

Công ty Cổ phần Regal Group

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025



**Shape the future
with confidence**

Công ty Cổ phần Regal Group

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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 hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	10 - 46

Công ty Cổ phần Regal Group

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Hà Đức Hiếu	Chủ tịch	
Ông Trần Ngọc Thành	Phó Chủ tịch	
Ông Nguyễn Trường Sơn	Thành viên	
Ông Lê Đăng Quốc Hùng	Thành viên	
Ông Đinh Hồng Quang	Thành viên	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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Trần Ngọc Thành
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-HN

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Regal Group và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") được lập ngày 29 tháng 8 năm 2025 và được trình bày từ trang 5 đến trang 46, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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



Shape the future
with confidence

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất 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 HỢP NHẤT 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		4.750.441.346.579	4.662.753.167.402
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	5.850.944.943	68.128.731.011
111	1. Tiền		5.850.944.943	64.558.731.011
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	3.570.000.000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.133.401.235.489	1.068.800.469.844
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	67.120.045.182	52.642.316.067
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	270.777.089.923	297.301.982.940
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	26	91.700.000.000	2.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	709.252.224.684	717.304.295.137
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5, 26	(5.448.124.300)	(448.124.300)
140	III. Hàng tồn kho		3.577.599.872.242	3.497.337.555.911
141	1. Hàng tồn kho	8	3.577.599.872.242	3.497.337.555.911
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		33.589.293.905	28.486.410.636
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	29.695.947.205	23.747.170.191
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		3.887.346.700	4.736.240.445
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		6.000.000	3.000.000
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		80.408.807.646	84.297.672.276
220	I. Tài sản cố định		65.444.780.322	68.107.975.234
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	50.193.429.225	52.764.254.135
222	Nguyên giá		98.580.090.906	98.476.090.906
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(48.386.661.681)	(45.711.836.771)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	15.251.351.097	15.343.721.099
228	Nguyên giá		17.445.611.092	17.445.611.092
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.194.259.995)	(2.101.889.993)
230	II. 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	III. Tài sản dở dang dài hạn		792.688.220	759.472.220
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		792.688.220	759.472.220
260	IV. Tài sản dài hạn khác		10.077.981.465	11.221.561.334
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	6.288.035.103	7.431.614.972
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	25.3	3.789.946.362	3.789.946.362
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.830.850.154.225	4.747.050.839.678

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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		2.352.605.121.467	2.351.571.924.034
310	I. Nợ ngắn hạn		1.709.806.907.157	2.082.441.213.763
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13.1	195.157.604.307	151.139.649.126
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13.2	218.137.721.305	118.605.765.294
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	104.671.072.852	115.246.803.945
314	4. Phải trả người lao động		4.875.504.484	4.788.373.977
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	209.018.003.410	225.083.303.278
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		438.670.166	59.136.366
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	16	370.661.223.900	351.761.861.389
320	8. Vay ngắn hạn	17	579.107.195.465	1.088.006.409.120
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	18	27.739.911.268	27.749.911.268
330	II. Nợ dài hạn		642.798.214.310	269.130.710.271
338	1. Vay dài hạn	17	641.167.695.060	269.130.710.271
341	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	25.3	1.630.519.250	-
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.478.245.032.758	2.395.478.915.644
410	I. Vốn chủ sở hữu		2.478.245.032.758	2.395.478.915.644
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu	19.1	1.800.000.000.000	1.800.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.800.000.000.000	1.800.000.000.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		2.209.109.542	2.209.109.542
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		676.035.923.216	593.269.806.102
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		593.269.806.102	415.390.923.552
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		82.766.117.114	177.878.882.550
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.830.850.154.225	4.747.050.839.678

Đào Văn Rôn
Người lập

Lê Ngọc Hoàng
Kế toán trưởng

Trần Ngọc Thành
Tổng Giám đốc



Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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	20.1	357.109.947.639	339.737.938.650
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21	(165.605.427.186)	(191.949.588.735)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		191.504.520.453	147.788.349.915
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	1.796.777.613	66.210.093
22	5. Chi phí tài chính	22	(11.141.433.472)	(14.175.080.998)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(10.590.348.342)	(14.005.362.816)
24	6. Phần lỗ trong công ty liên kết		-	(193.122.379)
25	7. Chi phí bán hàng	23	(52.932.134.245)	(29.725.748.943)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	(22.478.502.337)	(26.542.317.296)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		106.749.228.012	77.218.290.392
31	10. Thu nhập khác	24	2.751.682.121	2.216.677.294
32	11. Chi phí khác	24	(4.428.001.158)	(5.873.761.770)
40	12. Lỗ khác	24	(1.676.319.037)	(3.657.084.476)
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		105.072.908.975	73.561.205.916
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	(20.676.272.611)	(17.651.899.803)
52	15. Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	25.3	(1.630.519.250)	403.123.521
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		82.766.117.114	56.312.429.634
61	17. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		82.766.117.114	57.742.081.001
62	18. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát		-	(1.429.651.367)
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	19.5	446	311
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	19.5	446	311

