

Công ty Cổ phần Regal Group

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026



**Shape the future
with confidence**

Công ty Cổ phần Regal Group

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026



Công ty Cổ phần Regal Group

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	7 - 8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 - 51

Công ty Cổ phần Regal Group

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Hà Đức Hiếu	Chủ tịch
Ông Trần Ngọc Thành	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Trường Sơn	Thành viên
Ông Lê Đăng Quốc Hùng	Thành viên
Ông Đinh Hồng Quang	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ 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.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Regal Group

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Regal Group ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

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

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

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho 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 giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng 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 giữa niên độ 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 trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Ngày 28 tháng 8 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC

Trần Ngọc Thành





Shape the future
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward
Ho Chi Minh City, Vietnam

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

Số tham chiếu: 11755202/69498713/LR-HN

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Regal Group và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") được lập ngày 28 tháng 8 năm 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 51, bao gồm báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.



Shape the future
with confidence

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ.

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2026

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam




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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		5.511.619.923.368	5.062.214.394.154
<i>I. Tiền</i>	110	4	27.696.178.378	175.500.268.598
1. Tiền	111		27.696.178.378	175.500.268.598
<i>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	120	26	2.317.793.424	2.317.793.424
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		7.439.766.026	7.439.766.026
2. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		(5.121.972.602)	(5.121.972.602)
<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>	130		1.649.930.610.859	1.152.526.938.115
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	319.977.165.636	102.468.510.764
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	343.142.848.498	299.093.063.120
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	7	1.044.299.192.207	808.453.959.713
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	5, 7	(57.488.595.482)	(57.488.595.482)
<i>IV. Hàng tồn kho</i>	140	8	3.755.168.028.595	3.685.372.142.230
1. Hàng tồn kho	141		3.755.168.028.595	3.685.372.142.230
<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>	160		76.507.312.112	46.497.251.787
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	9	65.739.564.017	42.490.064.935
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		10.767.748.095	4.007.186.852
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		78.040.963.217	79.164.564.828
<i>I. Tài sản cố định</i>	220		65.041.503.088	67.261.205.665
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	49.608.902.777	52.034.957.902
Nguyên giá	222		104.915.336.105	104.707.641.661
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(55.306.433.328)	(52.672.683.759)
2. Tài sản cố định vô hình	227	11	15.432.600.311	15.226.247.763
Nguyên giá	228		17.759.931.092	17.480.811.092
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.327.330.781)	(2.254.563.329)
<i>II. Tài sản dở dang dài hạn</i>	250		629.838.770	1.244.847.905
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		629.838.770	1.244.847.905
<i>III. Tài sản dài hạn khác</i>	270		12.369.621.359	10.658.511.258
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	9	7.402.510.401	5.691.400.300
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	25 3	4.967.110.958	4.967.110.958
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		5.589.660.886.585	5.141.378.958.982

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		3.146.945.120.649	2.700.347.312.839
I. Nợ ngắn hạn	310		2.383.637.434.509	1.881.791.817.191
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	12.1	220.868.318.431	238.294.974.567
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	12.2	543.212.364.850	349.604.088.477
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	13	9.913.004.550	9.913.004.550
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	14	68.458.687.536	107.138.080.867
5. Phải trả người lao động	315		7.303.998.852	7.811.808.899
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	15	228.786.561.570	178.113.295.530
7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319		340.442.893	437.806.530
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	16	483.083.745.749	369.763.781.622
9. Vay ngắn hạn	321	17	778.843.473.558	579.612.019.577
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	18	42.826.836.520	41.102.956.572
II. Nợ dài hạn	330		763.307.686.140	818.555.495.648
1. Vay dài hạn	339	17	761.521.529.197	816.769.338.705
2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	25.3	1.786.156.943	1.786.156.943
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	19.1	2.442.715.765.936	2.441.031.646.143
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
2. Thặng dư vốn	412		(404.050.000)	(404.050.000)
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		200.000.000.000	-
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.209.109.542	2.209.109.542
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		240.910.706.394	439.226.586.601
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước	420a		237.262.706.653	369.306.760.798
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		3.647.999.741	69.919.825.803
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		5.589.660.886.585	5.141.378.958.982

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Đào Văn Rôn

Lê Ngọc Hoàng

Trần Ngọc Thành



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	20.1	350.624.945.456	357.109.947.639
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	20.1	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	20.1	350.624.945.456	357.109.947.639
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	21	297.895.652.970	165.605.427.186
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		52.729.292.486	191.504.520.453
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	20.2	38.704.825	1.796.777.613
7. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí đi vay</i>	23 24	22	7.224.504.893 7.206.140.273	11.141.433.472 10.590.348.342
8. Chi phí bán hàng	25	23	37.857.450.594	52.932.134.245
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	23	29.117.937.819	22.478.502.337
10. (Lỗ) lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 22 - (23 + 25 + 26)}	30		(21.431.895.995)	106.749.228.012
11. Thu nhập khác	31	24	26.573.344.785	2.751.682.121
12. Chi phí khác	32	24	169.860.360	4.428.001.158
13. Lợi nhuận (lỗ) khác (40 = 31 - 32)	40	24	26.403.484.425	(1.676.319.037)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		4.971.588.430	105.072.908.975
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	25.1	1.323.588.689	20.676.272.611

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	25.3	-	1.630.519.250
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		3.647.999.741	82.766.117.114
18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		3.647.999.741	82.766.117.114
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	19.6	16	409
21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	19.6	16	409

