Bổ sung vốn lưu động
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	47.739.530.640	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2025 đến ngày 20 tháng 9 năm 2025	8,2 – 10,7	Quyền sử dụng đất 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 Đại Chúng Việt Nam	7.596.304.720	Từ ngày 26 tháng 2 năm 2025 đến ngày 26 tháng 2 năm 2026	9 - 9,5	Quyền sử dụng đất thuộc Khu nhà ở phía Đông đường Hùng Vương thuộc dự án La Maison Premium	Bổ sung vốn lưu động
TỔNG CỘNG	207.395.848.488				

Công ty Cổ phần Regal Group

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc cùng ngày

18. VAY (tiếp theo)

18.3 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	566.000.000.000	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	189.145.710.271	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	25.277.777.777	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

890.423.488.048

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả

669.152.777.777

Vay dài hạn

221.270.710.271

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc cùng ngày

19. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND
	Ngày 31/03/2025
Số đầu kỳ	27.749.911.268
Giảm do thanh lý công ty con	
Trích lập từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	
Sử dụng quỹ	(10.000.000)
Số cuối kỳ (tại ngày 31/03/2025)	27.739.911.268

Công ty Cổ phần Regal Group

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Vốn khác thuộc chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND Tổng cộng
Cho kỳ kế toán kết thúc 31/03/2024					
Tại ngày 01/01/2024	1.800.000.000.000	5.100.000.000	2.209.109.542	417.300.692.726	2.224.609.802.268
Tăng vốn trong kỳ				42.884.452.428	42.884.452.428
Lợi nhuận thuần trong năm					
Thù lao HĐQT					
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi					
Tại ngày 31/03/2024	1.800.000.000.000	5.100.000.000	2.209.109.542	460.185.145.154	2.267.494.254.696
Cho kỳ kế toán kết thúc 31/03/2025					
Tại ngày 01/01/2025	1.800.000.000.000	-	2.209.109.542	593.269.806.102	2.395.478.915.644
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	10.453.187.623	10.453.187.623
Tăng/ giảm khác	-	-	-	(208.666.735)	(208.666.735)
Tại ngày 31/03/2025	1.800.000.000.000	-	2.209.109.542	603.514.326.990	2.405.723.436.532

Công ty Cổ phần Regal Group

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.2 Chi tiết vốn cổ phần đã góp

	Theo GCNĐKDN		Ngày 31 tháng 3 năm 2025
	Vốn cổ phần	Sở hữu	Vốn cổ phần đã góp
	VND	%	VND
Công ty Cổ phần Dịch vụ			
Bất động sản Đất Xanh	990.000.000.000	55,00	990.000.000.000
Ông Trần Ngọc Thành	270.000.000.000	15,00	270.000.000.000
Ông Lương Trí Thìn	93.100.000.000	5,17	93.100.000.000
Các cổ đông khác	446.900.000.000	24,83	446.900.000.000
TỔNG CỘNG	1.800.000.000.000	100,00	1.800.000.000.000

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

	VND	
	Ngày 31/03/2025	Ngày 01/01/2025
Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	1.800.000.000.000	1.800.000.000.000
Tăng trong năm	-	-
Số cuối năm	<u>1.800.000.000.000</u>	<u>1.800.000.000.000</u>

20.4 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phần	
	Ngày 31/03/2025	Ngày 01/01/2025
Cổ phiếu đăng ký phát hành	180.000.000	180.000.000
Cổ phiếu đã phát hành		
Cổ phiếu phổ thông	180.000.000	180.000.000
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	180.000.000	180.000.000

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

20.5 Lãi trên cổ phiếu

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

	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024
Lợi nhuận thuần sau thuế (VND)	10.453.187.623	42.884.452.428
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)	58	238