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 HỢP NHẤT 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			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		105.072.908.975	73.561.205.916
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình	10, 11, 12	2.882.500.761	5.393.434.001
03	Dự phòng		5.000.000.000	-
05	(Lãi) lỗ từ hoạt động đầu tư		(1.796.777.613)	126.912.286
06	Chi phí lãi vay	22	10.590.348.342	14.005.362.816
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		121.748.980.465	93.086.915.019
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		22.732.254.457	(29.554.756.508)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(80.262.316.331)	1.398.205.813
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		135.803.368.008	(80.821.493.696)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(4.805.197.145)	8.038.372.226
14	Tiền lãi vay đã trả		(10.268.269.967)	(14.005.362.816)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(20.526.811.945)	(23.987.385.645)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(10.000.000)	(87.622.720)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		164.412.007.542	(45.933.128.327)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(137.216.000)	(478.855.812)
23	Tiền chi cho vay		(89.700.000.000)	-
24	Tiền thu từ cho vay		-	150.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(7.900.000.000)
27	Tiền thu lãi tiền gửi		9.651.256	66.210.093
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(89.827.564.744)	(8.162.645.719)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	17	1.187.863.082.532	286.230.287.031
34	Tiền trả nợ gốc vay	17	(1.324.725.311.398)	(217.852.408.932)
36	Cổ tức đã trả		-	(358.894.737)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(136.862.228.866)	68.018.983.362

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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		(62.277.786.068)	13.923.209.316
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		68.128.731.011	15.986.902.563
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	5.850.944.943	29.910.111.879

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 169 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 76).

Cơ cấu tổ chức

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

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết	
			Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024
			(%)	(%)
(1) Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Kinh doanh và môi giới bất động sản	Đang hoạt động	100,00	100,00
(2) Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	Kinh doanh và môi giới bất động sản	Đang hoạt động	100,00	100,00
(3) Công ty TNHH Một Thành viên Smart City	Kinh doanh và môi giới bất động sản	Đang hoạt động	100,00	100,00
(4) Công ty TNHH Regal Food	Bán lẻ lương thực, thực phẩm	Đang hoạt động	100,00	100,00
(5) Công ty TNHH Regal Hotels & Resorts	Dịch vụ lưu trú	Đang hoạt động	100,00	100,00

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty 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).

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

3.7 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

Nhà cửa

25 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 hợp nhất 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 đi vay*

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

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

3.9 *Chi phí trả trước*

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

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

3.10 *Các khoản phải trả và chi phí trích trước*

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

3.11 *Vốn góp của chủ sở hữu*

Cổ phiếu phổ thông

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

3.12 *Phân chia lợi nhuận*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

3.12 *Phân chia lợi nhuận* (tiếp theo)

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

► *Quỹ đầu tư phát triển*

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

► *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

3.13 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu chuyển nhượng nhà phố và căn hộ

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản

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

Doanh thu từ tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 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 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại 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 khoản chênh lệch tạm thời được trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 hợp nhất giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

3.15 Các bên liên quan

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

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

3.16 Thông tin bộ phận

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tiền mặt	91.480.641	117.997.665
Tiền gửi ngân hàng	5.759.464.302	64.440.733.346
Các khoản tương đương tiền	-	3.570.000.000
TỔNG CỘNG	5.850.944.943	68.128.731.011

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	35.000.947.224	39.221.817.681
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 26)	32.119.097.958	13.420.498.386
TỔNG CỘNG	67.120.045.182	52.642.316.067
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(448.124.300)	(448.124.300)
GIÁ TRỊ THUẦN	66.671.920.882	52.194.191.767

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

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Trả trước bên khác	191.900.447.367	180.734.209.354
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng		
Tổng hợp Toàn Cầu	43.127.753.952	38.945.199.281
Công ty Cổ phần Victorycons	23.079.324.033	-
Khác	125.693.369.382	141.789.010.073
Trả trước bên liên quan (Thuyết minh số 26)	78.876.642.556	116.567.773.586
TỔNG CỘNG	270.777.089.923	297.301.982.940