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO
PHÁP LUẬT

Đào Văn Rôn

Lê Ngọc Hoàng

Trần Ngọc Anh



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	01		4.971.588.430	105.072.908.975
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") hữu hình và hao mòn TSCĐ vô hình	02	10, 11	2.706.517.021	2.882.500.761
- Dự phòng	03		-	5.000.000.000
- Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	20.2	(38.704.825)	(1.796.777.613)
- Chi phí đi vay	06	22	7.206.140.273	10.590.348.342
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		14.845.540.899	121.748.980.465
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(504.164.233.987)	22.732.254.457
- Tăng hàng tồn kho	10		(69.795.886.365)	(80.262.316.331)
- Tăng các khoản phải trả	11		327.350.883.247	135.803.368.008
- Tăng chi phí chờ phân bổ	12		(24.960.609.183)	(4.805.197.145)
- Chi phí đi vay đã trả	14		(7.206.140.273)	(10.268.269.967)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	14	(27.292.083.412)	(20.526.811.945)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(240.000.000)	(10.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(291.462.529.074)	164.412.007.542
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định	21		(363.910.444)	(137.216.000)
2. Tiền chi cho vay	23		-	(89.700.000.000)
3. Tiền thu lãi tiền gửi	27		38.704.825	9.651.256
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(325.205.619)	(89.827.564.744)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	17	320.968.130.923	1.187.863.082.532
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	17	(176.984.486.450)	(1.324.725.311.398)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		143.983.644.473	(136.862.228.866)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		(147.804.090.220)	(62.277.786.068)
Tiền đầu kỳ	60		175.500.268.598	68.128.731.011
Tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)	70	4	27.696.178.378	5.850.944.943

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Đào Văn Rôn

Lê Ngọc Hoàng

Trần Ngọc Thanh



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 221 (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 299).

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có 5 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 5) trong đó:

Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ lợi ích của Công ty		Quyền biểu quyết của Công ty	
			Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Quảng Bình	Kinh doanh và môi giới bất động sản	100%	100%	75%	75%
Công ty TNHH Một Thành viên Smart City	Đà Nẵng	Kinh doanh và môi giới bất động sản	100%	100%	100%	100%
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	Quảng Ngãi	Kinh doanh và môi giới bất động sản	100%	100%	100%	100%
Công ty TNHH Regal Food	Đà Nẵng	Bán lẻ lương thực, thực phẩm	100%	100%	100%	100%
Công ty TNHH Một Thành viên Regal Hotels & Resorts	Đà Nẵng	Dịch vụ lưu trú	100%	100%	100%	100%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu 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 giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") tuân thủ và phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 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 báo cáo

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.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

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 báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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 giữa niên độ và trong phần vốn chủ sở hữu trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Nhóm Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán phát sinh từ việc áp dụng lần đầu Thông tư số 99/2025/TT-BTC.

3.1.1 Thay đổi chính sách kế toán do áp dụng quy định kế toán mới theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp

Vào ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"), thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan.

Nhóm Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Nhóm Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 99 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Nhóm Công ty cũng đã trình bày lại dữ liệu tương ứng đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99, như được trình bày tại *Thuyết minh số 27*.

3.1.2 Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 20 tháng 4 năm 2026, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC ("Thông tư 43") sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất, và có hiệu lực áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Nhóm Công ty áp dụng các thay đổi về kế toán theo quy định tại Thông tư 43 trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 43 và Chế độ kế toán Việt Nam không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này.

3.2 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.3 Hàng tồn kho

Thành phẩm và 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 mua đất, 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 có tính đến chiết khấu giá trị thời gian của dòng tiền nếu đáng kể, tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 giữa niên độ 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 tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo 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 xác định số lượng và tính giá trị hàng tồn kho theo từng lần phát sinh. Giá trị hàng tồn kho đó 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 là khoản dự tính trước phần giá trị bị giảm xuống (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v...) thấp hơn giá trị đã ghi sổ kế toán của hàng tồn kho và nhằm bù đắp các khoản thiệt hại thực tế xảy ra do hàng hóa tồn kho bị giảm giá. Công ty thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho khi có bằng chứng cho thấy giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn so với giá gốc của hàng tồn kho.

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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

BÀN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ 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. 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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán, mức trích lập dự phòng như sau:

<u>Thời gian quá hạn</u>	<u>Mức trích lập dự phòng</u> <u>(% giá trị khoản phải thu)</u>
Từ 6 tháng đến dưới 1 năm	30
Từ 1 năm đến dưới 2 năm	50
Từ 2 năm đến dưới 3 năm	70
Từ 3 năm trở lên	100

3.5 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình bao gồm những tài sản có hình thái vật chất do doanh nghiệp nắm giữ để sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh.

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 đến vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản đó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Nhóm Công ty.

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

3.6 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 vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Nhóm Công ty.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.7 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	5 - 7 năm
Thiết bị quản lý	2 - 11 năm
Phần mềm máy tính	5 năm
Tài sản khác	3 - 5 năm

Quyền sử dụng đất không thời hạn không cần trích khấu hao.

TSCĐ hữu hình được bắt đầu trích khấu hao ngay khi tài sản bắt đầu có khả năng sử dụng hữu ích. TSCĐ vô hình được bắt đầu trích khấu hao từ khi đưa vào sử dụng.

3.8 Xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện chi phí mua sắm mới tài sản chưa được lắp đặt xong hoặc chi phí xây dựng cơ bản chưa được hoàn thành. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí vay đủ điều kiện được vốn hóa.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ được chuyển sang tài khoản tài sản cố định thích hợp khi các tài sản này được lắp đặt xong hoặc dự án xây dựng được hoàn thành và khấu hao của các tài sản này sẽ được bắt đầu trích khi các tài sản này đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang ghi nhận vào chi phí trong kỳ trong trường hợp chi phí xây dựng cơ bản dở dang không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định.

3.9 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 kỳ 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.

3.10 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ 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.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí chờ phân bổ dài hạn liên quan đến hoạt động kinh doanh trong nhiều kỳ kế toán để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ:

- ▶ Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm;
- ▶ Chi phí cảnh quan; và
- ▶ Các chi phí chờ phân bổ khác với lợi ích kinh tế được tạo ra trong hơn một (1) năm và được phân bổ trong khoảng thời gian không quá ba (3) năm.

Chi phí hoa hồng môi giới được hạch toán vào chi phí chờ phân bổ ngắn hạn và ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc.

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 một phần hoặc toàn bộ giá trị của khoản đầu tư (bao gồm cả các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, nếu có) bị suy giảm giá trị hoặc không thu hồi được tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

3.12 Các khoản phải trả

Các khoản phải trả bao gồm khoản nợ phải trả của Nhóm Công ty cho người bán vật tư, hàng hóa, người cung cấp dịch vụ, người bán TSCĐ, bất động sản đầu tư theo hợp đồng kinh tế đã ký kết và các khoản nợ phải trả cho người nhận thầu xây lắp chính, phụ.

3.13 Các khoản chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ chứng từ, hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

3.14 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá.

