

Công ty Cổ phần Regal Group

Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 tài chính riêng giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	10 - 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 GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị ("HDQT") 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 Đặng 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 riêng giữa niên độ của 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") để ngày 28 tháng 8 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Ngày 28 tháng 8 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC



Trần Ngọc Hạnh



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

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Regal Group ("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 riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của 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 riêng 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 CNĐKHN kiểm toán
Số: 3021-2024-004-1

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG 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		5.292.260.297.938	4.862.010.410.808
<i>I. Tiền</i>	<i>110</i>	<i>4</i>	<i>25.558.160.806</i>	<i>166.938.335.396</i>
1. Tiền	111		25.558.160.806	166.938.335.396
<i>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	<i>120</i>	<i>27</i>	<i>2.490.086.523</i>	<i>2.490.086.523</i>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		7.612.059.125	7.612.059.125
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>	<i>130</i>		<i>1.551.326.052.430</i>	<i>1.078.163.762.417</i>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	319.780.540.100	102.787.512.526
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	327.821.664.328	283.996.344.277
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	7	961.212.443.484	748.868.501.096
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>	<i>140</i>	<i>8</i>	<i>3.638.585.216.110</i>	<i>3.570.101.548.659</i>
1. Hàng tồn kho	141		3.638.585.216.110	3.570.101.548.659
<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>	<i>160</i>		<i>74.300.782.069</i>	<i>44.316.677.813</i>
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	9	66.343.883.866	43.088.802.966
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		7.956.898.203	1.227.874.847
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		549.357.843.926	549.693.024.154
<i>I. Tài sản cố định</i>	<i>220</i>		<i>63.812.149.480</i>	<i>65.877.892.364</i>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	48.387.049.168	50.669.144.605
Nguyên giá	222		102.656.359.558	102.448.665.114
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(54.269.310.390)	(51.779.520.509)
2. Tài sản cố định vô hình	227	11	15.425.100.312	15.208.747.759
Nguyên giá	228		17.504.931.092	17.225.811.092
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.079.830.780)	(2.017.063.333)
<i>II. Tài sản dở dang dài hạn</i>	<i>250</i>		<i>123.000.000</i>	<i>738.009.135</i>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		123.000.000	738.009.135
<i>III. Đầu tư tài chính dài hạn</i>	<i>260</i>	<i>12</i>	<i>473.525.170.085</i>	<i>472.962.625.683</i>
1. Đầu tư vào công ty con	261		482.455.954.800	481.893.410.398
2. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(8.930.784.715)	(8.930.784.715)
<i>IV. Tài sản dài hạn khác</i>	<i>270</i>		<i>11.897.524.361</i>	<i>10.114.496.972</i>
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	9	7.056.033.237	5.273.005.848
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272	26, 3	4.841.491.124	4.841.491.124
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		5.841.618.141.864	5.411.703.434.962

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG 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		3.396.324.590.188	2.968.632.519.640
I. Nợ ngắn hạn	310		2.634.803.060.991	2.151.863.180.935
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	13.1	219.267.660.333	237.696.724.019
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	13.2	543.313.011.751	349.834.204.217
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	14	9.913.004.550	9.913.004.550
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	15	67.896.604.740	106.722.992.545
5. Phải trả người lao động	315		7.071.183.108	7.476.976.599
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	16	228.887.887.362	177.243.248.951
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		74.000.000	171.363.637
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	17	617.152.240.159	504.792.531.358
9. Vay ngắn hạn	321	18	898.590.832.384	717.099.378.403
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	19	42.636.636.604	40.912.756.656
II. Nợ dài hạn	330		761.521.529.197	816.769.338.705
1. Vay dài hạn	339	18	761.521.529.197	816.769.338.705
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	20.1	2.445.293.551.676	2.443.070.915.322
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		243.488.492.134	441.265.855.780
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước	420a		239.301.975.832	375.803.190.838
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		4.186.516.302	65.462.664.942
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		5.841.618.141.864	5.411.703.434.962

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 RIÊNG 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 bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	21.1	347.645.092.532	355.794.193.234
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	21.1	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	21.1	347.645.092.532	355.794.193.234
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	22	297.212.144.770	164.956.405.946
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		50.432.947.762	190.837.787.288
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	21.2	37.221.274	1.784.479.150
7. Chi phí tài chính	23	23	7.224.504.893	19.294.029.724
Trong đó: Chi phí đi vay	24		7.206.140.273	10.590.348.342
8. Chi phí bán hàng	25	24	37.266.378.973	50.938.691.305
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	27.129.675.654	22.555.821.838
10. (Lỗ) lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 22 - (23 + 25 + 26)}	30		(21.150.390.484)	99.833.723.571
11. Thu nhập khác	31	25	26.828.436.618	2.862.371.321
12. Chi phí khác	32	25	167.943.214	4.421.012.826
13. Lợi nhuận (lỗ) khác (40 = 31 - 32)	40	25	26.660.493.404	(1.558.641.505)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		5.510.102.920	98.275.082.066
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	26.1	1.323.586.618	20.676.272.611
16. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51)	60		4.186.516.302	77.598.809.455