7. PHẢI THU 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 KĐT 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
Tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng	52.790.606.303	68.560.312.877
Tạm ứng cho nhân viên	6.264.184.758	768.194.072
Phải thu khác	25.036.639.730	22.796.654.074
TỔNG CỘNG	709.252.224.684	717.304.295.137
Trong đó:		
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 26)	462.419.782.253	455.266.901.156
Phải thu bên khác	246.832.442.431	262.037.393.981

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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	3.239.272.459.472	3.214.180.754.057
Dự án Bảo Ninh 1 (dự án Regal Legend)	1.989.929.682.549	1.966.167.641.646
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	306.189.728.412	296.125.178.676
Chi phí xây dựng dở dang	153.027.529.100	153.021.475.534
Dự án KĐT xanh Dragon City-park (dự án Castia Dragon)	132.231.721.437	132.225.667.871
Dự án Bàu Trâm 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
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
Dự án khác	29.464.320.716	34.283.096.458
Hàng hóa	539.599.999	880.905.809
TỔNG CỘNG	3.577.599.872.242	3.497.337.555.911

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với một số dự án được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 17).

Chi phí lãi vay vốn hóa

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

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

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn	29.695.947.205	23.747.170.191
Chi phí hoa hồng	26.992.367.148	23.603.774.588
Công cụ, dụng cụ	62.831.712	46.438.019
Khác	2.640.748.345	96.957.584
Dài hạn	6.288.035.103	7.431.614.972
Chi phí cảnh quan	3.898.284.684	3.898.284.684
Công cụ, dụng cụ	1.069.623.876	1.236.189.047
Nội thất văn phòng	284.799.388	361.482.577
Khác	1.035.327.155	1.935.658.664
TỔNG CỘNG	35.983.982.308	31.178.785.163

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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	Máy móc thiết bị	Thiết bị quản lý	VND Tổng cộng
Nguyên giá					
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	53.972.258.464	32.250.824.076	11.561.138.727	691.869.639	98.476.090.906
Mua trong kỳ	-	-	-	104.000.000	104.000.000
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	53.972.258.464	32.250.824.076	11.561.138.727	795.869.639	98.580.090.906
<i>Trong đó:</i>					
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)	(24.858.146.056)	(9.351.207.162)	(528.124.342)	(45.711.836.771)
Khấu hao trong kỳ	(1.079.445.170)	(1.247.775.509)	(233.761.961)	(113.842.270)	(2.674.824.910)
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	(12.053.804.381)	(26.105.921.565)	(9.584.969.123)	(641.966.612)	(48.386.661.681)
Giá trị còn lại					
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	42.997.899.253	7.392.678.020	2.209.931.565	163.745.297	52.764.254.135
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	41.918.454.083	6.144.902.511	1.976.169.604	153.903.027	50.193.429.225

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 30 tháng 6 năm 2025	15.053.316.092	2.392.295.000	17.445.611.092
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	-	1.818.595.000	1.818.595.000
Giá trị hao mòn lũy kế			
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	-	(2.101.889.993)	(2.101.889.993)
Hao mòn trong kỳ	-	(92.370.002)	(92.370.002)
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	-	(2.194.259.995)	(2.194.259.995)
Giá trị còn lại			
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	15.053.316.092	290.405.007	15.343.721.099 ✓
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	15.053.316.092	198.035.005	15.251.351.097 ✓

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

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.

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024		VND
	Giá trị		Số có khả năng trả nợ		
			Giá trị		
Phải trả bên khác					
Công ty Cổ phần Xây Dựng M.E.I	188.955.156.155		188.955.156.155	146.621.897.819	146.621.897.819
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	23.143.043.368		23.143.043.368	20.253.340.955	20.253.340.955
Khác	20.253.340.955		20.253.340.955	24.343.043.368	24.343.043.368
	145.558.771.832		145.558.771.832	102.025.513.496	102.025.513.496
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 26)	6.202.448.152		6.202.448.152	4.517.751.307	4.517.751.307
TỔNG CỘNG	195.157.604.307		195.157.604.307	151.139.649.126	151.139.649.126

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

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

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	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Trả trước từ bên khác	148.855.708.595	102.661.120.626
Phạm Thị Mai	22.071.922.532	21.233.665.506
Võ Văn Luân	20.919.479.530	-
Khách hàng khác	105.864.306.533	81.427.455.120
Trả trước từ bên liên quan (Thuyết minh số 26)	69.282.012.710	15.944.644.668
TỔNG CỘNG	218.137.721.305	118.605.765.294