Thặng dư vốn

Thặng dư vốn phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh tương ứng với số cổ phiếu phát hành thành công. Phần chi phí phát hành cổ phiếu không thành công được ghi nhận vào chi phí tài chính.

3.15 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 phê duyệt của các cổ đông 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 báo cáo tính hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 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

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán bằng cách dựa vào khối lượng công việc hoàn thành thực tế của dự án được khách hàng xác nhận trên hồ sơ quyết toán.

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.

Doanh thu cho thuê

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 giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu từ tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Nhóm Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

3.17 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ.

3.18 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Nhóm Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.19 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.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, 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 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 giữa niên độ.

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 cần 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 lợi nhuận tính 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 doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại tại 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 lợi nhuận tính 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 doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính 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 tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 doanh nghiệp 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.20 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.21 Thông tin theo 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. Ban Tổng Giám đốc cũng xác định hoạt động kinh doanh bất động sản và tài sản của Nhóm Công ty đều ở trong lãnh thổ Việt Nam. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Nhóm Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Nhóm Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

3.22 Các bên liên quan

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

3.23 Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trong yếu tố báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty và được Ban Giám đốc đánh giá là hợp lý. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. TIỀN

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Các khoản tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng		
Tiền mặt	153.612.504	75.437.404
Tiền gửi không kỳ hạn	27.542.565.874	175.424.831.194
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Sông Hàn	15.700.893.515	109.237.868
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	3.653.085.872	50.000.373.455
- Các khoản tiền gửi không kỳ hạn khác	8.188.586.487	125.315.219.871
TỔNG CỘNG	27.696.178.378	175.500.268.598

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND			
	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Phải thu từ các bên khác	293.733.410.678	(448.124.300)	76.246.734.075	(448.124.300)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	182.679.675.000	-	-	-
- Khác	111.053.735.678	(448.124.300)	76.246.734.075	(448.124.300)
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	26.243.754.958	-	26.221.776.689	-
TỔNG CỘNG	319.977.165.636	(448.124.300)	102.468.510.764	(448.124.300)

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Trả trước cho người bán khác	258.394.983.192	215.520.099.834
- Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Tổng hợp Toàn Cầu	72.261.357.352	70.304.712.270
- Công ty Cổ phần Victorycons	35.493.490.253	22.724.402.627
- Các nhà cung cấp khác	150.640.135.587	122.490.984.937
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 26)	84.747.865.306	83.572.963.286
TỔNG CỘNG	343.142.848.498	299.093.063.120

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU NGÂN HÀNG KHÁC

VND

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ký quỹ thực hiện hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản (*)				
Dự án Dragon Smart City	933.094.341.769	(57.040.471.182)	723.266.460.278	(57.040.471.182)
Dự án One World Regency	525.830.055.659	-	315.354.322.559	-
Dự án ICT-Tân Khang	181.659.129.364	-	183.846.980.973	-
Dự án Đà Nẵng Pearl	115.240.000.000	-	113.700.000.000	-
Khác	57.040.471.182	(57.040.471.182)	57.040.471.182	(57.040.471.182)
Tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng	53.324.685.564	-	53.324.685.564	-
Tam ứng cho nhân viên	52.790.606.303	-	52.790.606.303	-
Khác	26.364.412.981	-	12.185.181.746	-
	32.049.831.154	-	20.211.711.386	-
TỔNG CỘNG	1.044.299.192.207	(57.040.471.182)	808.453.959.713	(57.040.471.182)
Trong đó:				
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	786.455.070.772	-	565.637.507.067	-
Phải thu các bên khác	257.844.121.435	(57.040.471.182)	242.816.452.646	(57.040.471.182)

(*) Số dư thể hiện phần ký quỹ cho các bên để thực hiện hợp đồng tiếp thị và phân phối độc quyền các dự án bất động sản.

Công ty Cổ phần Regal Group

BÁN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

B09a-DN/HN

8. HÀNG TON KHO

VND

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản dở dang và thành phẩm				
Dự án Regal Legend	3.574.718.752.026	-	3.362.194.840.069	-
Dự án La Maison Premium	2.261.242.272.057	-	2.098.144.420.285	-
Dự án Regal Victoria	448.096.382.441	-	448.096.382.441	-
Dự án Regal One Complex	302.166.784.996	-	285.432.253.691	-
Dự án khác	263.593.713.699	-	201.145.698.905	-
	299.619.598.833	-	329.376.084.747	-
Chi phí xây dựng dở dang	40.850.194.341	-	163.878.494.835	-
Dự án Dragon Smart City	25.886.595.016	-	143.082.687.172	-
Dự án Bà Tràm Lakeside	14.963.599.325	-	20.795.807.663	-
Hàng hóa bất động sản	138.907.429.365	-	158.029.290.272	-
Dự án Bảo Ninh 2	63.163.739.976	-	63.163.739.976	-
Dự án Marina Complex	28.124.961.038	-	28.124.961.038	-
Dự án Castia Palm	15.986.779.774	-	21.527.640.681	-
Dự án Regal Victoria	14.601.879.834	-	14.601.879.834	-
Dự án Khu đô thị Quang Thành	7.655.550.000	-	7.655.550.000	-
Dự án khác	9.374.518.743	-	22.955.518.743	-
	691.652.863	-	1.269.517.054	-
Hàng hóa	3.755.168.028.595	-	3.685.372.142.230	-
TỔNG CỘNG				

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 17).

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong kỳ, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 76.097.401.851 VND (cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025: 60.608.315.047 VND).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn	65.739.564.017	42.490.064.935
Chi phí hoa hồng	50.425.178.766	37.939.869.881
Chi phí hỗ trợ lãi suất	6.932.062.109	3.980.413.625
Khác	8.382.323.142	569.781.429
Dài hạn	7.402.510.401	5.691.400.300
Chi phí cảnh quan	3.898.284.684	3.898.284.684
Công cụ và dụng cụ	616.484.946	905.123.365
Khác	2.887.740.771	887.992.251
TỔNG CỘNG	73.142.074.418	48.181.465.235