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 LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG 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		5.510.102.920	98.275.082.066
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình	02	10, 11	2.552.557.328	2.625.064.706
- Dự phòng	03		-	13.152.596.252
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05	21, 2	(37.221.274)	(1.784.479.150)
- Chi phí đi vay	06	23	7.206.140.273	10.590.348.342
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		15.231.579.247	122.858.612.216
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(479.891.313.369)	29.180.026.217
- Tăng hàng tồn kho	10		(68.483.667.451)	(78.348.777.414)
- Tăng các khoản phải trả	11		326.183.976.630	132.553.339.764
- Tăng chi phí chờ phân bổ	12		(25.038.108.289)	(5.238.289.622)
- Chi phí đi vay đã trả	14		(7.206.140.273)	(10.268.269.967)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	15	(27.290.911.986)	(20.526.811.945)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(240.000.000)	(10.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh	20		(266.734.585.491)	170.199.829.249
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm tài sản cố định 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 hồi cho vay	24		-	54.112.226.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(562.544.402)	(3.905.000.000)
5. Tiền thu từ lãi tiền gửi	27		37.221.274	9.651.256
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư	30		(889.233.572)	(39.620.338.744)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	18	334.968.130.923	1.203.551.619.876
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	18	(208.724.486.450)	(1.336.044.580.070)
Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính	40		126.243.644.473	(132.492.960.194)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG 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
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(141.380.174.590)	(1.913.469.689)
Tiền đầu kỳ	60		166.938.335.396	6.353.289.893
Tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)	70	4	25.558.160.806	4.439.820.204

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 Hạnh



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

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

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

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

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

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.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 180 (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 258).

Cơ cấu tổ chức

Tại 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 MTV Regal Hotels & Resorts	Đà Nẵng	Dịch vụ lưu trú	100%	100%	100%	100%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 12. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") để ngày 28 tháng 8 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của 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 riêng 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 riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng 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.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ báo cáo

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

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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

3.1 Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo tài chính riêng 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.

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới 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. 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 29.

3.2 Tiền

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

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 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, thuê 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 riêng 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 (tiếp theo)

Hàng tồn kho khác (tiếp theo)

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

Công ty 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 riêng 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 riêng giữa niên độ.

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tình hình tài chính riêng 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 Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 riêng 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 (% 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

3.5 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 hao mòn 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 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 riêng 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 trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của 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 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 giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

3.8 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 Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong kỳ khi phát sinh ngoại trừ các khoản được vốn hóa theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

Các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay (ngoài lãi vay phải trả), như chi phí thẩm định, kiểm toán, lập hồ sơ vay vốn, chi phí thu xếp khoản vay, ... được phân bổ dần theo thời hạn của khoản vay theo phương pháp đường thẳng.

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 riêng 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 riêng giữa niên độ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 vào các công ty con

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn 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 riêng giữa niên độ.

3.12 Các khoản phải trả

Các khoản phải trả bao gồm khoản nợ phải trả của Công ty cho người bán vật tư, hàng hóa, người cung cấp dịch vụ, người bán tài sản cố định, 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

3.15 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 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 tình hình tài chính riêng giữa niên độ.

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng nhà phố và căn hộ

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

Hợp đồng xây dựng

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 hoàn thành việc cung cấp 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 riêng 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 Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

3.17 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 Công ty.

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 riêng 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.

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

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

3.20 Các bên liên quan

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

3.21 Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ yêu cầu Ban Tổng 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 trọng yếu tới báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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	5.389.367	5.389.367
Tiền gửi không kỳ hạn	25.552.771.439	166.932.946.029
- 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	6.198.792.052	116.823.334.706
TỔNG CỘNG	25.558.160.806	166.938.335.396

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

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

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	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	292.869.055.460	(448.124.300)	76.170.746.499	(448.124.300)
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng</i>	182.679.675.000	-	-	-
<i>Khác</i>	110.189.380.460	(448.124.300)	76.170.746.499	(448.124.300)
Phải thu từ các bên liên quan				
<i>(Thuyết minh số 27)</i>	26.911.484.640	-	26.616.766.027	-
TỔNG CỘNG	319.780.540.100	(448.124.300)	102.787.512.526	(448.124.300)

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
Trả trước cho người bán khác	242.557.581.642		200.160.639.311	
<i>Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Tổng hợp Toàn Cầu</i>	72.261.357.352		70.304.712.270	
<i>Công ty Cổ phần Victorycons</i>	33.493.490.253		20.724.402.627	
<i>Các nhà cung cấp khác</i>	136.802.734.037		109.131.524.414	
Trả trước cho bên liên quan	85.264.082.686		83.835.704.966	
<i>(Thuyết minh số 27)</i>				
TỔNG CỘNG	327.821.664.328		283.996.344.277	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 HẠN KHÁC**