14. 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	77.389.991.332	20.676.272.611	(20.526.811.945)	77.539.451.998
Thuế giá trị gia tăng	27.715.757.484	18.471.151.825	(26.958.252.219)	19.228.657.090
Thuế thu nhập cá nhân	271.651.578	1.167.000.728	(924.765.570)	513.886.736
Khác	9.869.403.551	10.535.271.724	(13.015.598.247)	7.389.077.028
TỔNG CỘNG	115.246.803.945	50.849.696.888	(61.425.427.981)	104.671.072.852

15. 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	199.228.548.538	215.956.657.474
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 26)	9.789.454.872	9.126.645.804

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

16. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Thu hộ chủ đầu tư dự án	282.557.486.347	280.402.486.347
Nhận ký quỹ, ký cược	66.876.414.675	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	2.934.863.053	2.808.690.588
Khác	8.392.459.825	5.226.933.779
TỔNG CỘNG	370.661.223.900	351.761.861.389
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	231.862.578.260	226.882.760.749
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 26)</i>	138.798.645.640	124.879.100.640

17. 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 <i>(Thuyết minh số 17.2)</i>	340.477.558.191	880.916.666.666
Vay ngân hàng <i>(Thuyết minh số 17.1)</i>	225.329.637.274	193.789.742.454
Vay bên liên quan <i>(Thuyết minh số 17.3)</i>	13.300.000.000	13.300.000.000
Dài hạn	641.167.695.060	269.130.710.271
Vay ngân hàng <i>(Thuyết minh số 17.2)</i>	641.167.695.060	243.145.710.271
Vay bên liên quan <i>(Thuyết minh số 26)</i>	-	25.985.000.000
TỔNG CỘNG	1.220.274.890.525	1.357.137.119.391

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	1.357.137.119.391	1.108.894.197.820
Vay trong kỳ	1.187.863.082.532	286.230.287.031
Trả nợ gốc vay	(1.324.725.311.398)	(217.852.408.932)
Số cuối kỳ	1.220.274.890.525	1.177.272.075.919

Công ty Cổ phần Regal Group

B09a-DN/HN

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

17. VAY (tiếp theo)

17.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

Chi tiết khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng để tài trợ dự án 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), Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của 02 lô thuộc dự án Bàu Tràm 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 Quyển Shopping Street, 4 lô thuộc dự án Khu đô thị Phố Đức Chính - Ngõ Quyển, 02 lô thuộc dự án Khu đô thị Quang Thành, 01 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 Vương	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/HN

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

17. VAY (tiếp theo)

17.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

Chi tiết khoản vay dài hạn từ ngân hàng 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 Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Theo Hợp đồng BCCLC - 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 BCCLC - 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 BCCLC - 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

Công ty Cổ phần Regal Group

B09a-DN/HN

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

17. VAY (tiếp theo)

17.2 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 (tiếp theo):

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo	Mục đích
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

17.3 Vay ngắn hạn từ bên liên quan

Chi tiết khoản vay tín chấp từ bên liên quan để bổ sung vốn lưu động được trình bày như sau (Thuyết minh số 26):

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

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

18. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Số đầu kỳ	27.749.911.268	34.717.575.923
Sử dụng quỹ	(10.000.000)	(87.622.720)
Số cuối kỳ	<u>27.739.911.268</u>	<u>34.629.953.203</u>

Công ty Cổ phần Regal Group

B09a-DN/HN

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

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Vốn khác thuộc chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND
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	5.100.000.000	2.209.109.542	417.300.692.726	2.224.609.802.268
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	57.742.081.001	57.742.081.001
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	1.800.000.000.000	5.100.000.000	2.209.109.542	475.042.773.727	2.282.351.883.269
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	593.269.806.102	2.395.478.915.644
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	82.766.117.114	82.766.117.114
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	1.800.000.000.000	-	2.209.109.542	676.035.923.216	2.478.245.032.758

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

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

19.2 Chi tiết vốn cổ phần đã góp

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

19.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	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	VND
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	1.800.000.000.000	1.800.000.000.000

19.4 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

19.5 Lãi trên cổ phiếu

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

	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
Lợi nhuận thuần sau thuế (VND)	82.766.117.114	57.742.081.001
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) (i)	(2.482.983.513)	(1.732.262.430)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	80.283.133.601	56.009.818.571
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	80.283.133.601	56.009.818.571
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	180.000.000	180.000.000
Bình quân giá quyền của số cổ phiếu phổ thông đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	180.000.000	180.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	446	311
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	446	311

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2025 được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 03/2025/ĐHĐCĐ-NQ ngày 5 tháng 6 năm 2025.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 đã được điều chỉnh lại để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận giữ lại của năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 03/2025/ĐHĐCĐ-NQ ngày 5 tháng 6 năm 2025.