Công ty Cổ phần Regal Group

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	VND Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu kỳ	59.737.545.583	32.250.824.076	12.027.402.363	691.869.639	104.707.641.661
Mua trong kỳ	-	-	207.694.444	-	207.694.444
Số cuối kỳ	59.737.545.583	32.250.824.076	12.235.096.807	691.869.639	104.915.336.105
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	-	19.140.377.453	8.624.488.310	630.076.819	28.394.942.582
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số đầu kỳ	(14.920.484.879)	(27.285.821.316)	(9.819.510.953)	(646.866.611)	(52.672.683.759)
Khấu hao trong kỳ	(1.194.751.019)	(1.159.750.583)	(274.347.968)	(4.899.999)	(2.633.749.569)
Số cuối kỳ	(16.115.235.898)	(28.445.571.899)	(10.093.858.921)	(651.766.610)	(55.306.433.328)
Giá trị còn lại:					
Số đầu kỳ	44.817.060.704	4.965.002.760	2.207.891.410	45.003.028	52.034.957.902
Số cuối kỳ	43.622.309.685	3.805.252.177	1.933.543.442	247.797.473	49.608.902.777

Như được trình bày tại Thuyết minh số 17, Nhóm Công ty đã sử dụng nhà cửa, vật kiến trúc để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu kỳ	15.053.316.092	2.427.495.000	17.480.811.092
Kết chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản	-	279.120.000	279.120.000
Số cuối kỳ	<u>15.053.316.092</u>	<u>2.706.615.000</u>	<u>17.759.931.092</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	1.818.595.000	1.818.595.000
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu kỳ	-	(2.254.563.329)	(2.254.563.329)
Hao mòn trong kỳ	-	(72.767.452)	(72.767.452)
Số cuối kỳ	-	<u>(2.327.330.781)</u>	<u>(2.327.330.781)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	<u>15.053.316.092</u>	<u>172.931.671</u>	<u>15.226.247.763</u>
Số cuối kỳ	<u>15.053.316.092</u>	<u>379.284.219</u>	<u>15.432.600.311</u>

Như được trình bày tại *Thuyết minh số 17*, Nhóm Công ty đã sử dụng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC (tiếp theo)

12.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đây là các khoản trả trước theo tiến độ hợp đồng từ khách hàng thuộc các dự án đang kinh doanh. Chi tiết như sau:

		VND
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Trả trước từ bên khác	443.983.928.446	255.169.891.573
Trả trước từ bên liên quan (Thuyết minh số 26)	99.228.436.404	94.434.196.904
TỔNG CỘNG	543.212.364.850	349.604.088.477

13. PHẢI TRẢ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

		VND
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Lợi nhuận thuộc năm tài chính		
2021	9.900.000.000	9.900.000.000
2024	13.004.550	13.004.550
TỔNG CỘNG	9.913.004.550	9.913.004.550
Trong đó:		
Bên liên quan (Thuyết minh số 26)	9.900.000.000	9.900.000.000
Bên khác	13.004.550	13.004.550

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC NGẮN HẠN

				VND
	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Thuế thu nhập doanh nghiệp	74.695.465.969	1.323.588.689	(27.292.083.412)	48.726.971.246
Thuế giá trị gia tăng	14.668.148.951	15.315.786.539	(15.134.975.157)	14.848.960.333
Thuế thu nhập cá nhân	10.339.126.704	2.706.592.840	(10.715.021.839)	2.330.697.705
Khác	7.435.339.243	33.706.260.129	(38.589.541.120)	2.552.058.252
TỔNG CỘNG	107.138.080.867	53.052.228.197	(91.731.621.528)	68.458.687.536

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

		VND
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Chi phí xây dựng dự án	221.316.482.239	156.564.735.422
Chi phí lãi vay hỗ trợ khách hàng	7.018.027.113	17.431.499.712
Chi phí lương thưởng	-	2.103.964.582
Chi phí khác	452.052.218	2.013.095.814
TỔNG CỘNG	228.786.561.570	178.113.295.530
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	228.727.646.253	178.054.380.213
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 26)</i>	58.915.317	58.915.317

16. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

		VND
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Thu hộ chủ đầu tư	403.619.694.231	328.725.407.598
Nhận ký quỹ, ký cược	52.301.128.024	35.683.797.362
Thu hộ tiền thuê, phí, lệ phí trước bạ	20.568.184.680	-
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và kinh phí công đoàn	3.258.825.168	3.067.102.745
Khác	3.335.913.646	2.287.473.917
TỔNG CỘNG	483.083.745.749	369.763.781.622
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	242.310.619.089	218.236.797.531
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 26)</i>	240.773.126.660	151.526.984.091

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. VAY

	Số phát sinh trong kỳ			Số cuối kỳ	
	Giá trị	Tăng	Giảm	Phân loại lại	Giá trị
Vay ngắn hạn					
Vay ngân hàng	220.773.974.622	103.438.992.859	(105.970.034.954)	-	218.242.932.527
(Thuyết minh số 17.1)					
Vay dài hạn đến hạn trả ngân hàng	358.838.044.955	-	(71.014.451.496)	272.776.947.572	560.600.541.031
(Thuyết minh số 17.2)					
	579.612.019.577	103.438.992.859	(176.984.486.450)	272.776.947.572	778.843.473.558
Vay dài hạn					
Vay ngân hàng	816.769.338.705	217.529.138.064	-	(272.776.947.572)	761.521.529.197
(Thuyết minh số 17.2)					
TỔNG CỘNG	1.396.381.358.282	320.968.130.923	(176.984.486.450)	-	1.540.365.002.755

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. VAY (tiếp theo)

17.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

Chi tiết khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo (Thuyết minh số 8, 10 và 11)	Mục đích
Ngân hàng Liên doanh Việt - Nga	153.000.000.000	Từ ngày 10 tháng 9 năm 2026 đến ngày 7 tháng 4 năm 2027	8,5 - 9,9	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của 1 lô thuộc dự án Marina Complex, 2 lô thuộc Regal Pavillon và quyền sử dụng đất của 2 lô thuộc dự án Đà Nẵng Pearl, 1 lô thuộc dự án Ngõ Quyền Shopping Street, 4 lô thuộc dự án Khu đô thị Phố Đức Chính - Ngõ Quyền, 2 lô thuộc dự án Khu đô thị Quang Thành, 1 lô thuộc dự án Regal One Complex và 2 lô thuộc trụ sở Công ty tại Đường Võ Văn Kiệt, Phường An Hải, Thành phố Đà Nẵng.	Tài trợ dự án và bổ sung vốn lưu động
Ngân hàng TNHH Một thành viên Việt Nam Hiện Đại	52.967.245.692	Từ ngày 24 tháng 7 năm 2026 đến ngày 30 tháng 3 năm 2027	8,4 – 11	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của 6 lô đất thuộc dự án La Maison Premium.	Trả nợ thuế
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại chúng Việt Nam	12.275.686.835	Ngày 26 tháng 5 năm 2027	10	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của 7 lô đất thuộc dự án Castia Palm, 1 lô đất thuộc dự án La Maison Premium và 1 lô đất thuộc dự án Regal Victoria.	Trả nợ thuế
TỔNG CỘNG	218.242.932.527				

