

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 2025



**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 2025



MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
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
Bảng cân đối kế toán 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 - 47

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 ("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	bổ nhiệm ngày 5 tháng 3 năm 2025
Ông Nguyễn Chí Nghiêm	Thành viên	miễn nhiệm ngày 5 tháng 3 năm 2025

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 2025.

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 2025, 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 2025 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") để ngày 29 tháng 8 năm 2025 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:

Trần Ngọc Thanh
Tổng Giám đốc

Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025



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: 11755202/68616531-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 29 tháng 8 năm 2025 và được trình bày từ trang 5 đến trang 47, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, 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 các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

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 2025, 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.

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.563.401.153.646	4.423.740.693.846
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	4.439.820.204	6.353.289.893
111	1. Tiền		4.439.820.204	2.783.289.893
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	3.570.000.000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.054.159.853.602	996.016.158.180
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	66.921.593.096	52.355.767.998
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	256.502.133.096	284.150.307.852
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	28	91.700.000.000	2.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	644.484.251.710	657.958.206.630
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5, 28	(5.448.124.300)	(448.124.300)
140	III. Hàng tồn kho	8	3.473.113.177.682	3.394.764.400.268
141	1. Hàng tồn kho		3.473.113.177.682	3.394.764.400.268
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		31.688.302.158	26.606.845.505
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	30.259.181.744	24.328.831.346
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		1.429.120.414	2.278.014.159
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		577.585.151.702	639.124.883.436
210	I. Khoản phải thu dài hạn		-	54.112.226.000
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	28	-	54.112.226.000
220	II. Tài sản cố định		63.907.507.334	66.313.266.191
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	48.683.656.242	51.007.045.099
222	Nguyên giá		96.321.114.359	96.217.114.359
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(47.637.458.117)	(45.210.069.260)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	15.223.851.092	15.306.221.092
228	Nguyên giá		17.190.611.092	17.190.611.092
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.966.760.000)	(1.884.390.000)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	4.093.357.639	4.208.663.488
231	1. Nguyên giá		5.765.287.119	5.765.287.119
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.671.929.480)	(1.556.623.631)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		285.849.450	252.633.450
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		285.849.450	252.633.450
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	13	499.923.429.420	504.171.025.672
251	1. Đầu tư vào công ty con		508.076.025.672	504.171.025.672
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(8.152.596.252)	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		9.375.007.859	10.067.068.635
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	5.710.681.331	6.402.742.107
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27.3	3.664.326.528	3.664.326.528
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.140.986.305.348	5.062.865.577.282

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.661.412.150.209	2.660.890.231.598
310	I. Nợ ngắn hạn		1.943.032.571.669	2.318.916.906.519
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	194.428.784.957	150.564.376.830
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	218.037.794.945	118.605.765.294
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	104.318.922.468	114.844.289.837
314	4. Phải trả người lao động		4.298.321.092	4.351.069.974
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	209.018.003.410	225.083.303.278
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		172.227.273	42.136.366
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	606.101.610.707	589.859.844.468
320	8. Vay ngắn hạn	19	579.107.195.465	1.088.006.409.120
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	20	27.549.711.352	27.559.711.352
330	II. Nợ dài hạn		718.379.578.540	341.973.325.079
338	1. Vay dài hạn	19	718.379.578.540	341.973.325.079
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.479.574.155.139	2.401.975.345.684
410	I. Vốn chủ sở hữu	21.1	2.479.574.155.139	2.401.975.345.684
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		1.800.000.000.000	1.800.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.800.000.000.000	1.800.000.000.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		2.209.109.542	2.209.109.542
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		677.365.045.597	599.766.236.142
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		599.766.236.142	440.157.873.105
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		77.598.809.455	159.608.363.037
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.140.986.305.348	5.062.865.577.282

Đào Văn Rôn
Người lập

Lê Ngọc Hoàng
Kế toán trưởng

Trần Ngọc Thành
Tổng Giám đốc



Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

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 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	355.794.193.234	306.419.887.737
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(164.956.405.946)	(169.317.499.503)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		190.837.787.288	137.102.388.234
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	1.784.479.150	154.710.665
22 23	5. Chi phí tài chính Trong đó: Chi phí lãi vay	24	(19.294.029.724) (10.590.348.342)	(14.175.080.998) (14.005.362.816)
25	6. Chi phí bán hàng	25	(50.938.691.305)	(21.304.436.880)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(22.555.821.838)	(18.510.255.072)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		99.833.723.571	83.267.325.949
31	9. Thu nhập khác	26	2.862.371.321	1.244.842.333
32	10. Chi phí khác	26	(4.421.012.826)	(5.505.686.834)
40	11. Lỗ khác	26	(1.558.641.505)	(4.260.844.501)
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		98.275.082.066	79.006.481.448
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(20.676.272.611)	(17.092.597.604)
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		77.598.809.455	61.913.883.844