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ		VND
	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)	-
Tam ứng cho nhân viên	53.324.685.564	-	53.324.685.564	-	-
Khác	5.456.412.981	-	12.185.181.746	-	-
	22.661.688.734	-	13.416.859.072	-	-
TỔNG CỘNG	961.212.443.484	(57.040.471.182)	748.868.501.096	(57.040.471.182)	

Trong đó:

Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 27)
Phải thu các bên khác

	763.660.129.302	-	566.836.634.573	-
	197.552.314.182	(57.040.471.182)	182.031.866.523	(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.

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

8. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Dự phòng	Số đầu kỳ		Dự phòng
	Giá gốc	VND		Giá gốc	VND	
Bất động sản dở dang và thành phẩm						
Dự án Regal Legend	3.458.632.778.760		-	3.247.998.949.908		-
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		-
	183.533.625.567		-	215.180.194.586		-
Chi phí xây dựng dở dang						
Dự án Dragon Smart City	40.850.194.341		-	163.878.494.835		-
Dự án Bàu Tràm Lakeside	25.886.595.016		-	143.082.687.172		-
	14.963.599.325		-	20.795.807.663		-
Hàng hóa bất động sản						
Dự án Bảo Ninh 2	138.907.429.365		-	158.029.290.272		-
Dự án Marina Complex	63.163.739.976		-	63.163.739.976		-
Dự án Castia Palm	28.124.961.038		-	28.124.961.038		-
Dự án Regal Victoria	15.986.779.774		-	21.527.640.681		-
Dự án Khu đô thị Quang Thành	14.601.879.834		-	14.601.879.834		-
Dự án khác	7.655.550.000		-	7.655.550.000		-
	9.374.518.743		-	22.955.518.743		-
Hàng hóa	194.813.644		-	194.813.644		-
TỔNG CỘNG	3.638.585.216.110		-	3.570.101.548.659		-

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với một số dự án được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 18).

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong kỳ, 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 RIÊNG 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	66.343.883.866	43.088.802.966
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	8.986.642.991	1.168.519.460
Dài hạn	7.056.033.237	5.273.005.848
Chi phí cảnh quan	3.898.284.684	3.898.284.684
Công cụ và dụng cụ	616.484.946	905.123.365
Khác	2.541.263.607	469.597.799
TỔNG CỘNG	73.399.917.103	48.361.808.814

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
					VND
Nguyên giá:					
Số đầu kỳ	59.737.545.583	31.836.460.440	10.195.582.272	679.076.819	102.448.665.114
Mua trong kỳ	-	-	207.694.444	-	207.694.444
Số cuối kỳ	59.737.545.583	31.836.460.440	10.403.276.716	679.076.819	102.656.359.558
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)	(26.985.049.452)	(9.209.609.357)	(664.376.821)	(51.779.520.509)
Khấu hao trong kỳ	(1.194.751.019)	(1.130.153.181)	(159.985.682)	(4.899.999)	(2.489.789.881)
Số cuối kỳ	(16.115.235.898)	(28.115.202.633)	(9.369.595.039)	(669.276.820)	(54.269.310.390)
Giá trị còn lại:					
Số đầu kỳ	44.817.060.704	4.851.410.988	985.972.915	14.699.998	50.669.144.605
Số cuối kỳ	43.622.309.685	3.721.257.807	1.033.681.677	9.799.999	48.387.049.168

Như được trình bày tại Thuyết minh số 18, 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 RIÊNG 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
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu kỳ	15.053.316.092	2.172.495.000	17.225.811.092
Kết chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản	-	279.120.000	279.120.000
Số cuối kỳ	15.053.316.092	2.451.615.000	17.504.931.092
Trong đó:			
Đã hao mòn hết	-	1.663.595.000	1.663.595.000
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu kỳ	-	(2.017.063.333)	(2.017.063.333)
Hao mòn trong kỳ	-	(62.767.447)	(62.767.447)
Số cuối kỳ	-	(2.079.830.780)	(2.079.830.780)
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	15.053.316.092	155.431.667	15.208.747.759
Số cuối kỳ	15.053.316.092	371.784.220	15.425.100.312