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. VAY (tiếp theo)

17.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

Chi tiết khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối kỳ (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo (Thuyết minh số 8)</i>	<i>Mục đích</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vương - Theo Hợp đồng BCLC - 5457 - 01	1.082.423.205.647	Từ ngày 25 tháng 9 năm 2026 đến ngày 18 tháng 10 năm 2028	11,1 - 13,2	Quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trong tương lai của 225 lô đất nền thuộc dự án Regal Legend	Tài trợ dự án
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vương - Theo Hợp đồng BCLC - 2895 - 01	75.381.258.775	Từ ngày 18 tháng 7 năm 2026 đến ngày 28 tháng 10 năm 2026	11,1 - 13,8	Quyền sử dụng đất của 19 lô đất nền thuộc Khu nhà ở phía Đông đường Hùng Vương thuộc dự án La Maison Premium và 4 lô đất thuộc dự án Regal Victoria	Tài trợ dự án
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vương - Theo Hợp đồng BCLC - 1648 - 01	15.000.000.000	Ngày 15 tháng 7 năm 2026	13,1	Quyền sử dụng đất của 19 lô đất nền thuộc Khu nhà ở phía Đông đường Hùng Vương thuộc dự án La Maison Premium và 4 lô đất thuộc dự án Regal Victoria	Bổ sung vốn lưu động
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Chi nhánh Đà Nẵng - Theo Hợp đồng 272056.24.301.1312998.TD	85.250.000.000	Từ ngày 25 tháng 9 năm 2026 đến ngày 25 tháng 12 năm 2028	10,1	Quyền sử dụng đất và quyền sử dụng tài sản gắn liền với đất của 20 lô đất thuộc dự án Regal Victoria	Tài trợ dự án
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Chi nhánh Đà Nẵng - Theo Hợp đồng 236500.24.301.1312998.TD	28.000.000.000	Từ ngày 25 tháng 7 năm 2026 đến ngày 25 tháng 4 năm 2030	9	Quyền sử dụng đất và quyền sử dụng tài sản gắn liền với đất của 2 lô đất thuộc dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	Tài trợ dự án

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	<i>Kỳ này</i>	<i>VND Kỳ trước</i>
Số đầu kỳ	41.102.956.572	27.749.911.268
Tăng trong kỳ (<i>Thuyết minh 19.1</i>)	1.963.879.948	-
Sử dụng quỹ	<u>(240.000.000)</u>	<u>(10.000.000)</u>
Số cuối kỳ	<u>42.826.836.520</u>	<u>27.739.911.268</u>

Công ty Cổ phần Regal Group

B09a-DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Kỳ trước	Vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND
Số đầu kỳ	1.800.000.000.000	-	-	2.209.109.542	593.269.806.102	2.395.478.915.644
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	82.766.117.114	82.766.117.114
Số cuối kỳ	1.800.000.000.000	-	-	2.209.109.542	676.035.923.216	2.478.245.032.758
Kỳ này						
Số đầu kỳ	2.000.000.000.000	-	(404.050.000)	2.209.109.542	439.226.586.601	2.441.031.546.143
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	3.647.999.741	3.647.999.741
Cổ tức công bố (*)	-	200.000.000.000	-	-	(200.000.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	-	(1.963.879.948)	(1.963.879.948)
Số cuối kỳ	2.000.000.000.000	200.000.000.000	(404.050.000)	2.209.109.542	240.910.706.394	2.442.715.765.936

(*) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 1/2026/ĐHĐCĐ-NQ ngày 29 tháng 4 năm 2026, Công ty đã thông qua phương án phát hành 20.000.000 cổ phiếu để trả cổ tức cho các cổ đông hiện hữu với giá trị 200.000.000.000 VND và tiến hành trích quỹ khen thưởng, phúc lợi với giá trị là 1.963.879.948 VND từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Vào ngày 3 tháng 7 năm 2026, Công ty đã hoàn thành việc phát hành 20.000.000 cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông. Theo đó, vốn điều lệ đăng ký của Công ty đã tăng từ 2.000.000.000 VND lên 2.200.000.000 VND và đã được phê duyệt bởi Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Tài chính Thành phố Đà Nẵng thông qua GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 24 vào ngày 13 tháng 7 năm 2026.

Công ty Cổ phần Regal Group

B09a-DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

19.2 Chi tiết vốn cổ phần đã góp

	Theo GCNĐKDN		Số cuối kỳ
	Vốn cổ phần VND	Sở hữu %	Vốn cổ phần đã góp VND
Công ty Cổ phần Dịch vụ	1.100.000.000.000	55,00	1.100.000.000.000
Bất động sản Đất Xanh	300.000.000.000	15,00	300.000.000.000
Ông Trần Ngọc Thành	103.444.440.000	5,17	103.444.440.000
Ông Lương Trí Thìn	496.555.560.000	24,83	496.555.560.000
Các cá nhân			
TỔNG CỘNG	2.000.000.000.000	100,00	2.000.000.000.000

19.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận

	Kỳ này	VND Kỳ trước
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ và cuối kỳ	2.000.000.000.000	1.800.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	200.000.000.000	-

19.4 Cổ tức

	Kỳ này	VND Kỳ trước
Cổ tức đã công bố và đã trả trong kỳ		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2025: 20.000.000 cổ phiếu/200.000.000 cổ phiếu hiện hữu	200.000.000.000	-

19.5 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phần	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Cổ phiếu đăng ký phát hành	200.000.000	200.000.000
Cổ phiếu đã bán ra công chúng Cổ phiếu phổ thông	200.000.000	200.000.000
Cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	200.000.000	200.000.000

Mệnh giá một cổ phiếu đang lưu hành là: 10.000 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 10.000 VND)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

19.6 Lãi trên cổ phiếu

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	Kỳ này	Kỳ trước (trình bày lại)
Lợi nhuận thuần sau thuế (VND)	3.647.999.741	82.766.117.114
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) (i)	(109.439.992)	(981.939.974)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	3.538.559.749	81.784.177.140
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	3.538.559.749	81.784.177.140
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (ii)	220.000.000	200.000.000
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	220.000.000	200.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	<u>16</u>	<u>409</u>
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	<u>16</u>	<u>409</u>

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 đã được điều chỉnh lại để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận giữ lại của năm 2025 theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 1/2026/ĐHĐCĐ-NQ ngày 29 tháng 4 năm 2026.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2026 được phê duyệt trong Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 1/2026/ĐHĐCĐ-NQ ngày 29 tháng 4 năm 2026.