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

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

20. DOANH THU

20.1 Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ

	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
Doanh thu chuyển nhượng căn hộ và nhà phố	354.998.505.957	321.454.241.338
Doanh thu từ bán hàng hóa và thực phẩm	1.736.118.552	4.348.910.407
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản	-	13.752.968.725
Doanh thu từ hoạt động khác	375.323.130	181.818.180
DOANH THU THUẦN	357.109.947.639	339.737.938.650
Trong đó:		
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 26)	327.538.965.998	40.909.092
Doanh thu với bên khác	29.570.981.641	339.697.029.558

20.2 Doanh thu hoạt động 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 tiền gửi	1.796.777.613	66.210.093

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	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
Giá vốn chuyển nhượng căn hộ và nhà phố	164.568.389.614	184.651.221.034
Giá vốn từ bán thực phẩm và hàng hóa	649.021.240	2.885.338.251
Giá vốn cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản	-	4.371.342.652
Giá vốn dịch vụ khác	388.016.332	41.686.798
TỔNG CỘNG	165.605.427.186	191.949.588.735

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

22. 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
Chi phí lãi vay	10.590.348.342	14.005.362.816
Khác	551.085.130	169.718.182
TỔNG CỘNG	11.141.433.472	14.175.080.998

23. 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	52.932.134.245	29.725.748.943
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	14.683.168.634
Chi phí nhân viên	3.262.181.326	4.973.393.932
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.469.347.182	6.061.355.827
Khác	1.278.059.998	1.962.654.149
Chi phí quản lý doanh nghiệp	22.478.502.337	26.542.317.296
Chi phí nhân viên	7.434.838.685	11.497.005.372
Dự phòng nợ khó đòi	5.000.000.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.779.085.918	4.162.205.053
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.546.639.118	4.774.211.162
Khác	2.717.938.616	6.108.895.709
TỔNG CỘNG	75.410.636.582	56.268.066.239

24. 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	2.751.682.121	2.216.677.294
Thu nhập từ bán vé sự kiện	1.166.194.617	-
Thu nhập từ thanh lý hợp đồng	255.299.993	1.741.766.855
Khác	1.330.187.511	474.910.439
Chi phí khác	4.428.001.158	5.873.761.770
Chi phí phạt chậm nộp thuế	4.409.162.995	5.648.265.537
Khác	18.838.163	225.496.233
LỖ KHÁC THUẦN	(1.676.319.037)	(3.657.084.476)

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

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

25.1 Chi phí thuế TNDN

	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
Chi phí thuế TNDN hiện hành	20.676.272.611	17.811.913.517
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa trong những năm trước	-	(160.013.714)
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	1.630.519.250	(403.123.521)
TỔNG CỘNG	22.306.791.861	17.248.776.282

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:

	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
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	105.072.908.975	73.561.205.916
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty	21.014.581.795	14.712.241.183
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	1.021.256.197	1.747.738.288
Lỗ từ công ty con chưa ghi nhận thuế TNDN hoãn lại	270.953.869	910.186.049
Phân chia lỗ từ công ty liên kết	-	38.624.476
Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa) thiếu trong những năm trước	-	(160.013.714)
Chi phí thuế TNDN	22.306.791.861	17.248.776.282

25.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

		VND	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	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
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại			
Lợi nhuận chưa thực hiện	125.619.834	125.619.834	-
Thuế TNDN từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng	3.664.326.528	3.664.326.528	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	3.789.946.362	3.789.946.362	
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả			
Dự phòng các khoản đầu tư	(1.630.519.250)	-	(1.630.519.250)
(Chi phí) thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất		(1.630.519.250)	403.123.521

26. 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 Nhóm 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 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. 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 Nhóm 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