Như được trình bày tại Thuyết minh số 18, 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Chi tiết khoản đầu tư vào các công ty con trực tiếp và dự phòng đầu tư vào công ty con như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ				
			Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Giá gốc VND	Dự phòng	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Giá gốc VND	
Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Kinh doanh và môi giới bất động sản	Đang hoạt động	100	75	249.564.319.851	-	100	75	249.564.319.851	-
Công ty TNHH Một Thành viên Smart City	Kinh doanh và môi giới bất động sản	Đang hoạt động	100	100	150.000.000.000	-	100	100	150.000.000.000	-
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Quảng Ngãi (i)	Kinh doanh và môi giới bất động sản	Đang hoạt động	100	100	69.357.162.640	-	100	100	69.257.162.640	-
Công ty TNHH Regal Food (ii)	Bán lẻ lương thực, thực phẩm	Đang hoạt động	100	100	11.794.472.309	(7.190.784.715)	100	100	11.331.927.907	(7.190.784.715)
Công ty TNHH MTV Regal Hotels & Resorts	Dịch vụ lưu trú	Đang hoạt động	100	100	1.740.000.000	(1.740.000.000)	100	100	1.740.000.000	(1.740.000.000)
TỔNG CỘNG			482.455.954.800			(8.930.784.715)	481.893.410.398			(8.930.784.715)

- (i) Ngày 5 tháng 6 năm 2026, Công ty đã góp thêm vốn với giá trị là 100.000.000 VND vào Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Quảng Ngãi theo Thông báo số 01/TB-ĐXQN-2026.
- (ii) Từ ngày 14 tháng 1 năm 2026 đến ngày 11 tháng 2 năm 2026, Công ty đã góp thêm vốn với giá trị là 462.544.402 VND vào Công ty TNHH Regal Food theo Thông báo số 01/TB-RGF-2026 đến Thông báo số 03/TB-RGF-2026.

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

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

13.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ		VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Phải trả các bên khác	178.986.736.989	178.986.736.989	173.563.841.931	173.563.841.931	
Công ty Cổ phần Xây dựng M.E.I	20.253.340.955	20.253.340.955	20.253.340.955	20.253.340.955	
Công ty Cổ phần VINACONEX 25 (Thuyết minh số 30)	15.886.980.822	15.886.980.822	23.143.043.368	23.143.043.368	
Người bán khác	142.846.415.212	142.846.415.212	130.167.457.608	130.167.457.608	
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	40.280.923.344	40.280.923.344	64.132.882.088	64.132.882.088	
TỔNG CỘNG	219.267.660.333	219.267.660.333	237.696.724.019	237.696.724.019	

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

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

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC (tiếp tục)

13.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Trả trước từ bên khác	444.084.575.347	255.400.007.313
Trả trước từ bên liên quan (Thuyết minh số 27)	99.228.436.404	94.434.196.904
TỔNG CỘNG	543.313.011.751	349.834.204.217

14. PHẢI TRẢ CÓ TỨC, LỢI NHUẬN

	VND	
Lợi nhuận thuộc năm tài chính	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
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 27)	9.900.000.000	9.900.000.000
Bên khác	13.004.550	13.004.550

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Thuế thu nhập doanh nghiệp	74.652.658.574	1.323.586.618	(27.290.911.986)	48.685.333.206
Thuế giá trị gia tăng	14.447.919.533	15.132.435.694	(15.091.682.606)	14.488.672.621
Thuế thu nhập cá nhân	10.187.075.195	2.660.817.593	(10.674.352.127)	2.173.540.661
Khác	7.435.339.243	33.703.260.129	(38.589.541.120)	2.549.058.252
TỔNG CỘNG	106.722.992.545	52.820.100.034	(91.646.487.839)	67.896.604.740

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

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

16. 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	553.378.010	1.143.049.235
TỔNG CỘNG	228.887.887.362	177.243.248.951
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	228.643.165.400	176.998.526.989
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	244.721.962	244.721.962

17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

		VND
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Thu hộ chủ đầu tư	299.951.540.699	223.467.722.092
Chi phí dự án được trả hộ	238.003.623.308	238.033.623.308
Nhận ký quỹ, ký cược	52.058.528.024	35.683.797.362
Thu hộ tiền thuế, 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	2.993.674.751	2.870.608.788
Nhận vốn góp từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	850.000.000	850.000.000
Khác	2.726.688.697	3.886.779.808
TỔNG CỘNG	617.152.240.159	504.792.531.358
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	479.622.504.968	390.031.062.399
<i>Phải trả bên khác</i>	137.529.735.191	114.761.468.959

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

18. VAY

	Số phát sinh trong kỳ			VND	
	Số đầu kỳ	Tăng	Giảm	Phân loại lại	Số cuối kỳ
	Giá trị				Giá trị
Vay ngắn hạn					
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 18.1)	220.773.974.622	103.438.992.859	(105.970.034.954)	-	218.242.932.527
Vay dài hạn đến hạn trả ngân hàng (Thuyết minh số 18.2)	358.838.044.955	-	(71.014.451.496)	272.776.947.572	560.600.541.031
Vay dài hạn đến hạn trả bên liên quan (Thuyết minh số 18.3 và 27)	137.487.358.826	14.000.000.000	(31.740.000.000)	-	119.747.358.826
	717.099.378.403	117.438.992.859	(208.724.486.450)	272.776.947.572	898.590.832.384
Vay dài hạn					
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 18.2)	816.769.338.705	217.529.138.064	-	(272.776.947.572)	761.521.529.197
TỔNG CỘNG	1.533.868.717.108	334.968.130.923	(208.724.486.450)	-	1.660.112.361.581