Công ty Cổ phần Regal Group

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc cùng ngày

21. DOANH THU

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

	Quý 01/2025	Quý 01/2024	Lũy kế quý 01/2025	Lũy kế quý 01/2024	VND
1. Tổng doanh thu	102.207.084.772	213.122.779.135	102.207.084.772	213.122.779.135	
Trong đó:					
Doanh thu chuyển nhượng căn hộ, nhà phố và nền đất	101.137.250.173	205.004.773.444	101.137.250.173	205.004.773.444	
Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản	-	6.226.981.830	-	6.226.981.830	
Doanh thu từ bán hàng hóa và thực phẩm	710.652.778	1.891.023.861	710.652.778	1.891.023.861	
Doanh thu từ dịch vụ quản lý, cho thuê và bất động sản đầu tư	359.181.821	-	359.181.821	-	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu (*)	-	-	-	-	
Hàng bán trả lại	-	-	-	-	
DOANH THU THUẦN (1-2)	102.207.084.772	213.122.779.135	102.207.084.772	213.122.779.135	

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 01/2025	Quý 01/2024	Lũy kế quý 01/2025	Lũy kế quý 01/2024	VND
Thu nhập từ lãi vay, tiền gửi	27.588.591	63.733.202	27.588.591	63.733.202	
Lãi từ thanh lý đầu tư	-	-	-	-	
Thu nhập tài chính khác	-	-	-	-	
TỔNG CỘNG	27.588.591	63.733.202	27.588.591	63.733.202	

Công ty Cổ phần Regal Group

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc cùng ngày

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý 01/2025	Quý 01/2024	Lũy kế quý 01/2025	Lũy kế quý 01/2024	VND
Giá vốn bán căn hộ, nhà phố và nền đất	54.183.107.910	122.634.896.737	54.183.107.910	122.634.896.737	
Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản	-	1.622.259.380	-	1.622.259.380	
Giá vốn từ bán hàng hóa và thực phẩm	430.146.477	1.287.676.979	430.146.477	1.287.676.979	
Giá vốn dịch vụ quản lý, cho thuê và bất động sản đầu tư	323.506.418	-	323.506.418	-	
TỔNG CỘNG	54.936.760.805	125.544.833.096	54.936.760.805	125.544.833.096	

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 01/2025	Quý 01/2024	Lũy kế quý 01/2025	Lũy kế quý 01/2024	VND
Chi phí lãi vay	4.838.352.835	7.784.556.259	4.838.352.835	7.784.556.259	
Lỗ từ đầu tư	-	-	-	-	
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	-	-	-	
Chi phí khác	155.072.273	-	155.072.273	-	
TỔNG CỘNG	4.993.425.108	7.784.556.259	4.993.425.108	7.784.556.259	

Công ty Cổ phần Regal Group

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc cùng ngày

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

	Quý 01/2025	Quý 01/2024	Lũy kế quý 01/2025	Lũy kế quý 01/2024	VND
Chi phí bán hàng	19.134.554.548	13.421.439.073	19.134.554.548	13.421.439.073	
- Chi phí lương	584.196.121	2.601.370.578	584.196.121	2.601.370.578	
- Chi phí môi giới và quảng cáo	5.086.263.503	7.739.505.044	5.086.263.503	7.739.505.044	
- Chi phí khấu hao và hao mòn	39.906.963	385.285.657	39.906.963	385.285.657	
- Chi phí khác	13.424.187.961	2.695.277.794	13.424.187.961	2.695.277.794	
Chi phí quản lý doanh nghiệp	7.932.823.686	14.398.550.255	7.932.823.686	14.398.550.255	
- Chi phí lương	3.006.571.670	5.059.428.700	3.006.571.670	5.059.428.700	
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	537.084.474	-	537.084.474	
- Chi phí khấu hao và hao mòn	1.272.720.798	2.843.005.106	1.272.720.798	2.843.005.106	
- Chi phí lợi thế thương mại	-	-	-	-	
- Chi phí dự phòng	-	-	-	-	
- Chi phí khác	3.653.531.218	5.959.031.975	3.653.531.218	5.959.031.975	
TỔNG CỘNG	27.067.378.234	27.819.989.328	27.067.378.234	27.819.989.328	