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong kỳ 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 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	-
	Lãi cho vay	1.665.675.618	-
	Phí môi giới	1.148.468.866	-
	Chi phí lãi vay	3.274.822	-
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 Phát triển Bất động sản Emerald	Phí môi giới	1.293.714.647	-
	Phí môi giới	946.409.047	-
	Doanh thu từ cho thuê văn phòng, mặt bằng	81.818.184	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An	Chi phí lãi vay	659.534.246	-
	Chi hộ	360.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ	Tạm ứng phí dịch vụ	56.190.135	-
	Nhận ký quỹ cung cấp dịch vụ	100.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Indochine	Thu tiền cho thuê văn phòng	60.000.000	-
	Nhận cọc thuê nhà	30.000.000	-

Công ty Cổ phần Regal Group

B09a-DN/HN

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>VND</i>
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	319.827.716.623	-	-
Ông Trần Hoài Nam	Mua hàng hóa bất động sản Tạm ứng Hoàn ứng Doanh thu từ cho thuê căn hộ	61.030.494.672 6.460.000.000 1.070.000.000 -	- 4.824.696.944 - 40.909.092	- 4.824.696.944 - 40.909.092
Bà Vũ Thị Thu Hà	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	7.629.431.191	-	-
Ông Phạm Văn Viên	Tạm ứng	-	11.545.000.000	11.545.000.000
Ông Trần Xuân Thông	Tạm ứng	-	11.036.462.487	11.036.462.487
Ông Trần Ngọc Thái	Tạm ứng	-	2.989.434.000	2.989.434.000
Ông Lê Ngọc Hoàng	Tạm ứng	-	38.000.000	38.000.000

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

26. 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 với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	29.327.171.079	10.506.174.507
Bà Vũ Thị Thu Hà	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.262.743.000	750.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	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	373.383.929	371.883.929
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	Dịch vụ môi giới	45.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	Doanh thu từ bán hàng hóa và thực phẩm	6.466.350	3.106.350
Ông Trần Hoài Nam	Doanh thu từ bán hàng hóa và thực phẩm	4.333.600	4.333.600
	Doanh thu từ cho thuê	-	135.000.000
		32.119.097.958	13.420.498.386
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
		78.876.642.556	116.567.773.586

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

26. 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 với 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)	86.700.000.000	-
	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam (ii)	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 THUẬN		86.700.000.000	2.000.000.000

(i) Số cuối kỳ 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 kỳ 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.

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

26. 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 với 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 Tạm ứng	6.375.925.836 5.390.000.000	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 Cổ Phần Tập Đoàn Đất Xanh	Ký quỹ	200.000.000	200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	Lãi cho vay	121.972.602	24.767.123
		462.419.782.253	455.266.901.156

Công ty Cổ phần Regal Group

B09a-DN/HN

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

26. 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 với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2024
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 Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh	Doanh thu phân chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("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	-
Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group	Phí môi giới	126.328.902	126.328.902
Ông Trần Ngọc Thái	Chi phí khác	9.518.000	-
		6.202.448.152 /	4.517.751.307
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

Công ty Cổ phần Regal Group

B09a-DN/HN

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

26. 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 với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải trả ngắn hạn khác			
Ông Nguyễn Hiền Ninh	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	42.161.269.908	42.161.269.908
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung	Nhận đặt cọc	30.372.032.000	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 Khác	5.253.000.000 975.000.000	5.260.000.000 975.000.000
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 Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	Nhận đặt cọc	573.594.387	564.081.387
Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ	Chi hộ	180.000.000	-
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
		138.798.645.640	124.879.100.640

Công ty Cổ phần Regal Group

B09a-DN/HN

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

26. 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
		9.789.454.872	9.126.645.804
Vay dài hạn			
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung	Vay	-	25.985.000.000

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

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

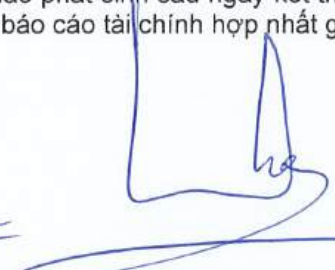
Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc:

	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
Ông Trần Ngọc Thành	903.500.000	364.057.557
Ông Trần Ngọc Thái	610.969.444	426.961.813
Ông Phạm Văn Viên	502.300.833	359.078.834
Ông Lê Ngọc Hoàng	375.025.833	218.078.834
Ông Ngô Tấn Quang	360.725.833	218.078.834
TỔNG CỘNG	2.752.521.943	1.586.255.872

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

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


 Đào Văn Rõn
 Người lập


 Lê Ngọc Hoàng
 Kế toán trưởng


 Trần Ngọc Thành
 Tổng Giám đốc



Thành phố Đà Nẵng

Ngày 29 tháng 8 năm 2025