Công ty Cổ phần Regal Group

B09a-DN

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

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

18.	VAY (tiếp theo)						
18.1	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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. VAY (tiếp theo)

18.2 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

18.	VAY (tiếp theo)				
18.2	Vay dài hạn từ ngân hàng (tiếp theo)				
Chi tiết khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau (tiếp theo):					
	<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>
	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Chi nhánh Đà Nẵng - Theo Hợp đồng 372204.26.301.1312 TD	36.067.605.806	Từ ngày 25 tháng 8 năm 2028 đến ngày 9 tháng 6 năm 2033	12	Quyền tài sản tại dự án Regal Complex Tài trợ dự án
	TỔNG CỘNG	1.322.122.070.228			
	<i>Trong đó:</i>				
	Vay dài hạn đến hạn trả	560.600.541.031			
	Vay dài hạn	761.521.529.197			

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

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

18. VAY (tiếp theo)

18.3 Vay dài hạn từ bên liên quan

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

Bên liên quan	Số cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất (%/năm)
Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	104.752.912.105	Ngày 24 tháng 12 năm 2026	0,2
Công ty TNHH Một Thành viên Smart City	11.424.539.395	Ngày 23 tháng 12 năm 2026	0,2
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	3.569.907.326	Ngày 23 tháng 12 năm 2026	0,2
TỔNG CỘNG	<u>119.747.358.826</u>		

19. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Kỳ này	VND Kỳ trước
Số đầu kỳ	40.912.756.656	27.559.711.352
Tăng trong kỳ (Thuyết minh số 20.1)	1.963.879.948	-
Sử dụng quỹ	<u>(240.000.000)</u>	<u>(10.000.000)</u>
Số cuối kỳ	<u>42.636.636.604</u>	<u>27.549.711.352</u>

Công ty Cổ phần Regal Group

B09a-DN

BAN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu 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 của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần		Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND
									Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025									
Số đầu kỳ	1.800.000.000.000	-	-	-	-	-	2.209.109.542	599.766.236.142	2.401.975.345.684
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-	77.598.809.455	77.598.809.455
Số cuối kỳ	1.800.000.000.000	-	-	-	-	-	2.209.109.542	677.365.045.597	2.479.574.155.139
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026									
Số đầu kỳ	2.000.000.000.000	-	-	-	(404.050.000)	-	2.209.109.542	441.265.855.780	2.443.070.915.322
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-	4.186.516.302	4.186.516.302
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	243.488.492.134	2.445.293.551.676

(*) 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 2.000.000.000.000 VND lên 2.200.000.000.000 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.

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

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.2 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			
Bất động sản Đất Xanh	1.100.000.000.000	55,00	1.100.000.000.000
Ông Trần Ngọc Thành	300.000.000.000	15,00	300.000.000.000
Ông Lương Trí Thìn	103.444.440.000	5,17	103.444.440.000
Các cổ đông khác	496.555.560.000	24,83	496.555.560.000
TỔNG CỘNG	2.000.000.000.000	100,00	2.000.000.000.000

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

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

20.4 Cổ tức

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Cổ tức đã công bố 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	-

20.5 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng doanh thu	347.645.092.532	355.794.193.234
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 khác	1.262.181.637	795.687.277
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	347.645.092.532	355.794.193.234
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	347.645.092.532	28.255.227.236
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 27)	-	327.538.965.998

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi tiền gửi	37.221.274	1.784.479.150

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Kỳ này	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 khác	15.350.344	388.016.332
TỔNG CỘNG	297.212.144.770	164.956.405.946

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi vay	7.206.140.273	10.590.348.342
Dự phòng đầu tư vào công ty con	-	8.152.596.252
Chi phí khác	18.364.620	551.085.130
TỔNG CỘNG	7.224.504.893	19.294.029.724

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

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

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

		VND
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí bán hàng	37.266.378.973	50.938.691.305
Chi phí hoa hồng, quảng cáo	28.235.729.001	11.113.702.122
Chi phí nhân viên	7.935.543.922	1.584.816.782
Chi phí dịch vụ mua ngoài	678.600.884	1.344.404.445
Chi phí lãi vay hỗ trợ khách hàng	-	35.808.843.617
Chi phí khác	416.505.166	1.086.924.339
Chi phí quản lý doanh nghiệp	27.129.675.654	22.555.821.838
Chi phí nhân viên	14.611.692.145	7.112.720.106
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.831.162.386	5.262.935.317
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.522.048.853	2.509.758.857
Dự phòng phải thu khó đòi	-	5.000.000.000
Chi phí khác	3.164.772.270	2.670.407.558
TỔNG CỘNG	64.396.054.627	73.494.513.143