25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Quý 01/2025	Quý 01/2024	Lũy kế quý 01/2025	Lũy kế quý 01/2024	VND
Thu nhập khác					
- Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	-	854.000.000	-	-	854.000.000
- Khác	647.342.313	163.084.524	647.342.313	163.084.524	
TỔNG CỘNG	647.342.313	1.017.084.524	647.342.313	1.017.084.524	

Công ty Cổ phần Regal Group

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc cùng ngày

	Quý 01/2025	Quý 01/2024	Lũy kế quý 01/2025	Lũy kế quý 01/2024
Chi phí khác				VND
- Chi phí tiền chậm nộp thuế	2.199.091.099	-	2.199.091.099	-
- Khác	11.011.033	64.624.937	11.011.033	64.624.937
TỔNG CỘNG	2.210.102.132	64.624.937	2.210.102.132	64.624.937

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

	Quý 01/2025	Quý 01/2024	Lũy kế quý 01/2025	Lũy kế quý 01/2024
Chi phí thuế TNDN hiện hành	3.213.040.680	12.066.447.197	3.213.040.680	12.066.447.197
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	-	(548.170.642)	-	(548.170.642)
TỔNG CỘNG	3.213.040.680	11.518.276.555	3.213.040.680	11.518.276.555

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc cùng ngày

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 03 năm 2025 chi tiết như sau:

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

Công ty Cổ phần Regal Group

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc cùng ngày

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 31 tháng 03 năm 2025	VND Ngày 31 tháng 03 năm 2024
Ông Trần Hoài Nam	Trả trước tiền mua đất	26.587.531.860	-
	Tạm ứng	1.070.000.000	-
	Hoàn ứng	570.000.000	-
	Hoàn trả bất động sản đã mua	-	2.962.568.243
Ông Nguyễn Hiền Ninh	Thanh toán tiền thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	-	11.376.111.958
Ông Trần Ngọc Thành	Trả trước tiền mua đất	-	20.540.000.000
Ông Trần Ngọc Thái	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	-	20.000.000
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	Thu tiền mua bất động sản thành phẩm	391.586.152.142	-
	Doanh thu bán bất động sản thành phẩm	90.025.412.309	-
Bà Vũ Thị Thu Hà	Doanh thu bán bất động sản thành phẩm	7.629.431.191	-

Công ty Cổ phần Regal Group

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc cùng ngày

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:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Tại ngày 31 tháng 3 năm 2025	Tại ngày 01 tháng 01 năm 2025
VND			
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	Doanh thu chuyển nhượng căn hộ	141.463.737.997	10.506.174.507
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An	Doanh thu chuyển nhượng căn hộ	1.100.000.000	1.650.000.000
Bà Vũ Thị Thu Hà	Doanh thu chuyển nhượng căn hộ	1.262.743.000	750.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung	Dịch vụ môi giới	371.883.929	371.883.929
Ông Trần Hoài Nam	Doanh thu cho thuê	-	135.000.000
Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Nam Miền Trung	Doanh thu môi giới	15.000.000	-
		144.213.364.926	13.413.058.436
Trả trước cho nhà cung cấp			
Ông Trần Hoài Nam	Trả trước tiền mua đất	117.028.419.739	90.440.887.879
Ông Trần Ngọc Thành	Trả trước tiền mua đất	20.540.000.000	20.540.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Indochine	Trả trước tiền cung cấp dịch vụ	2.038.780.132	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	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	1.684.007.396
Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ	Trả trước tiền cung cấp dịch vụ	217.135.216	160.945.081
		143.211.495.581	116.567.773.586
Phải thu về cho vay			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	Cho vay	5.000.000.000	2.000.000.000
Công Ty Cổ Phần KD & ĐT Đất Xanh Miền Trung	Cho vay	86.040.000.000	-
		91.040.000.000	2.000.000.000

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

Công ty Cổ phần Regal Group

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc cùng ngày

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)