(ii) Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 để phản ánh việc chia cổ tức bằng cổ phiếu đã thực hiện trong năm 2026 theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 1/2026/ĐHĐCĐ-NQ ngày 29 tháng 4 năm 2026.

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

Công ty Cổ phần Regal Group

B09a-DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. DOANH THU

20.1 Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này	VND Kỳ trước
Tổng doanh thu	350.624.945.456	357.109.947.639
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng căn hộ và nhà phố	177.235.063.664	354.998.505.957
Doanh thu dịch vụ xây dựng	169.147.847.231	-
Doanh thu từ bán hàng hóa và thực phẩm	2.979.852.924	1.736.118.552
Doanh thu khác	1.262.181.637	375.323.130
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	350.624.945.456	357.109.947.639
Trong đó:		
Doanh thu với bên khác	350.594.945.456	29.510.981.641
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 26)	30.000.000	327.598.965.998

20.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này	VND Kỳ trước
Lãi tiền gửi	38.704.825	1.796.777.613

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Kỳ này	VND Kỳ trước
Giá vốn dịch vụ xây dựng	167.414.766.536	-
Giá vốn chuyển nhượng căn hộ và nhà phố	129.782.027.890	164.568.389.614
Giá vốn từ bán thực phẩm và hàng hóa	683.508.200	649.021.240
Giá vốn khác	15.350.344	388.016.332
TỔNG CỘNG	297.895.652.970	165.605.427.186

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này	VND Kỳ trước
Chi phí lãi vay	7.206.140.273	10.590.348.342
Khác	18.364.620	551.085.130
TỔNG CỘNG	7.224.504.893	11.141.433.472

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	Kỳ này	VND Kỳ trước
Chi phí bán hàng	37.857.450.594	52.932.134.245
Chi phí hoa hồng, quảng cáo	28.235.729.001	11.113.702.122
Chi phí nhân viên	8.499.949.663	3.262.181.326
Chi phí dịch vụ mua ngoài	678.600.884	1.469.347.182
Chi phí lãi vay hỗ trợ khách hàng	-	35.808.843.617
Khác	443.171.046	1.278.059.998
Chi phí quản lý doanh nghiệp	29.117.937.819	22.478.502.337
Chi phí nhân viên	15.545.940.600	7.434.838.685
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.831.162.386	4.779.085.918
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.558.929.113	2.546.639.118
Dự phòng nợ khó đòi	-	5.000.000.000
Khác	4.181.905.720	2.717.938.616
TỔNG CỘNG	66.975.388.413	75.410.636.582

24. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này	VND Kỳ trước
Thu nhập khác	26.573.344.785	2.751.682.121
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	25.112.919.149	255.299.993
Thu nhập từ bán vé sự kiện	-	1.166.194.617
Khác	1.460.425.636	1.330.187.511
Chi phí khác	(169.860.360)	(4.428.001.158)
Chi phí phạt chậm nộp thuế	(40.928.079)	(4.409.162.995)
Khác	(128.932.281)	(18.838.163)
LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC THUẦN	26.403.484.425	(1.676.319.037)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. 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 giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

25.1 Chi phí thuế TNDN

	Kỳ này	VND Kỳ trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.168.046.418	20.676.272.611
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước	155.542.271	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	1.323.588.689	20.676.272.611
TỔNG CỘNG	1.323.588.689	22.306.791.861

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

	Kỳ này	VND Kỳ trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	4.971.588.430	105.072.908.975
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty	994.317.686	21.014.581.795
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ	66.407.192	1.021.256.197
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước	155.542.271	-
Lỗi từ công ty con chưa ghi nhận thuế TNDN hoãn lại	107.321.540	270.953.869
Chi phí thuế TNDN	1.323.588.689	22.306.791.861

25.2 Thuế TNDN hiện hành

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ		VND
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	Kỳ này	Kỳ trước	
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại					
Lợi nhuận chưa thực hiện	125.619.834	125.619.834	-	-	
Thuế TNDN từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	4.841.491.124	4.841.491.124	-	-	
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	4.967.110.958	4.967.110.958			
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả					
Dự phòng các khoản đầu tư	(1.786.156.943)	(1.786.156.943)	-	(1.630.519.250)	
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ			-	(1.630.519.250)	

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Nhóm Công ty và các bên liên quan khác có giao dịch Nhóm Công ty trong kỳ và tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

Bên liên quan

Mối quan hệ

Công ty Cổ phần BLUEMARQ Group (trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh)	Công ty mẹ cao nhất
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần BLUEMARQ Development (trước đây là 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	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 Hội An Invest	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH MTV Tập đoàn Quản lý Khách sạn Icity	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô Thị Thông Minh Quảng Nam	Đồng quản lý trong cùng tập đoàn
Ông Trần Ngọc Thành	Đồng quản lý trong cùng tập đoàn
Ông Lê Đặng Quốc Hùng	Tổng Giám đốc
Ông Trần Ngọc Thái	Thành viên HĐQT
Ông Phạm Văn Viên	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Hoài Nam	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hiền Ninh	Giám đốc Điều hành Công ty TNHH Một Thành viên Smart City
Ông Trần Xuân Thông	Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung
Ông Lê Ngọc Hoàng	Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung
Ông Ngô Tấn Quang	Kế toán trưởng
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	Giám đốc Tài chính
Bà Vũ Thị Thu Hà	Bên liên quan Ông Trần Ngọc Thành
Bà Nguyễn Thị Nam	Bên liên quan Ông Trần Ngọc Thái
Bà Trần Thị Trang	Bên liên quan Ông Phạm Văn Viên
	Bên liên quan Ông Trần Ngọc Thành