25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

		VND
	Kỳ này	Kỳ trước
Thu nhập khác	26.828.436.618	2.862.371.321
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	1.715.517.469	1.440.876.711
Chi phí khác	167.943.214	4.421.012.826
Chi phí phạt chậm nộp thuế	40.928.079	4.409.162.995
Khác	127.015.135	11.849.831
LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC THUẦN	26.660.493.404	(1.558.641.505)

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

26.1 Chi phí thuế TNDN

		VND
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.168.044.347	20.676.272.611
Thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	155.542.271	-
TỔNG CỘNG	1.323.586.618	20.676.272.611

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

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

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	5.510.102.920	98.275.082.066
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	1.102.020.584	19.655.016.413
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	66.023.763	1.021.256.198
Thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	155.542.271	-
Chi phí thuế TNDN	1.323.586.618	20.676.272.611

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

26.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	VND			
	Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	Kỳ này	Kỳ trước
Thuế TNDN từ các khoản tiền thanh toán theo tiền độ của khách hàng (*)	4.841.491.124	4.841.491.124	-	--
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	4.841.491.124	4.841.491.124		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng giữa niên độ			-	-

(*) 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các bên liên quan khác có giao dịch 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 TNHH Một Thành viên Smart City	Công ty con
Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Công ty con
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	Công ty con
Công ty TNHH Regal Food	Công ty con
Công ty TNHH MTV Regal Hotels & Resorts	Công ty con
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 trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An)	
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 Icify	Đồng quản lý trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Thông Minh	Đồng quản lý trong cùng tập đoàn
Quảng Nam	
Ông Trần Ngọc Thành	Tổng Giám đốc
Ông Lê Đăng Quốc Hùng	Thành viên HĐQT
Ông Trần Ngọc Thái	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Văn Viên	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Hoài Nam	Giám đốc Điều hành Công ty TNHH Một Thành viên Smart City
Ông Nguyễn Hiền Ninh	Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung
Ông Trần Xuân Thông	Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung
Ông Lê Ngọc Hoàng	Kế toán trưởng
Ông Ngô Tấn Quang	Giám đốc Tài chính
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	Bên liên quan
Bà Vũ Thị Thu Hà	Ông Trần Ngọc Thành
Bà Nguyễn Thị Nam	Bên liên quan
Bà Trần Thị Trang	Ông Trần Ngọc Thái
	Bên liên quan
	Ông Phạm Văn Viên
	Bên liên quan
	Ông Trần Ngọc Thành

Công ty Cổ phần Regal Group

B09a-DN

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

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

Những giao dịch trọng yếu của 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	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ này	VND Kỳ trước
Công ty TNHH Một Thành viên Smart City	Trả nợ gốc vay	21.600.000.000	4.390.000.000
	Vay	7.500.000.000	-
	Góp vốn	-	3.615.000.000
	Cho vay	-	2.200.000.000
	Nhận lại gốc cho vay	-	2.200.000.000
	Thu tiền cọc 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
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung	Cán trừ kỳ quỹ	1.631.986.591	-
	Cho vay	-	86.700.000.000
	Trả nợ gốc vay	-	25.985.000.000
	Lãi cho vay	-	1.665.675.618
Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Chi phí lãi vay	-	3.274.822
	Trả nợ gốc vay	10.140.000.000	6.929.268.672
	Vay	6.500.000.000	15.688.537.344
	Nhận lại gốc cho vay	-	176.032.957.328
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô Thị Thông Minh Quảng Nam	Cho vay	-	121.920.731.328
	Góp vốn theo HĐHTKD	-	200.000.000
	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	1.540.000.000	-
	Cho mượn tiền	1.202.243.441	200.000.000
Công ty TNHH MTV Regal Hotels & Resorts	Thu nhập từ cho thuê điện nước	127.274.625	-
	Phí dịch vụ	-	420.364.147
	Góp vốn	-	40.000.000
	Cho vay	-	3.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	Doanh thu lãi cho vay	-	97.205.479

Công ty Cổ phần Regal Group

B09a-DN

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

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

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

Những giao dịch trọng yếu của 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	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ này	Kỳ trước	VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	Phí môi giới Doanh thu từ cho thuê văn phòng, mặt bằng	-	-	946.409.047
Công ty TNHH Regal Food	Góp vốn Thu nhập từ cho thuê điện nước Phí dịch vụ	462.544.402 125.528.186 2.400.000	-	30.000.000 - 153.780.168
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	Góp vốn	100.000.000	-	20.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Indochine	Doanh thu cho thuê Nhận ký quỹ cung cấp dịch vụ Nhận cọc thuê nhà	30.000.000 - -	-	60.000.000 100.000.000 30.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	Phí môi giới	-	-	1.293.714.647
Công ty Cổ phần BLUEMARQ Development	Chi phí lãi vay	-	-	659.534.246
Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ	Tạm ứng phí dịch vụ	-	-	56.190.135
Ông Trần Xuân Thông	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	109.319.496.827 46.081.346.705	- -	- -
Ông Nguyễn Hiền Ninh	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	83.093.249.461 27.325.279.202	- -	- -