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Tại ngày 31 tháng 3 năm 2025	Tại ngày 01 tháng 01 năm 2025
VND			
Phải thu ngắn hạn khác			
Ông Nguyễn Hiền Ninh	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án Tạm ứng	202.368.530.652	202.368.530.652
Ông Trần Xuân Thông	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án Tạm ứng	192.372.991.981	192.372.991.981
Ông Trần Ngọc Thái	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án Tạm ứng	53.324.685.564	53.324.685.564
Ông Trần Hoài Nam	Hoàn trả bất động sản đã mua Tạm ứng	6.375.925.836 500.000.000	6.375.925.836 -
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	24.767.123
		455.166.901.156	454.666.901.156
Phải trả người bán ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald DXS	Phí môi giới Doanh thu phân chia từ HĐHTKD	2.736.922.405	2.736.922.405
Công ty Cổ phần KD & ĐT Đất Xanh Miền Trung	Phí môi giới	1.350.000.000	1.350.000.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản S-Homes Group	Phí môi giới	304.500.000	304.500.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nam Miền Trung	Phí môi giới	126.328.902	126.328.902
		411.863.092	-
		4.929.614.399	4.517.751.307

Công ty Cổ phần Regal Group

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc cùng ngày

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)

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Tại ngày 31 tháng 3 năm 2025	Tại ngày 01 tháng 01 năm 2025
VND			
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
Bà Vũ Thị Thu Hà	Trả trước tiền mua căn hộ	3.800.000.000	7.155.256.956
Bà Trần Thị Trang	Trả trước tiền mua căn hộ	5.146.696.000	5.146.696.000
Ông Lê Đăng 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	1.750.000.000
Bà Nguyễn Thị Nam	Trả trước tiền phí vận hành	4.500.000	4.500.000
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	Trả trước tiền mua căn hộ	425.729.150.693	-
		438.318.538.405	15.944.644.668
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	42.161.269.908
Ông Trần Xuân Thông	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án Chia cổ tức	27.482.871.671	27.482.871.671
Ông Trần Ngọc Thái	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	17.813.874.652	17.813.874.652
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung DXS	Nhận đặt cọc	23.265.000.000	16.765.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	Chia cổ tức	-	9.900.000.000
	Nhận đặt cọc	5.250.000.000	5.260.000.000
Ông Trần Hoài Nam	Khác	975.000.000	975.000.000
	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	2.425.500.000	2.425.500.000

Công ty Cổ phần Regal Group

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc cùng ngày

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)

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Tại ngày 31 tháng 3 năm 2025	Tại ngày 01 tháng 01 năm 2025
VND			
Phải trả ngắn hạn khác (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	564.081.387
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyên	Phải trả khác	31.503.022	31.503.022
Ông Trần Ngọc Thành	Chia cổ tức	-	-
Ông Lương Trí Thìn	Chia cổ tức	-	-
		121.469.100.640	124.879.100.640
Vay ngắn hạn (*)			
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An	Vay	13.300.000.000	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	9.094.019.010

(*) Đây là số dư còn phải trả và lãi vay liên quan đến khoản vay với lãi suất 10%/năm từ Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An do việc hủy các hợp đồng chuyển nhượng nhượng các quyền sử dụng đất tại dự án Đất Quảng Reverside (Thuyết minh số 21.1).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc cùng ngày

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
	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31/03/2025	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31/03/2024
Ông Trần Ngọc Thái	240.000.000	282.843.750
Ông Trần Ngọc Thành	265.212.500	270.000.000
Ông Phạm Văn Viên	270.558.333	242.437.500
Ông Lê Ngọc Hoàng	191.212.500	134.600.000
Ông Ngô Tấn Quang	185.312.500	148.401.500
TỔNG CỘNG	1.152.295.833	1.078.282.750

28. 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
Người lập

Lê Ngọc Hoàng
Kế toán trưởng

Trần Ngọc Thành
Tổng Giám đốc



Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 25 tháng 4 năm 2025