Công ty Cổ phần Regal Group

BÁN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
B09a-DN/HN

26. **NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN** (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày
Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 và 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm:

Bên liên quan

Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung

Nội dung nghiệp vụ	Kỳ này	VND Kỳ trước
Thu tiền coc dự án	18 016 503 253	13 600 000 000
Mua dịch vụ	13 072 605 666	-
Phí môi giới	9 945 200 772	1 148 468 866
Chi hộ	3 222 958 687	-
Cần trừ kỳ quỹ	1 631 986 591	-
Cho vay	-	-
Trả nợ gốc vay	-	86 700 000 000
Lãi cho vay	-	25 985 000 000
Chi phí lãi vay	-	1 665 675 618
		3 274 822
Kỳ quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	1 540 000 000	-

Công ty TNHH MTV Phát triển Đô Thị Thông Minh Quảng Nam

Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ

Công ty Cổ phần Bất động sản Indochine

Chi hộ
Tạm ứng phí dịch vụ

1 183 858 730
-

360 000 000
56 190 135

Doanh thu cho thuê
Nhận ký quỹ cung cấp dịch vụ
Nhận coc thuê nhà

30 000 000
-
-

60 000 000
100 000 000
30 000 000

Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam

Cho vay
Doanh thu lãi cho vay

-
-

3 000 000 000
97 205 479

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald

Phí môi giới

-

1 293 714 647

Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung

Phí môi giới
Doanh thu cho thuê

-
-

946 409 047
81 816 184

Công ty Cổ phần BLUEMARQ Development

Chi phí lãi vay

-

659 534 246

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

B09a-DN/HN

26. **NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN** (tiếp theo)
Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 và 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm: (tiếp theo)

Bên liên quan

Ông Trần Xuân Thông

Ông Nguyễn Hiền Ninh

Ông Trần Hoài Nam

Ông Trần Ngọc Thái

Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyên

Bà Vũ Thị Thu Hà

<i>Nội dung nghiệp vụ</i>		<i>Kỳ này</i>	<i>VND</i> <i>Kỳ trước</i>
Kỳ quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án Thu hồ theo Hợp đồng kỳ quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án		109.319.496.827	-
		46.081.346.705	-
Kỳ quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án Thu hồ theo Hợp đồng kỳ quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án		83.093.249.461	-
		27.325.279.202	-
Tạm ứng Hoàn ứng Mua hàng hóa bất động sản Hoàn tiền trả trước mua BĐS		20.658.000.000	1.070.000.000
		2.600.000.000	1.070.000.000
		-	61.030.494.672
Tạm ứng		-	35.288.526.102
		4.400.000.000	-
Doanh thu bán bất động sản		-	319.827.716.623
		-	7.629.431.191
Doanh thu bán bất động sản		-	-

Công ty Cổ phần Regal Group

B09a-DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan

Phải thu ngắn hạn của khách hàng

- Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền
- Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung
- Công ty Cổ phần Bất động sản Indochine
- Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung
- Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Phát triển Đô Thị Thông minh Việt Nam

Nội dung nghiệp vụ

- Doanh thu chuyển nhượng căn hộ
- Dịch vụ môi giới
- Doanh thu từ cho thuê
- Doanh thu từ cho thuê
- Doanh thu từ cho thuê
- Doanh thu từ cho thuê

Số cuối kỳ

VND
Số đầu kỳ

25.827.171.079	25.827.171.079
373.383.929	373.383.929
30.000.000	8.021.731
6.466.350	6.466.350
4.333.600	4.333.600
2.400.000	2.400.000
26.243.754.958	26.221.776.689

Trả trước cho người bán ngắn hạn

Ông Trần Hoài Nam (*)

- Ông Trần Ngọc Thành (**)
- Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung
- Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung
- Ông Trần Ngọc Thái
- Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ
- Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Thông Minh Quảng Nam

- Trả trước tiền mua bất động sản
- Khác
- Trả trước tiền mua bất động sản
- 3.325.132
- 20.540.000.000
- 8.505.265.772
- 543.348.815
- 2.962.301
- 601.509
- 880.000.000

55.152.361.777	55.152.361.777
3.325.132	20.540.000.000
20.540.000.000	7.000.000.000
8.505.265.772	-
543.348.815	-
2.962.301	601.509
601.509	880.000.000

84.747.865.306	83.572.963.286
----------------	----------------

(*) Khoản trả trước để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại các dự án dự án One World Regency, dự án Bảo Ninh 2, 1 lô đất tại Quảng Bình và 1 lô đất lỗi vào dự án Khu đô thị Smart City thuộc sở hữu của cá nhân.

(**) Khoản trả trước để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại dự án Tropical Palm thuộc sở hữu của cá nhân.



BÁN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

B09a-DN/HN

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

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

Bên liên quan

Phải thu ngắn hạn khác

Ông Trần Xuân Thông

Ông Nguyễn Hiền Ninh

Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị
Thông Minh Quảng Nam

Ông Trần Ngọc Thái

Ông Trần Hoài Nam

Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung
Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nam Miền Trung

Công ty Cổ phần Bluemarq Group

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald

Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền

Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	VND
Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	324.087.106.590	214.767.609.763	
Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	259.460.113.730	176.366.864.269	
Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	115.240.000.000	113.700.000.000	
Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	53.324.685.564	53.324.685.564	
Tạm ứng	4.400.000.000	-	
Khác	2.000.000	2.000.000	
Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	19.241.425.836	1.183.425.836	
Tạm ứng	5.425.500.000	5.425.500.000	
Chi hộ	3.222.958.687	-	
Chi hộ	1.183.858.730	-	
Ký quỹ cung cấp dịch vụ quảng cáo dự án	600.000.000	600.000.000	
Ký quỹ	200.000.000	200.000.000	
Khác	35.918.613	35.918.613	
Chi hộ	31.503.022	31.503.022	
	786.455.070.772	565.637.507.067	

26. **NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN** (tiếp theo)
Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan

Phải trả người bán ngắn hạn

Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh
Công ty Cổ phần Bất động sản Indochine
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald
Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group
Ông Trần Ngọc Thái