11.2 / 24 12.11 11.2 / 24 12.11 11.2 / 24 12.11

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

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

Những giao dịch trọng yếu của 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):

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Kỳ này</i>	<i>VND Kỳ trước</i>
Ông Trần Hoài Nam	Tạm ứng Hoàn ứng	3.750.000.000 2.600.000.000	1.070.000.000 1.070.000.000
Ông Trần Ngọc Thái	Mua hàng hóa bất động sản Hoàn tiền trả trước mua BĐS	- -	61.030.494.672 35.288.526.102
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	Tạm ứng	500.000.000	-
Bà Vũ Thị Thu Hà	Doanh thu bán bất động sản Doanh thu bán bất động sản	- -	319.827.716.623 7.629.431.191

Công ty Cổ phần Regal Group

B09a-DN

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

27. 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	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	Doanh thu chuyển nhượng căn hộ	25.827.171.079	25.827.171.079
Công ty TNHH MTV Regal Hotels & Resorts	Doanh thu từ cho thuê	383.110.059	245.653.464
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung	Dịch vụ môi giới	371.883.929	371.883.929
Công ty TNHH Regal Food	Doanh thu từ cho thuê	299.319.573	164.035.824
Công ty Cổ phần Bất động sản Indochine	Doanh thu từ cho thuê	30.000.000	8.021.731
		26.911.484.640	26.616.766.027
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
Ông Trần Hoài Nam (*)	Trả trước tiền mua bất động sản Khác	55.152.361.777	55.152.361.777
Ông Trần Ngọc Thành (**)	Trả trước tiền mua bất động sản	3.325.132	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung	Trả trước tiền cung cấp dịch vụ	20.540.000.000	20.540.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	Trả trước tiền cung cấp dịch vụ	8.505.265.772	7.000.000.000
Công ty TNHH MTV Regal Hotels & Resorts	Trả trước tiền cung cấp dịch vụ	543.348.815	-
Công ty TNHH Regal Food	Trả trước tiền cung cấp dịch vụ	290.544.180	262.741.680
Ông Trần Ngọc Thái	Trả trước tiền cung cấp dịch vụ Khác	225.673.200	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ	Trả trước tiền cung cấp dịch vụ	2.962.301	-
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô Thị Thông Minh Quảng Nam	Trả trước tiền cung cấp dịch vụ	601.509	601.509
		-	880.000.000
		85.264.082.686	83.835.704.966

(*) 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 lõi 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 dự án Tropical Palm thuộc sở hữu của cá nhân.

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

27. 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):

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>	<i>VND</i>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam (*)	Cho vay	5.000.000.000	5.000.000.000	
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung	Lãi cho vay	121.972.602	121.972.602	
Công ty TNHH Một Thành viên Smart City	Lãi cho vay	2.317.793.424	2.317.793.424	
Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Lãi cho vay	147.890.000	147.890.000	
TỔNG CỘNG	Lãi cho vay	24.403.099	24.403.099	
Dự phòng cho vay ngắn hạn		7.612.059.125	7.612.059.125	
GIÁ TRỊ THUẬN		(5.121.972.602)	(5.121.972.602)	
		2.490.086.523	2.490.086.523	

(*) 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 7 tháng 1 năm 2026. Công ty đã trích lập dự phòng cho toàn bộ giá trị của khoản phải thu cho vay và lãi cho vay ước tính của khoản cho vay này.

Công ty Cổ phần Regal Group

B09a-DN

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

27. 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	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	VND Số đầu kỳ
Phải trả người bán ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung		35.702.548.580	23.386.753.152
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh	Phí môi giới	-	33.149.517.391
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Mua dịch vụ	1.350.000.000	1.350.000.000
Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Doanh thu phân chia từ HĐHTKD	1.156.855.305	1.356.855.305
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	Phí môi giới	942.181.840	1.492.181.840
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển	Phí môi giới	710.281.444	2.969.000.225
Đô thị Quảng Ngãi	Phí môi giới	183.636.364	183.636.364
Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group	Phí môi giới	126.328.902	126.328.902
Công ty TNHH Một Thành viên Smart City	Phí môi giới	109.090.909	109.090.909
Ông Trần Ngọc Thái	Khác	-	9.518.000
		40.280.923.344	64.132.882.088
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	Trả trước tiền mua nhà phố	60.492.624.998	60.492.624.998
Công ty Cổ phần BLUEMARQ Development	Trả trước tiền mua nhà phố	23.221.169.694	23.221.169.694
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung	Trả trước tiền mua nhà phố	7.340.000.000	3.732.210.500
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	Trả trước tiền mua nhà phố	3.200.000.000	3.200.000.000
Ông Lê Đăng Quốc Hùng	Trả trước tiền mua nhà phố	1.888.191.712	1.888.191.712
Ông Trần Hoài Nam	Trả trước tiền mua nhà phố	1.336.450.000	500.000.000
Bà Trần Thị Trang	Trả trước tiền mua nhà phố	700.000.000	600.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	Trả trước tiền mua nhà phố	600.000.000	600.000.000

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

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

27. 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	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	VND Số đầu kỳ
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (tiếp theo)			
Ông Nguyễn Hiền Ninh	Trả trước tiền mua nhà phố	250.000.000	-
Công ty TNHH MTV Tập đoàn Quản lý Khách sạn Icity	Trả trước tiền mua nhà phố	200.000.000	200.000.000
		99.228.436.404	94.434.196.904
Phải trả ngắn hạn khác			
Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Chi phí dự án được trả hộ	238.003.623.308	238.033.623.308
Ông Trần Xuân Thông	Thu hộ	95.827.555.885	49.746.209.180
Ông Nguyễn Hiền Ninh	Thu hộ	72.984.200.401	45.858.921.199
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung	Nhận đặt cọc	47.857.450.722	31.472.934.060
Ông Trần Ngọc Thái	Thu hộ	17.013.874.652	17.013.874.652
Ông Trần Hoài Nam	Thu hộ	5.425.500.000	5.425.500.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Đất Xanh Miền Bắc	Nhận đặt cọc	1.500.000.000	1.500.000.000
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	Nhận góp vốn theo HĐHTKD	850.000.000	850.000.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Nhận đặt cọc	145.000.000	130.000.000
Công ty TNHH MTV Regal Hotels & Resorts	Nhận đặt cọc	15.300.000	-
		479.622.504.968	390.031.062.399

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

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

27. 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):

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
			VND
Cổ tức phải trả			
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh	Cổ tức phải trả	9.900.000.000	9.900.000.000
Vay			
Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Vay	104.752.912.105	108.392.912.105
Công ty TNHH Một Thành viên Smart City	Vay	11.424.539.395	25.524.539.395
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	Vay	3.569.907.326	3.569.907.326
		119.747.358.826	137.487.358.826
Chi phí phải trả ngắn hạn			
Công ty TNHH Một Thành viên Smart City	Lãi vay	127.005.069	127.005.069
Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Lãi vay	51.596.173	51.596.173
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung	Lãi vay	35.901.616	35.901.616
Công ty Cổ phần Hội An Invest	Lãi vay	23.013.701	23.013.701
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	Lãi vay	7.205.403	7.205.403
		244.721.962	244.721.962

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

28. CAM KẾT GÓP VỐN

Các khoản cam kết góp vốn

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có các nghĩa vụ góp vốn đầu tư vào các công ty khác như sau:

Công ty	Mỗi quan hệ	Theo GCNĐKDN	
		Vốn điều lệ VND	Số cuối kỳ
		Vốn điều lệ đã góp VND	Vốn điều lệ chưa góp VND
Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Công ty con	450.000.000.000	249.564.319.851
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	Công ty con	300.000.000.000	69.357.162.640
Công ty TNHH Regal Food	Công ty con	60.000.000.000	11.794.472.309
Công ty TNHH MTV Regal Hotels & Resorts	Công ty con	80.000.000.000	1.740.000.000
TỔNG CỘNG		890.000.000.000	332.455.954.800
			557.544.045.200

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

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

29. 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*) 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ			
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	-	7.612.059.125	7.612.059.125
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	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-
Phải thu ngắn hạn khác	751.480.560.221	(2.612.059.125)	748.868.501.096
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	514.705.535.908	(9.913.004.550)	504.792.531.358

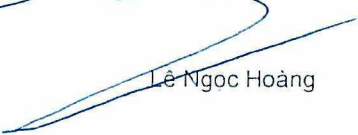
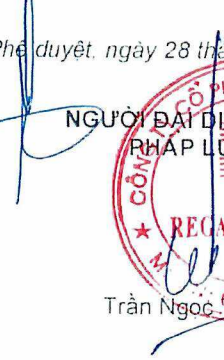
30. CÁC CAM KẾT

Theo Thông báo thụ lý vụ án số 19/TLST-KDTM của Tòa án Nhân dân quận Sơn Trà, vụ án tranh chấp hợp đồng thi công xây dựng giữa Công ty Cổ phần Vinaconex 25 ("Vinaconex 25") và Công ty đã được thụ lý, Vinaconex 25 yêu cầu Công ty thanh toán tổng số tiền 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 riêng 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 riêng giữa niên độ kèm theo.

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

Ngoài các sự kiện thuyết minh tại *Thuyết minh số 20.1*, không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán riêng giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP  Đào Văn Rõn	KẾ TOÁN TRƯỞNG  Lê Ngọc Hoàng	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT  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