Đào Văn Rôn
Người lập

Lê Ngọc Hoàng
Kế toán trưởng

Trần Ngọc Thanh
Tổng Giám đốc



Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận kế toán trước thuế		98.275.082.066	79.006.481.448
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư, hao mòn tài sản cố định vô hình	10, 11, 12	2.625.064.706	4.399.129.198
03	Dự phòng		13.152.596.252	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(1.784.479.150)	(154.710.665)
06	Chi phí lãi vay	24	10.590.348.342	14.005.362.816
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		122.858.612.216	97.256.262.797
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		29.180.026.217	(24.680.964.923)
10	Tăng hàng tồn kho		(78.348.777.414)	(2.430.972.236)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		132.553.339.764	(94.438.171.950)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(5.238.289.622)	4.112.608.109
14	Tiền lãi vay đã trả		(10.268.269.967)	(14.005.362.816)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(20.526.811.945)	(22.000.000.000)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(10.000.000)	(32.800.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		170.199.829.249	(56.219.401.019)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(137.216.000)	(103.161.450)
23	Tiền chi cho vay		(89.700.000.000)	-
24	Tiền thu hồi cho vay		54.112.226.000	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(3.905.000.000)	(6.943.701.507)
27	Tiền thu từ lãi tiền gửi		9.651.256	16.034.501
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(39.620.338.744)	(7.030.828.456)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	19	1.203.551.619.876	292.330.287.031
34	Tiền trả nợ gốc vay	19	(1.336.044.580.070)	(217.852.408.932)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(132.492.960.194)	74.477.878.099

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 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(1.913.469.689)	11.227.648.624
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		6.353.289.893	8.596.358.725
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	4.439.820.204	19.824.007.349

Đào Văn Rôn
Người lập

Lê Ngọc Hoàng
Kế toán trưởng

Trần Ngọc Thành
Tổng Giám đốc



Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 123 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 68).

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 13. 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") đề ngày 29 tháng 8 năm 2025 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") 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).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 *Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng* (tiếp theo)

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 kế toán năm*

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.

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.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2 *Hàng tồn kho*

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của 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 vào ngày báo cáo và được chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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.

3.3 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán 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.

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

3.5 *Tài sản cố định vô hình*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 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 vô hình (tiếp theo)

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.

3.6 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp 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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa	25 năm
---------	--------

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

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

3.8 Chi phí trả trước

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.9 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 cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.10 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.11 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.

3.12 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

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

3.13 Phân chia lợi nhuận

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

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

► Quỹ đầu tư phát triển

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

► Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.14 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng nhà phố và căn hộ

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản

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

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.

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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

3.15 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 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 Thuế (tiếp theo)

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.

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

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

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

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

3.16 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

Ngày 30 tháng 6 năm 2025 Ngày 31 tháng 12 năm 2024

Tiền mặt	5.389.367	45.389.367
Tiền gửi ngân hàng	4.434.430.837	2.737.900.526
Các khoản tương đương tiền	-	3.570.000.000
TỔNG CỘNG	4.439.820.204	6.353.289.893

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu các bên khác	34.802.795.088	38.930.709.562
Phải thu bên liên quan (<i>Thuyết minh số 28</i>)	32.118.798.008	13.425.058.436
TỔNG CỘNG	66.921.593.096	52.355.767.998
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(448.124.300)	(448.124.300)
GIÁ TRỊ THUẦN	66.473.468.796	51.907.643.698

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Trả trước cho người bán khác	177.601.248.469	167.582.534.266
<i>Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng</i>		
<i>Tổng hợp Toàn Cầu</i>	43.127.753.952	38.945.199.281
<i>Công ty Cổ phần Victorycons</i>	23.079.324.033	21.954.064.773
<i>Các nhà cung cấp khác</i>	111.394.170.484	106.683.270.212
Trả trước cho bên liên quan (<i>Thuyết minh số 28</i>)	78.900.884.627	116.567.773.586
TỔNG CỘNG	256.502.133.096	284.150.307.852

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ký quỹ thực hiện hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	625.160.793.893	625.179.134.114
Dự án Khu Đô Thị Xanh Dragon City-Park (dự án Castia Dragon City)	268.010.041.660	270.216.233.490
Dự án Đất Quảng Riverside (dự án One World Regency)	178.421.480.973	176.233.629.364
Dự án Phú Mỹ An (dự án Đà Nẵng Pearl)	125.404.585.696	125.404.585.696
Dự án Ngọc Dương Riverside (dự án Tropical Palm)	53.324.685.564	53.324.685.564
Tạm ứng cho nhân viên	832.627.103	750.019.136
Đền bù giải phóng mặt bằng	-	16.221.268.000
Khác	18.490.830.714	15.807.785.380
TỔNG CỘNG	<u>644.484.251.710</u>	<u>657.958.206.630</u>
Trong đó:		
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	457.739.799.759	455.776.918.662
Phải thu các bên khác	186.744.451.951	202.181.287.968

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Bất động sản dở dang và thành phẩm	3.135.130.551.267 ✓	3.112.293.690.579
Dự án Bảo Ninh 1 (dự án Regal Legend)	✓ 1.989.929.682.549	1.964.043.655.728
Dự án Khu nhà ở phía Đông đường Hùng Vương - tỉnh Phú Yên (dự án Regal Maison)	✓ 459.475.024.523	✓ 459.475.024.523
Dự án Đất Quảng Riverside (dự án Regal Victoria)	✓ 300.455.363.906	✓ 309.605.906.142
Chung cư tại lô đất C1, C2 tại khu đô thị Phú Mỹ An (dự án Regal One Complex)	183.222.660.082	182.807.003.070
Dự án khác	✓ 202.047.820.207	196.362.101.116
Chi phí xây dựng dở dang	153.027.529.100 ✓	153.021.475.534
Dự án Khu Đô Thị Xanh Dragon City-Park (dự án Castia Dragon)	132.231.721.437	132.225.667.871
Dự án Bàu Tràm Lakeside (dự án Castia Infinity)	20.795.807.663	20.795.807.663
Hàng hóa bất động sản	184.760.283.671 ✓	129.254.420.511
Dự án Bảo Ninh 2	63.163.739.976 ✓	-
Dự án BĐS Bến du thuyền Đà Nẵng (dự án Marina Complex)	✓ 28.124.961.038	✓ 28.124.961.038
Dự án Ngọc Dương Riverside (dự án Castia Palm)	✓ 26.986.461.011	✓ 29.825.562.085
Dự án Đất Quảng Riverside (dự án One World Regency)	✓ 14.601.879.834	✓ 14.601.879.834
Dự án Khu đô thị Quang Thành	✓ 12.974.875.000	✓ 12.974.875.000
Dự án Khu đô thị Phước Lý	✓ 9.444.046.096	✓ 9.444.046.096
Khác	✓ 29.464.320.716	✓ 34.283.096.458
Hàng hóa	194.813.644 ✓	194.813.644
TỔNG CỘNG	3.473.113.177.682 ✓	3.394.764.400.268

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 19)

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 60.608.315.047 VND (kỳ trước: 46.140.774.070 VND).

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn	30.259.181.744 ✓	24.328.831.346
Chi phí hoa hồng	27.620.466.322 ✓	24.231.873.762
Khác	2.638.715.422 ✓	96.957.584
Dài hạn	5.710.681.331 ✓	6.402.742.107
Chi phí cảnh quan	3.898.284.684 ✓	3.898.284.684
Công cụ và dụng cụ	1.069.623.876 ✓	1.236.189.047
Khác	742.772.771 ✓	1.268.268.376
TỔNG CỘNG	35.969.863.075 ✓	30.731.573.453

Công ty Cổ phần Regal Group

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐO (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 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 quản lý	Khác	VND Tổng cộng
Nguyên giá:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	53.972.258.464	31.836.460.440	9.729.318.636	679.076.819	96.217.114.359
Kết chuyển sang bất động sản đầu tư	-	-	104.000.000	-	104.000.000
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	53.972.258.464	31.836.460.440	9.833.318.636	679.076.819	96.321.114.359
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	-	18.260.427.453	8.368.161.031	630.076.819	27.258.665.303
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	(10.974.359.211)	(24.616.568.998)	(8.970.030.136)	(649.110.915)	(45.210.069.260)
Khấu hao trong kỳ	(1.079.445.170)	(1.218.178.105)	(119.399.675)	(10.365.907)	(2.427.388.857)
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	(12.053.804.381)	(25.834.747.103)	(9.089.429.811)	(659.476.822)	(47.637.458.117)
Giá trị còn lại:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	42.997.899.253	7.219.891.442	759.288.500	29.965.904	51.007.045.099
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	41.918.454.083	6.001.713.337	743.888.825	19.599.997	48.683.656.242

Như được trình bày tại Thuyết minh số 19, Công ty đã sử dụng nhà cửa, vật kiến trúc để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND	
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm
	Tổng cộng	
Nguyên giá:		
Ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 30 tháng 6 năm 2025	15.053.316.092	2.137.295.000
<i>Trong đó:</i>		
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	1.663.595.000
Giá trị hao mòn lũy kế:		
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	-	(1.884.390.000)
Hao mòn trong kỳ	-	(82.370.000)
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	-	(1.966.760.000)
Giá trị còn lại:		
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	15.053.316.092	252.905.000
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	15.053.316.092	170.535.000

Như được trình bày tại Thuyết minh số 19, Công ty đã sử dụng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng.

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND
	Nhà cửa
Nguyên giá:	
Ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 30 tháng 6 năm 2025	5.765.287.119
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	(1.556.623.631)
Khấu hao trong kỳ	(115.305.849)
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	(1.671.929.480)
Giá trị còn lại:	
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	4.208.663.488
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	4.093.357.639

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị thực tế của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Đầu tư vào công ty con	508.076.025.672	504.171.025.672
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(8.152.596.252)	-
TỔNG CỘNG	499.923.429.420	504.171.025.672

Công ty Cổ phần Regal Group

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

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	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
			% sở hữu	Giá gốc	% sở hữu	Giá gốc
				VND		VND
Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình (i)	Kinh doanh và môi giới bất động sản	Đang hoạt động	100	249.364.319.851	100	249.164.319.851
Công ty TNHH Một Thành viên Smart City (ii)	Kinh doanh và môi giới bất động sản	Đang hoạt động	100	177.321.143.181	100	173.706.143.181
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Quảng Ngãi (iii)	Kinh doanh và môi giới bất động sản	Đang hoạt động	100	69.257.162.640	100	69.237.162.640
Công ty TNHH Regal Food (iv)	Bán lẻ lương thực, thực phẩm	Đang hoạt động	100	10.393.400.000	100	10.363.400.000
Công ty TNHH Regal Hotels & Resorts (v)	Dịch vụ lưu trú	Đang hoạt động	100	1.740.000.000	100	1.700.000.000
TỔNG CỘNG				508.076.025.672		504.171.025.672
Dự phòng đầu tư vào công ty con				(8.152.596.252)		-
GIÁ TRỊ THUẬN				499.923.429.420		504.171.025.672



Công ty Cổ phần Regal Group

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

- (i) Ngày 18 tháng 3 năm 2025, Công ty đã góp thêm vốn với giá trị là 200.000.000 VND vào Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình theo Thông báo số 01/TB-QB-2025.
- (ii) Từ ngày 10 tháng 3 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty đã góp thêm vốn với giá trị là 3.615.000.000 VND vào Công ty TNHH Một Thành viên Smart City theo các Thông báo từ số 01/TB-SMC-2024 đến số 07/TB-SMC-2024.
- (iii) Ngày 19 tháng 5 năm 2025, Công ty đã góp thêm vốn với giá trị là 20.000.000 VND vào Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Quảng Ngãi theo Thông báo số 01/TB-ĐXQN-2025.
- (iv) Ngày 4 tháng 5 năm 2025, Công ty đã góp thêm vốn với giá trị là 30.000.000 VND vào Công ty TNHH Regal Food theo Thông báo số 01/TB-RGF-2025.
- (v) Ngày 4 tháng 5 năm 2025, Công ty đã góp thêm vốn với giá trị là 40.000.000 VND vào Công ty TNHH Regal Hotels & Resorts theo Thông báo số 01/TB-RGH-2025.

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Số có khả năng trả nợ		Số có khả năng trả nợ	
	Giá trị	✓	Giá trị	VND
Phải trả các bên khác	186.064.154.964		143.472.580.590	143.472.580.590
Công ty Cổ phần VINACONEX 25	23.143.043.368		24.343.043.368	24.343.043.368
Công ty Cổ phần Xây dựng M.E.I	20.253.340.955		20.253.340.955	20.253.340.955
Người bán khác	142.667.770.641		98.876.196.267	98.876.196.267
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	8.364.629.993		7.091.796.240	7.091.796.240
TỔNG CỘNG	194.428.784.957	✓	150.564.376.830	150.564.376.830

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Trả trước từ bên khác	148.755.782.235	102.661.120.626
Bà Phạm Thị Mai	22.071.922.532	21.233.665.506
Ông Võ Văn Luân	20.919.479.530	-
Khách hàng khác	105.764.380.173	81.427.455.120
Trả trước từ bên liên quan (Thuyết minh số 28)	69.282.012.710	15.944.644.668
TỔNG CỘNG	218.037.794.945 ✓	118.605.765.294 ✓

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025
Thuế thu nhập doanh nghiệp	77.342.376.145	20.676.272.611	(20.526.811.945)	77.491.836.811 ✓
Thuế giá trị gia tăng	27.528.122.288	18.255.289.835	(26.732.896.472)	19.050.515.651 ✓
Thuế thu nhập cá nhân	104.387.853	1.068.138.029	(785.032.904)	387.492.978
Khác	9.869.403.551	10.525.271.724	(13.005.598.247)	7.389.077.028
TỔNG CỘNG	114.844.289.837	50.524.972.199	(61.050.339.568)	104.318.922.468 ✓

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Chi phí xây dựng dự án	169.654.945.197	194.018.077.067
Chi phí lãi vay hỗ trợ khách hàng	28.456.786.563	2.935.083.665
Chi phí lãi vay	10.906.271.650	26.081.254.053
Chi phí lương thưởng	-	2.048.888.493
TỔNG CỘNG	209.018.003.410	225.083.303.278 ✓
Trong đó		
Phải trả bên khác	199.226.027.990 ✓	215.954.136.926
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 28)	9.791.975.420 ✓	9.129.166.352

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Thu hộ chủ đầu tư	282.557.486.347 ✓	280.402.486.347
Chi phí dự án được trả hộ (*)	238.033.623.308	238.033.623.308
Nhận ký quỹ, ký cược	66.724.814.675	53.423.750.675
Cổ tức phải trả	9.900.000.000	9.900.000.000
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và kinh phí công đoàn	2.890.763.788	2.782.400.588
Nhận vốn góp từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	850.000.000	850.000.000
Khác	5.144.922.589	4.467.583.550
TỔNG CỘNG	606.101.610.707	589.859.844.468
Trong đó		
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 28)	377.482.723.948 ✓	363.762.723.948
Phải trả bên khác	228.618.886.759	226.097.120.520
(*) Số dư thể hiện phần chi phí dự án Bảo Ninh 1 được thanh toán hộ từ bên liên quan theo thỏa thuận chi hộ. (Thuyết minh số 28) ✓		

19. VAY

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn	579.107.195.465 ✓	1.088.006.409.120
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 19.2)	340.477.558.191 ✓	880.916.666.666
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 19.1)	225.329.637.274 ✓	193.789.742.454
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 19.3)	13.300.000.000	13.300.000.000
Dài hạn	718.379.578.540 ✓	341.973.325.079
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 19.2)	641.167.695.060 ✓	243.145.710.271
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 19.4)	77.211.883.480 ✓	98.827.614.808
TỔNG CỘNG	1.297.486.774.005 ✓	1.429.979.734.199

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Số đầu kỳ	1.429.979.734.199	1.108.894.197.820
Vay trong kỳ	1.203.551.619.876 ✓	292.330.287.031
Trả nợ gốc trong kỳ	(1.336.044.580.070) ✓	(217.852.408.932)
Số cuối kỳ	<u>1.297.486.774.005</u> ✓	<u>1.183.372.075.919</u>

Công ty Cổ phần Regal Group

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. VAY (tiếp theo)

19.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo	Mục đích
Ngân hàng Liên doanh Việt - Nga	157.960.013.128	Từ ngày 8 tháng 7 năm 2025 đến ngày 1 tháng 3 năm 2026	8,2 - 8,5	Quyền sử dụng đất và nhà cửa (Thuyết minh số 10 và 11), của 02 lô thuộc dự án Bàu Trám Lakeside, 01 lô thuộc dự án Marina Complex, 02 thuộc lô Regal Pavillon và quyền sử dụng đất của 02 lô thuộc dự án Đà Nẵng Pearl, 03 lô thuộc dự án Khu đô thị Phước lý, 01 lô thuộc dự án Ngõ Quyền Shopping Street, 4 lô thuộc dự án Khu đô thị Phố Đức Chính – Ngõ Quyền, 02 lô thuộc dự án Khu đô thị Phú Mỹ An (dự án Regal One River)	Tài trợ dự án
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	45.517.319.426	Từ ngày 24 tháng 7 năm 2025 đến ngày 24 tháng 3 năm 2026	9 – 9,5	Quyền sử dụng đất gắn liền với 30 Lô đất nền thuộc Khu nhà ở phía Đông đường Hùng Vương thuộc dự án Regal Maison và 7 lô đất thuộc dự án Regal Victoria	Trả nợ thuế
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại chúng Việt Nam	21.852.304.720	Ngày 26 tháng 2 năm 2026 đến 27 tháng 6 năm 2026	9 – 9,5	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của 9 lô đất thuộc dự án Khu đô thị Ngọc Dương Riverside (dự án Castia Palm) và 1 lô đất thuộc dự án Regal Maison	Trả nợ thuế
TỔNG CỘNG	225.329.637.274				

Công ty Cổ phần Regal Group

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. VAY (tiếp theo)

19.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất	Hình thức đảm bảo	Mục đích
	(VND)		(%/năm)		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Theo Hợp đồng BCLC - 5457 - 01	653.526.654.092	Từ ngày 27 tháng 10 năm 2025 đến ngày 18 tháng 10 năm 2028	10,6 -12	Quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trong tương lai của 187 lô đất nền thuộc dự án Regal Legend (Khu đô thị Bảo Ninh 1)	Tài trợ dự án
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Theo Hợp đồng BCLC - 2895 - 01	99.145.710.271	Từ ngày 25 tháng 6 năm 2026 đến ngày 28 tháng 10 năm 2026	10,6 -12	Quyền sử dụng đất của 30 lô đất nền thuộc Khu nhà ở phía Đông đường Hùng Vương thuộc dự án Regal Maison và 7 lô đất thuộc dự án Regal Victoria	Tài trợ dự án
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Theo Hợp đồng BCLC - 1648 - 01	75.000.000.000	Từ ngày 25 tháng 9 năm 2025 đến ngày 15 tháng 7 năm 2026	10,6 -12	Quyền sử dụng đất của 30 lô đất nền thuộc Khu nhà ở phía Đông đường Hùng Vương thuộc dự án Regal Maison và 7 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 272056.24.301.1312998. TD	106.334.000.000	Từ ngày 25 tháng 9 năm 2025 đến ngày 25 tháng 12 năm 2028	8,5 - 9	Quyền sử dụng đất và quyền sử dụng tài sản gắn liền với đất của 20 lô đất dự án Đất Quảng Riverside (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	35.000.000.000	Từ ngày 25 tháng 7 năm 2025 đến ngày 25 tháng 4 năm 2030	8,5 - 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. VAY (tiếp theo)

19.2 Vay dài hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất	Hình thức đảm bảo	Mục đích
	(VND)		(%/năm)		
Ngân hàng First Commercial Bank - Chi nhánh Hồ Chí Minh	12.638.888.888	Ngày 30 tháng 8 năm 2025	8,17	Quyền sử dụng đất và quyền sử dụng nhà ở của 2 lô đất thuộc dự án Khu nhà ở phía Đông đường Trần Đăng Ninh (dự án Le Pavillion) và quyền sử dụng đất của 4 lô đất thuộc dự án Khu biệt thự ven sông Cổ Cò (dự án Phú Mỹ An One River)	Bổ sung vốn lưu động
TỔNG CỘNG	981.645.253.251				
Trong đó:					
Vay dài hạn	641.167.695.060				
Vay dài hạn đến hạn trả	340.477.558.191				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VAY (tiếp theo)

19.3 Vay ngắn hạn từ bên liên quan

Chi tiết các khoản vay tín chấp từ bên liên quan để bổ sung vốn lưu động được trình bày như sau (Thuyết minh số 28):

Bên liên quan	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất (%/ năm)
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An	13.300.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	10

19.4 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 28):

Bên liên quan	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất (%/ năm)
Công ty TNHH Một Thành viên Smart City	64.882.707.482	Ngày 23 tháng 12 năm 2026	0,2
Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	8.759.268.672	Ngày 24 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	77.211.883.480		

20. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Số đầu kỳ	27.559.711.352	27.752.511.352
Sử dụng quỹ	(10.000.000)	(32.800.000)
Số cuối kỳ	27.549.711.352	27.719.711.352

Công ty Cổ phần Regal Group

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	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 2024				
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	1.800.000.000.000	2.209.109.542	440.157.873.105	2.242.366.982.647
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	61.913.883.844	61.913.883.844
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	1.800.000.000.000	2.209.109.542	502.071.756.949	2.304.280.866.491
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025				
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	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
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	1.800.000.000.000	2.209.109.542	677.365.045.597	2.479.574.155.139

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 Chi tiết vốn cổ phần đã góp

	Theo GCNĐKDN		Ngày 30 tháng 6 năm 2025
	Vốn cổ phần VND	Sở hữu %	Vốn cổ phần đã góp VND
Công ty Cổ phần Dịch vụ			
Bất động sản Đất Xanh	990.000.000.000	55,00	990.000.000.000
Ông Trần Ngọc Thành	270.000.000.000	15,00	270.000.000.000
Ông Lương Trí Thìn	93.100.000.000	5,17	93.100.000.000
Các cổ đông khác	446.900.000.000	24,83	446.900.000.000
TỔNG CỘNG	1.800.000.000.000	100,00	1.800.000.000.000

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	VND	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Vốn cổ phần đã góp			
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	1.800.000.000.000		1.800.000.000.000

21.4 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phần	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Cổ phiếu đăng ký phát hành	180.000.000	180.000.000
Cổ phiếu đã phát hành Cổ phiếu phổ thông	180.000.000	180.000.000
Cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	180.000.000	180.000.000

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Doanh thu chuyển nhượng căn hộ và nhà phố	354.998.505.957	306.067.365.851
Doanh thu từ cho thuê văn phòng	776.596.366	170.703.706
Doanh thu khác	19.090.911	181.818.180
TỔNG CỘNG	355.794.193.234	306.419.887.737
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 28)	327.538.965.998	3.551.373.559
Doanh thu đối với bên khác	28.255.227.236	302.868.514.178

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Lãi tiền gửi	1.784.479.150	154.710.665

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Giá vốn chuyển nhượng căn hộ và nhà phố	164.568.389.614	168.693.297.792
Giá vốn cho thuê văn phòng và dịch vụ quản lý	388.016.332	41.686.798
Giá vốn cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản	-	582.514.913
TỔNG CỘNG	164.956.405.946	169.317.499.503

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Lãi vay	10.590.348.342	14.005.362.816
Dự phòng đầu tư vào công ty con	8.152.596.252	-
Chi phí khác	551.085.130	169.718.182
TỔNG CỘNG	19.294.029.724	14.175.080.998

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Chi phí bán hàng	50.938.691.305	21.304.436.880
Chi phí lãi vay hỗ trợ khách hàng	35.808.843.617	2.045.176.401
Chi phí hoa hồng, quảng cáo	11.113.702.122	12.912.614.651
Chi phí nhân viên	1.584.816.782	1.381.334.022
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.344.404.445	4.359.624.717
Chi phí khác	1.086.924.339	605.687.089
Chi phí quản lý doanh nghiệp	22.555.821.838	18.510.255.072
Chi phí nhân viên	7.112.720.106	6.972.511.612
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.262.935.317	2.710.271.763
Dự phòng phải thu khó đòi	5.000.000.000	-
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.509.758.857	3.916.508.373
Chi phí khác	2.670.407.558	4.910.963.324
TỔNG CỘNG	73.494.513.143	39.814.691.952

26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Thu nhập khác	2.862.371.321	1.244.842.333
Thu nhập từ bán vé sự kiện	1.166.194.617	-
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	255.299.993	854.000.000
Khác	1.440.876.711	390.842.333
Chi phí khác	4.421.012.826	5.505.686.834
Chi phí phạt chậm nộp thuế	4.409.162.995	5.360.250.374
Khác	11.849.831	145.436.460
LỖ KHÁC THUẦN	(1.558.641.505)	(4.260.844.501)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. 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.

27.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Chi phí thuế TNDN hiện hành	20.676.272.611	17.092.597.604

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	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	98.275.082.066	79.006.481.448
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	19.655.016.413	15.801.296.290
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ	1.021.256.198	1.291.301.314
Chi phí thuế TNDN	20.676.272.611	17.092.597.604

27.2 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.3 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:

	Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	ngày 30 tháng 6 năm 2025	ngày 30 tháng 6 năm 2024
Thuế TNDN từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	3.664.326.528	3.664.326.528	-	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	3.664.326.528	3.664.326.528		
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.

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát và có giao dịch trọng yếu với Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 chi tiết như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
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 Regal Hotels & Resorts	Công ty con
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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát và có giao dịch trọng yếu với Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 chi tiết như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Ông Trần Ngọc Thành	Tổng Giám đốc
Ông Lê Đặng Quốc Hùng	Thành viên HĐQT
Ông Trần Ngọc Thái	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Văn Viên	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Hoài Nam	Giám đốc Điều hành Công ty TNHH Một Thành viên Smart City
Ông Nguyễn Hiền Ninh	Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung
Ông Trần Xuân Thông	Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung
Ông Lê Ngọc Hoàng	Kế toán trưởng
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	Bên liên quan Ông Trần Ngọc Thành
Bà Vũ Thị Thu Hà	Bên liên quan Ông Trần Ngọc Thái
Bà Nguyễn Thị Nam	Bên liên quan Ông Phạm Văn Viên
Bà Trần Thị Trang	Bên liên quan Ông Trần Ngọc Thành

Công ty Cổ phần Regal Group

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
			VND
Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Nhận lại gốc cho vay	176.032.957.328	-
	Cho vay	121.920.731.328	-
	Vay	15.688.537.344	-
	Trả nợ gốc vay	6.929.268.672	-
	Góp vốn theo HĐHTKD	200.000.000	280.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung	Cho vay	86.700.000.000	-
	Trả nợ gốc vay	25.985.000.000	-
	Thu tiền cọc dự án	13.600.000.000	2.075.000.000
	Lãi cho vay	1.665.675.618	-
	Phí môi giới	1.148.468.866	989.691.136
	Chi phí lãi vay	3.274.822	-
	Vay	-	5.000.000.000
	Doanh thu chuyển nhượng căn hộ	-	3.307.669.854
	Thu hộ theo Hợp đồng	-	3.000.000.000
	ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	-	1.000.000.000
	Ký quỹ cung cấp dịch vụ marketing dự án	-	-
Công ty TNHH Một Thành viên Smart City	Trả nợ gốc vay	4.390.000.000	-
	Góp vốn	3.615.000.000	6.563.701.507
	Cho vay	2.200.000.000	46.360.000.000
	Nhận lại gốc cho vay	2.200.000.000	46.360.000.000
	Vay	-	1.100.000.000
	Lãi cho vay	-	138.676.164
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	Cho vay	3.000.000.000	-
	Doanh thu lãi cho vay	97.205.479	-

Công ty Cổ phần Regal Group

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
			VND
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	Phí môi giới Doanh thu từ cho thuê Ký quỹ	1.293.714.647 - -	1.528.429.751 137.727.272 55.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	Phí môi giới Doanh thu từ cho thuê văn phòng, mặt bằng Trả trước tiền mua căn hộ và dịch vụ Nhận đặt cọc Ký quỹ cung cấp dịch vụ marketing dự án	946.409.047 81.818.184 - - - -	1.292.768.288 61.363.637 3.100.000.000 2.310.000.000 600.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An	Chi phí lãi vay	659.534.246	-
Công ty TNHH Regal Hotels & Resorts	Phí dịch vụ Cho vay Góp vốn Doanh thu từ thuê xe	420.364.147 200.000.000 40.000.000 -	215.885.249 - - 3.703.704
Công ty TNHH Regal Food	Phí dịch vụ Góp vốn	153.780.168 30.000.000	406.731.282 -
Công ty Cổ phần Bất động sản Indochine	Nhận ký quỹ cung cấp dịch vụ Thu tiền trả trước phí thuê văn phòng Nhận cọc thuê nhà	100.000.000 60.000.000 30.000.000	- - -
Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ	Tạm ứng phí dịch vụ	56.190.135	-
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	Góp vốn	20.000.000	100.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	Doanh thu bán bất động sản	319.827.716.623	-
Ông Trần Hoài Nam	Mua hàng hóa bất động sản Tạm ứng Hoàn ứng	61.030.494.672 1.070.000.000 1.070.000.000	- 4.824.696.944 -
	Doanh thu từ cho thuê căn hộ	-	40.909.092
Bà Vũ Thị Thu Hà	Doanh thu bán bất động sản	7.629.431.191	-
Ông Phạm Văn Viên	Tạm ứng	-	11.545.000.000
Ông Trần Ngọc Thái	Tạm ứng	-	2.989.434.000
Ông Lê Ngọc Hoàng	Tạm ứng	-	38.000.000

Công ty Cổ phần Regal Group

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
VND			
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyên	Doanh thu chuyển nhượng căn hộ	29.327.171.079	10.506.174.507
Bà Vũ Thị Thu Hà	Doanh thu chuyển nhượng căn hộ	1.262.743.000	750.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An	Doanh thu chuyển nhượng căn hộ	1.100.000.000	1.650.000.000
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 Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	Dịch vụ môi giới	45.000.000	-
Công ty TNHH Regal Hotels & Resorts	Doanh thu từ cho thuê	12.000.000	12.000.000
Ông Trần Hoài Nam	Doanh thu từ cho thuê	-	135.000.000
		32.118.798.008	13.425.058.436
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
Ông Trần Hoài Nam	Trả trước tiền mua đất	55.157.702.777	90.440.887.879
Ông Trần Ngọc Thành	Trả trước tiền mua đất	20.540.000.000	20.540.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Indochine	Trả trước tiền cung cấp dịch vụ	2.038.780.132	2.038.780.132
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	Trả trước tiền cung cấp dịch vụ	642.957.445	1.684.007.396
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	Trả trước tiền cung cấp dịch vụ	280.066.986	1.703.153.098
Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ	Trả trước tiền cung cấp dịch vụ	217.135.216	160.945.081
Công ty TNHH Regal Hotels & Resorts	Trả trước tiền cung cấp dịch vụ	24.242.071	-
		78.900.884.627	116.567.773.586

Công ty Cổ phần Regal Group

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
VND			
Cho vay ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung (i)	Cho vay	86.700.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam (ii)	Cho vay	5.000.000.000	2.000.000.000
TỔNG CỘNG		91.700.000.000	2.000.000.000
Dự phòng cho vay ngắn hạn		(5.000.000.000)	-
GIÁ TRỊ THUẦN		86.700.000.000	-
(i) Số cuối năm thể hiện khoản cho vay tín chấp Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung, hưởng lãi suất 4,5%/năm và có kỳ hạn thu gốc vào ngày 24 tháng 1 năm 2026.			
(ii) 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.			
Cho vay dài hạn			
Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Cho vay	-	54.112.226.000

Công ty Cổ phần Regal Group

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
VND			
Phải thu ngắn hạn khác			
Ông Nguyễn Hiền Ninh	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	202.368.530.652	202.368.530.652
Ông Trần Xuân Thông	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	192.372.991.981	192.372.991.981
Ông Trần Ngọc Thái	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	53.324.685.564	53.324.685.564
Ông Trần Hoài Nam	Hoàn trả bất động sản đã mua	6.375.925.836	6.375.925.836
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung	Lãi cho vay	1.665.675.618	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	Ký quỹ cung cấp dịch vụ marketing dự án	600.000.000	600.000.000
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	Khác	350.438.000	350.438.000
Công ty TNHH Regal Hotels & Resorts	Chi hộ	204.413.630	4.413.630
Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Đất Xanh	Ký quỹ	200.000.000	200.000.000
Công ty TNHH Một Thành viên Smart City	Lãi cho vay	147.890.000	147.890.000
	Khác	2.000.000	2.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	Lãi cho vay	121.972.602	24.767.123
Công ty TNHH Regal Food	Chi hộ	3.723.556	3.723.556
Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Khác	1.552.320	1.552.320
		457.739.799.759	455.776.918.662

Công ty Cổ phần Regal Group

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
VND			
Phải trả người bán ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	Phí môi giới	2.736.922.405	2.736.922.405
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung	Phí môi giới	1.567.815.753	304.500.000
Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Phí môi giới	1.533.090.931	1.533.090.931
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh	Doanh thu phân chia từ HĐHTKD	1.350.000.000	1.350.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	Phí môi giới	411.863.092	411.863.092
Công ty TNHH Một Thành viên Smart City	Phí môi giới	345.454.546	345.454.546
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	Phí môi giới	283.636.364	283.636.364
Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group	Phí môi giới	126.328.902	126.328.902
Ông Trần Ngọc Thái	Phí môi giới	9.518.000	-
		8.364.629.993	7.091.796.240
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	Trả trước tiền mua căn hộ	60.492.624.998	-
Bà Trần Thị Trang	Trả trước tiền mua căn hộ	5.146.696.000	5.146.696.000
Ông Lê Đăng Quốc Hùng	Trả trước tiền mua căn hộ	1.888.191.712	1.888.191.712
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung	Trả trước tiền mua căn hộ	1.750.000.000	1.750.000.000
Bà Nguyễn Thị Nam	Trả trước tiền phí vận hành	4.500.000	4.500.000
Bà Vũ Thị Thu Hà	Trả trước tiền mua căn hộ	-	7.155.256.956
		69.282.012.710	15.944.644.668

11/21 2025 06-21/01

Công ty Cổ phần Regal Group

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
VND			
Phải trả ngắn hạn khác			
Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Chi phí dự án được trả hộ	238.033.623.308	238.033.623.308
Ông Nguyễn Hiền Ninh	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	42.161.269.908	42.161.269.908
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung	Nhận đặt cọc	30.365.000.000	16.765.000.000
Ông Trần Xuân Thông	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	27.482.871.671	27.482.871.671
Ông Trần Ngọc Thái	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	17.813.874.652	17.813.874.652
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh	Cổ tức phải trả	9.900.000.000	9.900.000.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nam Miền Trung	Nhận đặt cọc	5.250.000.000	5.260.000.000
	Khác	975.000.000	975.000.000
Ông Trần Hoài Nam	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	2.425.500.000	2.425.500.000
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	Góp vốn theo HĐHTKD	850.000.000	850.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	Nhận đặt cọc	564.081.387	564.081.387
Công ty Cổ phần Bất động sản Indochine	Nhận đặt cọc	130.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	Phải trả khác	31.503.022	31.503.022
		377.482.723.948	363.762.723.948

Công ty Cổ phần Regal Group

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
VND			
Vay ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An	Vay	13.300.000.000	13.300.000.000
Chi phí phải trả ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An	Lãi vay	9.753.553.256	9.094.019.010
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung	Lãi vay	35.901.616	32.626.794
Công ty TNHH Một Thành viên Smart City	Lãi vay	2.520.548	2.520.548
		9.791.975.420	9.129.166.352
Vay dài hạn			
Công ty TNHH Một Thành viên Smart City	Vay	64.882.707.482	69.272.707.482
Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Vay	8.759.268.672	-
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	Vay	3.569.907.326	3.569.907.326
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung	Vay	-	25.985.000.000
		77.211.883.480	98.827.614.808

Công ty Cổ phần Regal Group

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. 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:

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
		VND
Ông Trần Ngọc Thành	903.500.000	450.600.000
Ông Trần Ngọc Thái	610.969.444	491.598.005
Ông Phạm Văn Viên	502.300.833	419.558.777
Ông Lê Ngọc Hoàng	375.025.833	240.621.277
Ông Ngô Tấn Quang	360.725.833	255.022.777
TỔNG CỘNG	2.752.521.943	1.857.400.836

29. CAM KẾT GÓP VỐN

Các khoản cam kết góp vốn

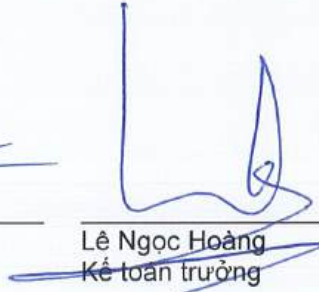
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có các nghĩa vụ góp vốn đầu tư vào các công ty khác như sau:

Công ty	Mối quan hệ	Theo GCNĐKDN Vốn điều lệ VND	Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 Vốn điều lệ đã góp VND	Vốn điều lệ chưa góp VND
Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Công ty con	600.000.000.000	249.364.319.851	350.635.680.149
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	Công ty con	300.000.000.000	69.257.162.640	230.742.837.360
Công ty TNHH Regal Food	Công ty con	60.000.000.000	10.393.400.000	49.606.600.000
Công ty TNHH Regal Hotels & Resorts	Công ty con	80.000.000.000	1.740.000.000	78.260.000.000
TỔNG CỘNG		1.040.000.000.000	330.754.882.491	709.245.117.509

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

TH.H
★
1/1

REGAL GROUP
UP
★
4871