Nội dung nghiệp vụ

Doanh thu phân chia từ HĐHTKD
Phí môi giới
Phí môi giới
Phí môi giới
Phí môi giới
Phí môi giới

Số cuối kỳ

VND
Số đầu kỳ

35.702.548.580	23.386.753.152
-	33.149.517.391
1.350.000.000	1.350.000.000
1.156.855.305	1.356.855.305
710.281.444	2.969.000.225
126.328.902	126.328.902
-	9.518.000
39.046.014.231	62.347.972.975

Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền
Công ty Cổ phần BLUEMARQ Development
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nam Miền Trung
Ông Lê Đăng Quốc Hùng
Ông Trần Hoài Nam
Bà Trần Thị Trang
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald
Ông Nguyễn Hiền Ninh
Công ty TNHH MTV Tập đoàn Quản lý Khách sạn Icity

Trả trước tiền mua nhà phố
Trả trước tiền mua nhà phố
Trả trước tiền mua nhà phố
Trả trước tiền mua nhà phố
Trả trước tiền mua nhà phố
Trả trước tiền mua nhà phố
Trả trước tiền mua nhà phố
Trả trước tiền mua nhà phố
Trả trước tiền mua nhà phố
Trả trước tiền mua nhà phố
Trả trước tiền mua nhà phố

60.492.624.998	60.492.624.998
23.221.169.694	23.221.169.694
7.340.000.000	3.732.210.500
3.200.000.000	3.200.000.000
1.888.191.712	1.888.191.712
1.336.450.000	500.000.000
700.000.000	600.000.000
600.000.000	600.000.000
250.000.000	600.000.000
200.000.000	-
99.228.436.404	94.434.196.904

Công ty Cổ phần Regal Group

BÁN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 B09a-DN/HN

26.

NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)
 Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan

Phải trả ngắn hạn khác

Ông Trần Xuân Thông
 Ông Nguyễn Hiền Ninh
 Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung
 Ông Trần Ngọc Thái
 Ông Trần Hoài Nam
 Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc
 Công ty Cổ phần Bất động sản Indochine
 Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald
 Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung
 Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ

Nội dung nghiệp vụ

Số cuối kỳ

*VND
 Số đầu kỳ*

Thu hộ	95.827.555.885	49.746.209.180
Thu hộ	72.984.200.401	45.858.921.199
Nhận đặt cọc	47.864.482.722	31.479.966.060
Thu hộ	17.013.874.652	17.013.874.652
Thu hộ	5.425.500.000	5.425.500.000
Nhận đặt cọc	1.500.000.000	1.500.000.000
Nhận đặt cọc	145.000.000	130.000.000
Nhận đặt cọc	9.513.000	9.513.000
Khác	3.000.000	3.000.000
Nhận đặt cọc	-	360.000.000
	240.773.126.660	151.526.984.091

Cổ tức phải trả

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

Chi phí phải trả ngắn hạn

Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung
 Công ty Cổ phần Hội An Invest

Cổ tức phải trả	9.900.000.000	9.900.000.000
Lãi vay	35.901.616	35.901.616
Lãi vay	23.013.701	23.013.701
	58.915.317	58.915.317

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. 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 Tổng Giám đốc:

	Kỳ này	VND Kỳ trước
Ông Trần Ngọc Thành	2 261.600.000	903.500.000
Ông Trần Ngọc Thái	1.075.849.468	610.969.444
Ông Phạm Văn Viên	960.291.507	502.300.833
Ông Lê Ngọc Hoàng	579.245.673	375.025.833
Ông Ngô Tấn Quang	512.312.340	360.725.833
TỔNG CỘNG	5.389.298.988	2.752.521.943

27. PHÂN LOẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG THEO HƯỚNG DẪN CỦA THÔNG TƯ 99

Một số dữ liệu tương ứng của báo cáo tài chính đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 99 do lần đầu áp dụng (*Thuyết minh số 3.1.1*) trong kỳ hiện tại. Chi tiết như sau:

	Số đầu kỳ (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	VND Số đầu kỳ (được trình bày lại)
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ			
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	-	7 439.766.026	7.439.766.026
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	-	(5.121.972.602)	(5.121.972.602)
Phải thu từ cho vay ngắn hạn	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-
Phải thu ngắn hạn khác	810.893.725.739	(2.439.766.026)	808.453.959.713
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(62.610.568.084)	5.121.972.602	(57.488.595.482)
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	9.913.004.550	9.913.004.550
Phải trả ngắn hạn khác	379.676.786.172	(9.913.004.550)	369.763.781.622

28. CÁC CAM KẾT

Theo Thông báo thu lý vụ án số 19/TLST-KDTM của Tòa án Nhân dân quận Sơn Trà, vụ án tranh chấp hợp đồng thi công xây dựng giữa Công ty Cổ phần Vinaconex 25 ("Vinaconex 25") và Công ty đã được thụ lý, Vinaconex 25 yêu cầu Công ty thanh toán tổng số tiền 18.259.800.000 VND, bao gồm khoản nợ đến hạn và tiền phạt vi phạm nghĩa vụ thanh toán, tiền phạt chậm phê duyệt hồ sơ quyết toán. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty đã ghi nhận giá trị công nợ với Vinaconex 25 trị giá 15.886.980.822 VND, đồng thời, Công ty cũng đã nộp đơn phản tố yêu cầu Vinaconex 25 bồi thường thiệt hại, và do đó, Công ty chưa trích lập dự phòng nghĩa vụ phải trả liên quan trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo

Công ty Cổ phần Regal Group

B09a-DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Ngoài sự kiện được nêu tại *Thuyết minh số 19.1*, không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán hợp nhất giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO
PHÁP LUẬT

Đào Văn Rôn

Lê Ngọc Hoàng

Trần Ngọc Thành



EY | Building a better working world

EY is building a better working world by creating new value for clients, people, society and the planet, while building trust in capital markets.

Enabled by data, AI and advanced technology, EY teams help clients shape the future with confidence and develop answers for the most pressing issues of today and tomorrow.

EY teams work across a full spectrum of services in assurance, consulting, tax, strategy and transactions. Fueled by sector insights, a globally connected, multi-disciplinary network and diverse ecosystem partners, EY teams can provide services in more than 150 countries and territories.

All in to shape the future with confidence.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2026 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn