

Công ty Cổ phần Regal Group

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025



Công ty Cổ phần Regal Group

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025



Công ty Cổ phần Regal Group

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 49

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 Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 23 tháng 3 năm 2011, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Hà Đức Hiếu	Chủ tịch	
Ông Trần Ngọc Thành	Phó Chủ tịch	
Ông Nguyễn Trường Sơn	Thành viên	
Ông Lê Đăng Quốc Hùng	Thành viên	
Ông Đinh Hồng Quang	Thành viên	bỏ 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 năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm 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 của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Trần Ngọc Thành
Tổng Giám đốc

Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2026



Shape the future
with confidence

Số tham chiếu: 11755202/68616531-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất 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 31 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 49, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 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 ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo Chuẩn mực Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm toán nội bộ của Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính 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.

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

Nguyễn Minh Ngọc
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 6455-2023-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2026

Công ty Cổ phần Regal Group

B01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.062.214.394.154	4.662.753.167.402
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	175.500.268.598	68.128.731.011
111	1. Tiền		175.500.268.598	64.558.731.011
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	3.570.000.000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.154.844.731.539	1.068.800.469.844
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	102.468.510.764	52.642.316.067
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	299.093.063.120	297.301.982.940
135	3. Phải thu về cho vay	25	5.000.000.000	2.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	810.893.725.739	717.304.295.137
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(62.610.568.084)	(448.124.300)
140	III. Hàng tồn kho		3.685.372.142.230	3.497.337.555.911
141	1. Hàng tồn kho	8	3.685.372.142.230	3.497.337.555.911
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		46.497.251.787	28.486.410.636
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	42.490.064.935	23.747.170.191
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		4.007.186.852	4.736.240.445
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	3.000.000
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		79.164.564.828	84.297.672.276
220	I. Tài sản cố định		67.261.205.665	68.107.975.234
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	52.034.957.902	52.764.254.135
222	Nguyên giá		104.707.641.661	98.476.090.906
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(52.672.683.759)	(45.711.836.771)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	15.226.247.763	15.343.721.099
228	Nguyên giá		17.480.811.092	17.445.611.092
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.254.563.329)	(2.101.889.993)
230	II. Bất động sản đầu tư		-	4.208.663.488
231	1. Nguyên giá		-	5.765.287.119
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		-	(1.556.623.631)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		1.244.847.905	759.472.220
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.244.847.905	759.472.220
260	IV. Tài sản dài hạn khác		10.658.511.258	11.221.561.334
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	5.691.400.300	7.431.614.972
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	24.3	4.967.110.958	3.789.946.362
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.141.378.958.982	4.747.050.839.678

Công ty Cổ phần Regal Group

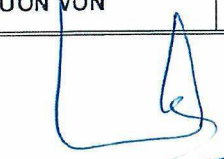
B01-DN/HN


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

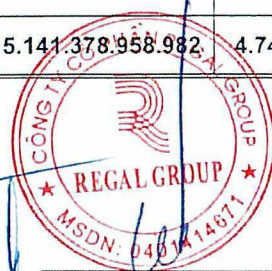
VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.700.347.312.839	2.351.571.924.034
310	I. Nợ ngắn hạn		1.881.791.817.191	2.082.441.213.763
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12.1	238.294.974.567	151.139.649.126
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	12.2	349.604.088.477	118.605.765.294
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13	107.138.080.867	115.246.803.945
314	4. Phải trả người lao động		7.811.808.899	4.788.373.977
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	14	178.113.295.530	225.083.303.278
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		437.806.530	59.136.366
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	15	379.676.786.172	351.761.861.389
320	8. Vay ngắn hạn	16	579.612.019.577	1.088.006.409.120
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	17	41.102.956.572	27.749.911.268
330	II. Nợ dài hạn		818.555.495.648	269.130.710.271
338	1. Vay dài hạn	16	816.769.338.705	269.130.710.271
341	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	24.3	1.786.156.943	-
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.441.031.646.143	2.395.478.915.644
410	I. Vốn chủ sở hữu	18.1	2.441.031.646.143	2.395.478.915.644
411	1. Vốn cổ phần		2.000.000.000.000	1.800.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.000.000.000.000	1.800.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		(404.050.000)	-
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		2.209.109.542	2.209.109.542
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		439.226.586.601	593.269.806.102
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		369.306.760.798	415.390.923.552
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		69.919.825.803	177.878.882.550
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.141.378.958.982	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 31 tháng 3 năm 2026

Công ty Cổ phần Regal Group

B02-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	19.1	712.254.384.660	781.964.515.712
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	19.1	-	(171.858.947.836)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	19.1	712.254.384.660	610.105.567.876
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	20	(349.465.043.033)	(225.955.196.390)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		362.789.341.627	384.150.371.486
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	19.2	2.988.964.216	936.313.990
22	7. Chi phí tài chính	21	(22.601.124.034)	(36.535.247.372)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(21.846.664.565)	(36.168.642.953)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên kết		-	(187.217.907)
25	9. Chi phí bán hàng	22	(136.982.249.827)	(64.781.178.322)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	(117.561.681.090)	(53.382.935.169)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		88.633.250.892	230.200.106.706
31	12. Thu nhập khác	23	26.666.719.020	18.041.204.987
32	13. Chi phí khác	23	(6.960.296.685)	(15.614.256.945)
40	14. Lợi nhuận khác	23	19.706.422.335	2.426.948.042
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		108.339.673.227	232.627.054.748
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	24.1	(37.810.855.077)	(48.228.074.223)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	24.3	(608.992.347)	(3.758.090.270)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		69.919.825.803	180.640.890.255
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		69.919.825.803	177.878.882.550
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		-	2.762.007.705
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	18.5	368	962
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	18.5	368	962

Đào Văn Rôn
Người lập

Lê Ngọc Hoàng
Kế toán trưởng

Trần Ngọc Thành
Tổng Giám đốc



Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		108.339.673.227	232.627.054.748
	<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		5.556.896.693	9.982.188.602
03	Dự phòng		62.162.443.784	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(2.988.964.216)	(749.096.083)
06	Chi phí lãi vay	21	21.846.664.565	36.168.642.953
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		194.916.714.053	278.028.790.220
09	Tăng các khoản phải thu		(142.059.652.983)	(122.916.614.523)
10	Tăng hàng tồn kho		(188.034.586.319)	(172.211.710.464)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		305.955.392.322	(253.069.038.266)
12	Tăng chi phí trả trước		(17.002.680.072)	(18.825.413.392)
14	Tiền lãi vay đã trả		(30.728.588.407)	(27.074.623.943)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	13	(40.505.380.440)	(53.699.450.834)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(10.000.000)	(218.100.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		82.531.218.154	(369.986.161.202)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(986.839.321)	(518.235.230)
23	Tiền chi cho vay		(93.890.000.000)	(2.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		90.890.000.000	150.000.000
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	136.785.125.977
27	Tiền thu lãi tiền gửi		573.965.313	218.177.332
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(3.412.874.008)	134.635.068.079
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ nhận vốn góp và phát hành cổ phiếu		199.595.950.000	-
33	Tiền thu từ đi vay	16	2.005.877.126.772	984.057.907.783
34	Tiền trả nợ gốc vay	16	(1.966.632.887.881)	(696.564.986.212)
36	Cổ tức đã trả	18.3	(210.586.995.450)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		28.253.193.441	287.492.921.571

Công ty Cổ phần Regal Group

B03-DN/HN


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

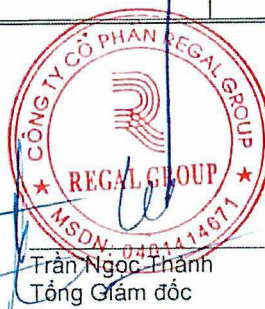
VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		107.371.537.587	52.141.828.448
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		68.128.731.011	15.986.902.563
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	175.500.268.598	68.128.731.011


Đào Văn Rôn
Người lập


Lê Ngọc Hoàng
Kế toán trưởng


Trần Ngọc Thành
Tổng Giám đốc



Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 299 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 76).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 5 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 5), trong đó :

Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ lợi ích của Công ty		Quyền biểu quyết của Công ty	
			Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Quảng Bình	Kinh doanh và môi giới bất động sản	100%	100%	75%	75%
Công ty TNHH Một Thành viên Smart City	Đà Nẵng	Kinh doanh và môi giới bất động sản	100%	100%	100%	100%
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	Quảng Ngãi	Kinh doanh và môi giới bất động sản	100%	100%	100%	100%
Công ty TNHH Regal Food	Đà Nẵng	Bán lẻ lương thực, thực phẩm	100%	100%	100%	100%
Công ty TNHH Regal Hotels & Resorts	Đà Nẵng	Dịch vụ lưu trú	100%	100%	100%	100%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.6 Quy định kế toán mới đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"), thay thế Thông tư số 200/2014/TT BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan. Thông tư 99 có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho các doanh nghiệp có năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Nhóm Công ty đang trong quá trình đánh giá tác động của Thông tư 99 đối với việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và sẽ áp dụng Thông tư 99 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp tính theo giá đích danh.

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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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. 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.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.6 *Khấu hao và hao mòn*

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
Phương tiện vận tải	4 - 7 năm
Thiết bị quản lý	2 - 11 năm
Phần mềm máy tính	5 năm
Tài sản khác	3 - 5 năm

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

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.

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

Nhà cửa	25 năm
---------	--------

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

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

3.8 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

3.9 *Chi phí trả trước*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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 có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh.

3.12 Phân chia lợi nhuận

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

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

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

3.13 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng nhà phố và căn hộ

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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.

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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

3.14 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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.

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	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	75.437.404	117.997.665
Tiền gửi ngân hàng	175.424.831.194	64.440.733.346
Các khoản tương đương tiền	-	3.570.000.000
TỔNG CỘNG	175.500.268.598	68.128.731.011

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Bù trừ tiền ký quỹ, thu hộ dự án với khoản thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	358.423.688.378	-
Cần trừ công nợ phải thu của Công ty Cổ phần 479 Hòa Bình sang khoản phải trả cho Công ty TNHH Phát triển Đô Thị Quảng Bình	-	22.099.533.916
TỔNG CỘNG	358.423.688.378	22.099.533.916

Công ty Cổ phần Regal Group

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên khác	76.246.734.075	39.229.257.631
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 25)	26.221.776.689	13.413.058.436
TỔNG CỘNG	102.468.510.764	52.642.316.067
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(448.124.300)	(448.124.300)
GIÁ TRỊ THUẦN	102.020.386.464	52.194.191.767

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước bên khác	215.520.099.834	180.734.209.354
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Tổng hợp Toàn Cầu	70.304.712.270	38.945.199.281
Khác	145.215.387.564	141.789.010.073
Trả trước bên liên quan (Thuyết minh số 25)	83.572.963.286	116.567.773.586
TỔNG CỘNG	299.093.063.120	297.301.982.940

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ký quỹ thực hiện hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản (*)	723.266.460.278	630.604.634.114
Dự án Dragon Smart City	315.354.322.559	270.216.233.490
Dự án One World Regency	178.421.480.973	176.233.629.364
Dự án ICT-Tân Khang	113.700.000.000	-
Dự án Đà Nẵng Pearl	57.040.471.182	125.404.585.696
Khác	58.750.185.564	58.750.185.564
Tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng	52.790.606.303	68.560.312.877
Tạm ứng cho nhân viên	12.185.181.746	1.718.619.908
Khác	22.651.477.412	16.420.728.238
TỔNG CỘNG	810.893.725.739	717.304.295.137
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(57.162.443.784)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	753.731.281.955	717.304.295.137
Trong đó:		
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 25)	567.955.300.491	454.666.901.156
Phải thu bên khác	185.775.981.464	262.637.393.981

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

Công ty Cổ phần Regal Group

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC (tiếp theo)

Chi tiết tình hình tăng dự phòng nợ phải thu ngắn hạn khác như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	-	-
Dự phòng trích lập trong năm	<u>(57.162.443.784)</u>	-
Số cuối năm	<u>(57.162.443.784)</u>	-

8. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang	3.362.194.840.069	3.214.180.754.057
<i>Dự án Regal Legend</i>	2.098.144.420.285	1.966.167.641.646
<i>Dự án La Maison Premium</i>	448.096.382.441	459.475.024.523
<i>Dự án Regal Victoria</i>	285.432.253.691	309.605.906.142
<i>Dự án Regal One Complex</i>	201.145.698.905	182.807.003.070
<i>Dự án khác</i>	329.376.084.747	296.125.178.676
Chi phí xây dựng dở dang	163.878.494.835	153.021.475.534
<i>Dự án Dragon Smart City</i>	143.082.687.172	132.225.667.871
<i>Dự án Bàu Tràm Lakeside</i>	20.795.807.663	20.795.807.663
Bất động sản thành phẩm	158.029.290.272	129.254.420.511
<i>Dự án Bảo Ninh 2</i>	63.163.739.976	-
<i>Dự án Marina Complex</i>	28.124.961.038	28.124.961.038
<i>Dự án Castia Palm</i>	21.527.640.681	29.825.562.085
<i>Dự án Regal Victoria</i>	14.601.879.834	14.601.879.834
<i>Dự án Khu đô thị Quang Thành</i>	7.655.550.000	12.974.875.000
<i>Dự án khu đô thị Phước Lý</i>	-	9.444.046.096
<i>Dự án khác</i>	22.955.518.743	34.283.096.458
Hàng hóa	1.269.517.054	880.905.809
TỔNG CỘNG	<u>3.685.372.142.230</u>	<u>3.497.337.555.911</u>

Một số bất động sản dở dang và thành phẩm, và hàng hóa bất động sản được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 16*).

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 128.019.551.038 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 96.510.512.334 VND).

Công ty Cổ phần Regal Group

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	42.490.064.935	23.747.170.191
Chi phí hoa hồng	37.939.869.881	23.603.774.588
Chi phí hỗ trợ lãi suất	3.980.413.625	-
Khác	569.781.429	143.395.603
Dài hạn	5.691.400.300	7.431.614.972
Chi phí cảnh quan	3.898.284.684	3.898.284.684
Công cụ và dụng cụ	905.123.365	1.236.189.047
Khác	887.992.251	2.297.141.241
TỔNG CỘNG	<u>48.181.465.235</u>	<u>31.178.785.163</u>

Công ty Cổ phần Regal Group

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính 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	Tổng cộng
Nguyên giá					VND
Số đầu năm	53.972.258.464	32.250.824.076	11.561.138.727	691.869.639	98.476.090.906
Kết chuyển từ bất động sản đầu tư	5.765.287.119	-	-	-	5.765.287.119
Mua trong năm	-	-	-	466.263.636	466.263.636
Số cuối năm	59.737.545.583	32.250.824.076	11.561.138.727	1.158.133.275	104.707.641.661
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	-	18.260.427.453	8.492.279.212	630.076.819	27.382.783.484
Giá trị khấu hao lũy kế					
Số đầu năm	(10.974.359.211)	(24.858.146.056)	(9.351.207.162)	(528.124.342)	(45.711.836.771)
Khấu hao trong năm	(2.197.325.622)	(2.427.675.260)	(468.303.791)	(118.742.269)	(5.212.046.942)
Kết chuyển từ bất động sản đầu tư	(1.748.800.046)	-	-	-	(1.748.800.046)
Số cuối năm	(14.920.484.879)	(27.285.821.316)	(9.819.510.953)	(646.866.611)	(52.672.683.759)
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	42.997.899.253	7.392.678.020	2.209.931.565	163.745.297	52.764.254.135
Số cuối năm	44.817.060.704	4.965.002.760	1.741.627.774	511.266.664	52.034.957.902

Như được trình bày tại *Thuyết minh số 16*, Nhóm Công ty đã sử dụng nhà cửa, vật kiến trúc để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng.

Công ty Cổ phần Regal Group

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

			VND
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Số đầu năm	15.053.316.092	2.392.295.000	17.445.611.092
Mua trong năm	-	35.200.000	35.200.000
Số cuối năm	<u>15.053.316.092</u>	<u>2.427.495.000</u>	<u>17.480.811.092</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	1.818.595.000	1.818.595.000
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu năm	-	(2.101.889.993)	(2.101.889.993)
Hao mòn trong năm	-	(152.673.336)	(152.673.336)
Số cuối năm	-	<u>(2.254.563.329)</u>	<u>(2.254.563.329)</u>
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	<u>15.053.316.092</u>	<u>290.405.007</u>	<u>15.343.721.099</u>
Số cuối năm	<u>15.053.316.092</u>	<u>172.931.671</u>	<u>15.226.247.763</u>

Như được trình bày tại *Thuyết minh số 16*, Nhóm Công ty đã sử dụng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng.

Công ty Cổ phần Regal Group

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

12.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm		VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Phải trả bên khác	175.947.001.592	175.947.001.592	146.621.897.819	146.621.897.819	
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	23.143.043.368	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	20.253.340.955	
Khác	132.550.617.269	132.550.617.269	102.025.513.496	102.025.513.496	
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 25)	62.347.972.975	62.347.972.975	4.517.751.307	4.517.751.307	
TỔNG CỘNG	238.294.974.567	238.294.974.567	151.139.649.126	151.139.649.126	

Công ty Cổ phần Regal Group

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

12.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước từ bên khác	255.169.891.573	98.611.120.626
Trả trước từ bên liên quan (Thuyết minh số 25)	94.434.196.904	19.994.644.668
TỔNG CỘNG	<u>349.604.088.477</u>	<u>118.605.765.294</u>

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	77.389.991.332	37.810.855.077	(40.505.380.440)	74.695.465.969
Thuế giá trị gia tăng	27.715.757.484	33.185.424.654	(46.233.033.187)	14.668.148.951
Thuế thu nhập cá nhân	271.651.578	13.442.862.961	(3.375.387.835)	10.339.126.704
Khác	9.869.403.551	12.738.278.289	(15.172.342.597)	7.435.339.243
TỔNG CỘNG	<u>115.246.803.945</u>	<u>97.177.420.981</u>	<u>(105.286.144.059)</u>	<u>107.138.080.867</u>

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng dự án	156.564.735.422	194.018.077.067
Chi phí lãi vay hỗ trợ khách hàng	17.431.499.712	19.922.318.708
Chi phí lương thường	2.103.964.582	2.016.261.699
Chi phí lãi vay	244.721.962	9.126.645.804
Chi phí khác	1.768.373.852	-
TỔNG CỘNG	<u>178.113.295.530</u>	<u>225.083.303.278</u>
Trong đó:		
Phải trả bên khác	178.054.380.213	215.956.657.474
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 25)	58.915.317	9.126.645.804

Công ty Cổ phần Regal Group

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thu hộ chủ đầu tư	325.625.407.598	280.402.486.347
Nhận ký quỹ, ký cược	35.683.797.362	53.423.750.675
Cổ tức phải trả	9.913.004.550	9.900.000.000
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và kinh phí công đoàn	3.067.102.745	2.808.690.588
Khác	5.387.473.917	5.226.933.779
TỔNG CỘNG	379.676.786.172	351.761.861.389
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	<i>217.767.351.307</i>	<i>226.882.760.749</i>
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 25)</i>	<i>161.909.434.865</i>	<i>124.879.100.640</i>

16. VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	579.612.019.577	1.088.006.409.120
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 16.1)	220.773.974.622	193.789.742.454
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 16.2)	358.838.044.955	880.916.666.666
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 25)	-	13.300.000.000
Dài hạn	816.769.338.705	269.130.710.271
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 16.2)	816.769.338.705	243.145.710.271
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 25)	-	25.985.000.000
TỔNG CỘNG	1.396.381.358.282	1.357.137.119.391

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.357.137.119.391	1.108.894.197.820
Vay trong năm	2.005.877.126.772	984.057.907.783
Trả nợ gốc vay	(1.966.632.887.881)	(696.564.986.212)
Giảm do thanh lý Công ty con	-	(39.250.000.000)
Số cuối năm	<u>1.396.381.358.282</u>	<u>1.357.137.119.391</u>

Công ty Cổ phần Regal Group

B09-DN/HIN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HOP NHẬT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. VAY (tiếp theo)

16.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc (%/năm)	Hình thức đảm bảo	Mục đích
Ngân hàng Liên doanh Việt - Nga	150.763.379.979	Từ ngày 24 tháng 1 năm 2026 đến ngày 30 tháng 11 năm 2026 8,5 – 8,8	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của 1 lô thuộc dự án Marina Complex, 2 lô thuộc Regal Pavillon và quyền sử dụng đất của 2 lô thuộc dự án Đà Nẵng Pearl, 1 lô thuộc dự án Ngô Quyền Shopping Street, 4 lô thuộc dự án Khu đô thị Phố Đức Chính - Ngô Quyền, 2 lô thuộc dự án Khu đô thị Quang Thành, 1 lô thuộc dự án Regal One Complex và 2 lô thuộc trụ sở Công ty tại Đường Võ Văn Kiệt, Phường An Hải, Thành phố Đà Nẵng. Quyền sử dụng đất và nhà cửa (Thuyết minh số 10 và 11).	Tài trợ dự án và bổ sung vốn lưu động
Ngân hàng TNHH Một thành viên Việt Nam Hiện Đại	33.584.838.755	Từ ngày 29 tháng 5 năm 2026 đến ngày 29 tháng 9 năm 2026 8,4 – 8,5	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của 6 lô đất thuộc dự án La Maison Premium	Trả nợ thuế
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại chúng Việt Nam	21.852.304.720	Từ ngày 26 tháng 2 năm 2026 đến ngày 27 tháng 6 năm 2026 9,0	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của 7 lô đất thuộc dự án Castia Palm, 1 lô đất thuộc dự án La Maison Premium và 1 lô đất thuộc dự án Regal Victoria	Trả nợ thuế
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	14.573.451.168	Ngày 24 tháng 1 năm 2026 đến 24 tháng 4 năm 2026 9,5 – 9,8	Quyền sử dụng đất gắn liền với 19 lô đất nền thuộc Khu nhà ở phía Đông đường Hùng Vương thuộc dự án La Maison Premium và 4 lô đất thuộc dự án Regal Victoria	Trả nợ thuế
TỔNG CỘNG	220.773.974.622			

Công ty Cổ phần Regal Group

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. VAY (tiếp theo)

16.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo	Mục đích
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vương - Theo Hợp đồng BCLC - 5457 - 01	900.961.673.389	Từ ngày 27 tháng 9 năm 2026 đến ngày 18 tháng 10 năm 2028	11,1 – 11,7	Quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trong tương lai của 225 lô đất nền thuộc dự án Regal Legend	Tài trợ dự án
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vương - Theo Hợp đồng BCLC - 2895 - 01	99.145.710.271	Từ ngày 25 tháng 6 năm 2026 đến ngày 28 tháng 10 năm 2026	11,1 – 11,8	Quyền sử dụng đất của 19 lô đất nền thuộc Khu nhà ở phía Đông đường Hùng Vương thuộc dự án La Maison Premium và 4 lô đất thuộc dự án Regal Victoria	Tài trợ dự án
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vương - Theo Hợp đồng BCLC - 1648 - 01	45.000.000.000	Từ ngày 15 tháng 7 năm 2026 đến ngày 25 tháng 9 năm 2026	11,3	Quyền sử dụng đất của 19 lô đất nền thuộc Khu nhà ở phía Đông đường Hùng Vương thuộc dự án La Maison Premium và 4 lô đất thuộc dự án Regal Victoria	Bổ sung vốn lưu động
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Chi nhánh Đà Nẵng - Theo Hợp đồng 272056.24.301.1312998.TD	99.000.000.000	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2026 đến ngày 28 tháng 12 năm 2028	10,1	Quyền sử dụng đất và quyền sử dụng tài sản gắn liền với đất của 20 lô đất thuộc dự án Regal Victoria	Tài trợ dự án

Công ty Cổ phần Regal Group

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. VAY (tiếp theo)

16.2 Vay dài hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

Chi tiết khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau: (tiếp theo)

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo	Mục đích
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Chi nhánh Đà Nẵng - Theo Hợp đồng 236500.24.301.1312998.TD	31.500.000.000	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2026 đến ngày 25 tháng 4 năm 2030	8,5	Quyền sử dụng đất và quyền sử dụng tài sản gắn liền với đất của 02 lô đất thuộc dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	Bổ sung vốn lưu động

TỔNG CỘNG

1.175.607.383.660

Trong đó:

Vay dài hạn 816.769.338.705

Vay dài hạn đến hạn trả 358.838.044.955

Công ty Cổ phần Regal Group

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	27.749.911.268	34.717.575.923
Trích lập từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	13.363.045.304	-
Sử dụng quỹ	(10.000.000)	(218.100.000)
Giảm do thanh lý công ty con	-	(6.749.564.655)
Số cuối năm	<u>41.102.956.572</u>	<u>27.749.911.268</u>

Công ty Cổ phần Regal Group

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác thuộc chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước						VND
Số đầu năm	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 năm	-	-	-	-	177.878.882.550	177.878.882.550
Giảm do thanh lý	-	-	-	-	(1.909.769.174)	(7.009.769.174)
Công ty con	-	-	(5.100.000.000)	-	-	-
Số cuối năm	1.800.000.000.000	-	-	2.209.109.542	593.269.806.102	2.395.478.915.644
Năm nay						
Số đầu năm	1.800.000.000.000	-	-	2.209.109.542	593.269.806.102	2.395.478.915.644
Tăng vốn cổ phần (*)	200.000.000.000	(404.050.000)	-	-	-	199.595.950.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	69.919.825.803	69.919.825.803
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (**)	-	-	-	-	(13.363.045.304)	(13.363.045.304)
Cổ tức công bố (**)	-	-	-	-	(210.600.000.000)	(210.600.000.000)
Số cuối năm	2.000.000.000.000	(404.050.000)	-	2.209.109.542	439.226.586.601	2.441.031.646.143

(*) Vào ngày 17 tháng 10 năm 2025, Công ty đã hoàn thành việc phát hành 20.000.000 cổ phiếu phổ thông theo mệnh giá (10.000 VND/cổ phiếu) cho các cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết ĐHCĐ bất thường số 02/2025/DHĐCD-NQ ngày 5 tháng 3 năm 2025 để tăng vốn cổ phần. Theo đó, vốn điều lệ đăng ký của Công ty tăng từ 1.800.000.000 VND lên 2.000.000.000 VND và đã được phê duyệt bởi Phòng Doanh nghiệp và Đăng ký kinh doanh thuộc Sở tài chính Thành phố Đà Nẵng thông qua GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 23 vào ngày 17 tháng 10 năm 2025.

(**) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 03/2025/ĐHĐCĐ-NQ ngày 5 tháng 6 năm 2025, Công ty đã chi trả cổ tức bằng tiền cho các cổ đông hiện hữu với giá trị là 210.600.000 VND và tiến hành trích quỹ khen thưởng, phúc lợi với giá trị là 13.363.045.304 VND từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (2024: 4.788.250.891 VND; các năm trước: 8.574.794.413 VND).

Công ty Cổ phần Regal Group

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

18.2 Chi tiết vốn cổ phần đã góp

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	1.800.000.000.000	1.800.000.000.000
Tăng trong năm	200.000.000.000	-
Số cuối năm	<u>2.000.000.000.000</u>	<u>1.800.000.000.000</u>
Cổ tức		
Cổ tức công bố	210.600.000.000	-
Cổ tức đã trả	210.586.995.450	-

18.4 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phần	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu đăng ký phát hành	200.000.000	180.000.000
Cổ phiếu đã phát hành Cổ phiếu phổ thông	200.000.000	180.000.000
Cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	200.000.000	180.000.000

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

18.5 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:

	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
Lợi nhuận thuần sau thuế (VND)	69.919.825.803	177.878.882.550
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) (i)	(2.097.594.774)	(4.788.250.891)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	67.822.231.029	173.090.631.659
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	67.822.231.029	173.090.631.659
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	184.164.384	180.000.000
Bình quân giá quyền của số cổ phiếu phổ thông đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	184.164.384	180.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	368	962
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	368	962

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm trước đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính năm 2024 để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2024 theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 03/2025/ĐHĐCĐ-NQ ngày 5 tháng 6 năm 2025.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm 2025 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2025 theo kế hoạch được phê duyệt trong Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên 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 này.

19. DOANH THU

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	648.178.454.132	674.154.464.302
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản	58.362.755.275	98.589.858.054
Doanh thu từ bán hàng hóa và thực phẩm	3.752.651.488	8.649.023.028
Doanh thu từ dịch vụ khác	1.960.523.765	571.170.328
TỔNG CỘNG	712.254.384.660	781.964.515.712
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	(171.858.947.836)
DOANH THU THUẦN	712.254.384.660	610.105.567.876
Trong đó:		
Doanh thu với bên khác	374.541.449.933	594.174.175.588
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 25)	337.712.934.727	15.931.392.288

Công ty Cổ phần Regal Group

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. DOANH THU (tiếp theo)

19.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	2.988.964.216	218.177.332
Lãi thanh lý nhượng bán cổ phần	-	718.136.658
TỔNG CỘNG	<u>2.988.964.216</u>	<u>936.313.990</u>

20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	342.043.533.735	171.574.238.524
Giá vốn cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản	6.056.337.033	47.942.978.708
Giá vốn từ bán thực phẩm và hàng hóa	884.935.023	5.649.960.514
Giá vốn từ dịch vụ khác	480.237.242	788.018.644
TỔNG CỘNG	<u>349.465.043.033</u>	<u>225.955.196.390</u>

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	21.846.664.565	36.168.642.953
Khác	754.459.469	366.604.419
TỔNG CỘNG	<u>22.601.124.034</u>	<u>36.535.247.372</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	136.982.249.827	64.781.178.322
Chi phí hoa hồng, quảng cáo	83.771.692.315	28.058.557.179
Chi phí lãi vay hỗ trợ khách hàng	36.235.022.017	2.045.176.401
Chi phí nhân viên	11.491.736.956	14.059.138.678
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.513.493.056	14.942.727.724
Chi phí khác	1.970.305.483	5.675.578.340
Chi phí quản lý doanh nghiệp	117.561.681.090	53.382.935.169
Dự phòng phải thu khó đòi	62.162.443.784	-
Chi phí nhân viên	30.260.229.806	26.033.224.874
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.208.606.831	12.123.725.049
Chi phí khấu hao và hao mòn	5.032.000.307	9.721.756.319
Khác	2.898.400.362	5.504.228.927
TỔNG CỘNG	<u>254.543.930.917</u>	<u>118.164.113.491</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	26.666.719.020	18.041.204.987
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	21.970.350.394	15.637.302.951
Thu nhập từ bán vé sự kiện	1.166.194.617	-
Khác	3.530.174.009	2.403.902.036
Chi phí khác	6.960.296.685	15.614.256.945
Chi phí phạt chậm nộp thuế	6.325.966.324	10.264.805.030
Chi phí phạt từ vi phạm hợp đồng	402.361.207	4.364.632.518
Khác	231.969.154	984.819.397
LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	<u>19.706.422.335</u>	<u>2.426.948.042</u>

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

24.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN	36.804.067.358	48.228.074.223
Thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	1.006.787.719	-
	<u>37.810.855.077</u>	<u>48.228.074.223</u>
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	608.992.347	3.758.090.270
TỔNG CỘNG	<u>38.419.847.424</u>	<u>51.986.164.493</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

24.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	108.339.673.227	232.627.054.748
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty	21.667.934.645	46.525.410.950
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	13.946.739.123	2.205.391.793
Các khoản điều chỉnh tăng doanh thu	1.222.831.760	-
Thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	1.006.787.719	-
Lỗi từ công ty con chưa ghi nhận thuế TNDN hoãn lại	575.554.177	1.546.771.744
Chênh lệch lợi nhuận từ thoái vốn các công ty con	-	1.671.146.425
Phân chia lợi nhuận từ công ty liên kết	-	37.443.581
Chi phí thuế TNDN	38.419.847.424	51.986.164.493

24.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm 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 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 năm 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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày



24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

24.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Thuế TNDN từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	4.841.491.124	3.664.326.528	1.177.164.596	1.238.252.959
Doanh thu chưa thực hiện	125.619.834	125.619.834	-	(4.996.343.229)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	4.967.110.958	3.789.946.362		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Dự phòng các khoản đầu tư	(1.786.156.943)	-	(1.786.156.943)	-
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất			(608.992.347)	(3.758.090.270)

(*) 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.

25. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát và các bên liên quan có giao dịch trọng yếu với Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chi tiết như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh	Công ty mẹ cao nhất
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần 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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát và các bên liên quan có giao dịch trọng yếu với Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chi tiết như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Bất động sản Indochine	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Bắc Bộ	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Hội An Invest	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phát triển Đô Thị Thông minh Việt Nam	Đồng quản lý trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Thông Minh Quảng Nam	Đồng quản lý trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH MTV Tập đoàn Quản lý Khách sạn Icity	Đồng quản lý trong cùng tập đoàn
Ông Hà Đức Hiếu	Chủ tịch HĐQT
Ông Trần Ngọc Thành	Tổng Giám đốc/ Phó chủ tịch HĐQT
Ông Lê Đặng Quốc Hùng	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Trường Sơn	Thành viên HĐQT
Ông Đinh Hồng Quang	Thành viên HĐQT
Ông Trần Ngọc Thái	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Văn Viên	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Hoài Nam	Giám đốc Điều hành Công ty TNHH Một Thành viên Smart City
Ông Nguyễn Hiền Ninh	Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung
Ông Trần Xuân Thông	Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung
Ông Lê Ngọc Hoàng	Kế toán trưởng
Ông Ngô Tấn Quang	Giám đốc Tài chính
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyên	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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công Ty Cổ Phần Hội An Invest	Vay Trả nợ gốc vay Chi phí lãi vay phải trả	180.000.000.000 180.000.000.000 2.153.424.659	- - -
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh	Chia cổ tức Nhận góp vốn Chuyển nhượng công ty con	115.830.000.000 110.000.000.000 -	- - 110.936.267.685
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô Thị Thông Minh Quảng Nam	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	113.700.000.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung	Cho vay Thu hồi cho vay Thu tiền cọc dự án Cung cấp dịch vụ Trả nợ gốc vay Phi môi giới Lãi cho vay Chi phí lãi vay Chuyển nhượng cổ phần Vay	90.890.000.000 90.890.000.000 35.624.142.422 30.693.997.585 25.985.000.000 21.692.437.488 2.317.793.424 3.274.822 - -	- - - - 5.000.000.000 1.187.155.043 - 32.626.794 35.207.047.293 30.985.000.000 22.990.000.000 3.307.669.854 1.750.000.000
	Ký quỹ mua căn hộ Doanh thu chuyển nhượng căn hộ Trả trước tiền mua căn hộ Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản Ký quỹ thuê căn hộ	- - - - -	138.888.889 75.000.000

Công ty Cổ phần Regal Group

B09-DN/HIN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An	Trả nợ gốc vay Lãi vay Vay Hàng bán trả lại	13.300.000.000 827.150.684 - -	171.765.192.100 9.094.019.010 185.065.192.100 171.858.947.836
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	Hoàn tiền ký quỹ Phí tư vấn Doanh thu từ cho thuê văn phòng Ký quỹ mua căn hộ Tạm ứng phí dịch vụ Phí marketing dự án	5.260.000.000 946.409.047 109.090.912 - - -	1.550.000.000 2.274.475.042 143.181.821 2.460.000.000 1.684.007.396 600.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Indochine	Phí dịch vụ Nhận ký quỹ Tạm ứng phí dịch vụ	3.086.941.306 130.000.000 -	- - 2.038.780.132
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	Cho vay Lãi cho vay	3.000.000.000 97.205.479	2.000.000.000 24.767.123
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	Phí môi giới Tạm ứng phí dịch vụ Doanh thu từ cho thuê Ký quỹ thuê căn hộ	2.394.830.031 - - -	1.528.429.751 1.703.153.098 163.238.315 105.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ	Tạm ứng phí dịch vụ	56.190.135	160.945.081
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản	-	102.127.237

Công ty Cổ phần Regal Group

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	VND
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyên	Doanh thu bán bất động sản	319.827.716.624	-	-
Ông Trần Xuân Thông	Ký quỹ thực hiện hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản Thu hộ Bù trừ tiền ký quỹ	174.106.366.139 173.975.085.866 151.711.748.357	-	117.322.059.989
Ông Nguyễn Hiện Ninh	Thu hộ Ký quỹ thực hiện hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản Bù trừ tiền ký quỹ	142.355.085.088 112.346.159.124 138.347.825.507	-	2.947.714.875 45.266.290.862
Ông Trần Hoài Nam	Mua hàng hóa bất động sản Tạm ứng Thu hộ Trả trước tiền mua đất Ký quỹ thực hiện hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản Tạm ứng Doanh thu từ cho thuê	61.030.494.672 5.303.000.000 - - - - -	-	- 9.843.583.676 2.425.500.000 90.440.887.879 5.425.500.000 950.425.836 126.104.354

Công ty Cổ phần Regal Group

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Bà Trần Thị Trang	Doanh thu chuyển nhượng căn hộ	10.146.696.000	-
Bà Vũ Thị Thu Hà	Doanh thu chuyển nhượng căn hộ	7.629.431.191	-
Ông Trần Ngọc Thái	Chi phí khác Kỳ quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án Tạm ứng	9.518.000	127.980.244 17.295.910.562 4.139.434.000
Ông Trần Ngọc Thành	Trả trước tiền mua đất	-	20.540.000.000
Ông Phạm Văn Viên	Hoàn ứng Tạm ứng	-	16.761.175.000 11.545.000.000
Bà Nguyễn Thị Nam	Doanh thu chuyển nhượng căn hộ	-	11.950.181.818
Ông Lê Ngọc Hoàng	Hoàn ứng Tạm ứng	-	1.689.532.546 152.332.546
Ông Ngô Tấn Quang	Tạm ứng	-	218.910.540

Công ty Cổ phần Regal Group

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
			VND
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>			
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	Doanh thu chuyển nhượng căn hộ	25.827.171.079	10.506.174.507
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 Indochine	Dịch vụ môi giới	8.021.731	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	Doanh thu từ cho thuê	6.466.350	-
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	Doanh thu từ cho thuê	4.333.600	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phát triển Đô Thị Thông minh Việt Nam	Doanh thu từ cho thuê	2.400.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An	Doanh thu chuyển nhượng căn hộ	-	1.650.000.000
Bà Vũ Thị Thu Hà	Doanh thu chuyển nhượng căn hộ	-	750.000.000
Ông Trần Hoài Nam	Doanh thu cho thuê	-	135.000.000
		26.221.776.689	13.413.058.436
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>			
Ông Trần Hoài Nam (*)	Trả trước tiền mua bất động sản	55.152.361.777	90.440.887.879
Ông Trần Ngọc Thành (**)	Trả trước tiền mua bất động sản	20.540.000.000	20.540.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung	Trả trước tiền cung cấp dịch vụ	7.000.000.000	-
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Thông Minh Quảng Nam	Trả trước tiền cung cấp dịch vụ	880.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ	Trả trước tiền cung cấp dịch vụ	601.509	160.945.081
Công ty Cổ phần Bất động sản Indochine	Trả trước tiền cung cấp dịch vụ	-	2.038.780.132
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	Trả trước tiền cung cấp dịch vụ	-	1.703.153.098
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	Trả trước tiền cung cấp dịch vụ	-	1.684.007.396
		83.572.963.286	116.567.773.586

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

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

Công ty Cổ phần Regal Group

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam (*)	Cho vay	5.000.000.000	2.000.000.000	
Dự phòng cho vay ngắn hạn		(5.000.000.000)	-	
GIÁ TRỊ THUẬN		-	2.000.000.000	

(*) Số cuối năm thể hiện khoản cho vay tín chấp Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam, hưởng lãi suất 4%/năm và có kỳ hạn thu gốc vào ngày 7 tháng 1 năm 2026.

Công ty Cổ phần Regal Group

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>VND</i>
Phải thu ngắn hạn khác				
Ông Trần Xuân Thông	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	214.767.609.763	192.372.991.981	
Ông Nguyễn Hiền Ninh	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	176.366.864.269	202.368.530.652	
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Thông Minh Quảng Nam	Ký quỹ	113.700.000.000	-	
Ông Trần Ngọc Thái	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	53.326.685.564	53.324.685.564	
Ông Trần Hoài Nam	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án Tạm ứng	5.425.500.000 1.183.425.836	5.425.500.000 950.425.836	
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung	Lãi cho vay	2.317.793.424	-	
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nam Miền Trung	Ký quỹ cung cấp dịch vụ quảng cáo dự án	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	
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	Khác	35.918.613	-	
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyên	Chi hộ	31.503.022	-	
TỔNG CỘNG		568.077.273.093	454.666.901.156	
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác		(121.972.602)	-	
GIÁ TRỊ THUẬN		567.955.300.491	454.666.901.156	

Công ty Cổ phần Regal Group

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>VND</i>
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>				
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung	Mua dịch vụ	33.149.517.391	-	-
	Phí môi giới	23.386.753.152	304.500.000	
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	Phí môi giới	2.969.000.225	2.736.922.405	
Công ty Cổ phần Bất động sản Indochine	Phí môi giới	1.356.855.305	-	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh	Doanh thu phân chia từ HĐTKD	1.350.000.000	1.350.000.000	
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	-	
		62.347.972.975	4.517.751.307	

Công ty Cổ phần Regal Group

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
			<i>VND</i>
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	Trả trước tiền mua nhà phố	60.492.624.998	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An	Trả trước tiền mua nhà phố	23.221.169.694	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung	Trả trước tiền mua nhà phố	3.732.210.500	1.750.000.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nam Miền Trung	Trả trước tiền mua nhà phố	3.200.000.000	-
Ông Lê Đặng Quốc Hùng	Trả trước tiền mua nhà phố	1.888.191.712	1.888.191.712
Bà Trần Thị Trang	Trả trước tiền mua nhà phố	600.000.000	5.146.696.000
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	Trả trước tiền mua nhà phố	600.000.000	-
Ông Trần Hoài Nam	Trả trước tiền mua nhà phố	500.000.000	-
Công ty TNHH MTV Tập đoàn Quản lý Khách sạn Icity	Trả trước tiền mua nhà phố	200.000.000	50.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phát triển Đô Thị Thông minh Việt Nam	Trả trước tiền mua nhà phố	-	4.000.000.000
Bà Vũ Thị Thu Hà	Trả trước tiền mua nhà phố	-	7.155.256.956
Bà Nguyễn Thị Nam	Trả trước tiền phí vận hành	-	4.500.000
		94.434.196.904	19.994.644.668

Công ty Cổ phần Regal Group

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Phải trả ngắn hạn khác				
Ông Trần Xuân Thông	Thu hộ	49.746.209.180	27.482.871.671	
Ông Nguyễn Hiền Ninh	Thu hộ	46.341.371.973	42.161.269.908	
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung	Nhận đặt cọc	31.479.966.060	16.765.000.000	
Ông Trần Ngọc Thái	Thu hộ	17.013.874.652	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	
Ông Trần Hoài Nam	Thu hộ	5.425.500.000	2.425.500.000	
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc	Nhận đặt cọc	1.500.000.000	1.500.000.000	
Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ	Nhận đặt cọc	360.000.000	-	
Công ty Cổ phần Bất động sản Indochine	Nhận đặt cọc	130.000.000	-	
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	Nhận đặt cọc	9.513.000	564.081.387	
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	Khác	3.000.000	975.000.000	
	Nhận đặt cọc	-	5.260.000.000	
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyên	Phải trả khác	-	31.503.022	
		161.909.434.865	124.879.100.640	

Công ty Cổ phần Regal Group

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>VND</i>
<i>Vay ngắn hạn</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An	Vay	-	13.300.000.000	
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn</i>				
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung	Lãi vay	35.901.616	32.626.794	
Công ty Cổ phần Hội An Invest	Lãi vay	23.013.701	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An	Lãi vay	-	9.094.019.010	
		58.915.317	9.126.645.804	
<i>Vay dài hạn</i>				
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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, và Ban Giám đốc như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Ông Trần Ngọc Thành	9.338.000.000	858.600.000
Ông Trần Ngọc Thái	2.627.914.492	961.098.005
Ông Phạm Văn Viên	1.287.434.121	788.558.777
Ông Lê Ngọc Hoàng	1.268.285.833	494.621.277
Ông Ngô Tấn Quang	1.139.845.833	532.022.777
Ông Hà Đức Hiếu	48.000.000	48.000.000
Ông Nguyễn Trường Sơn	48.000.000	48.000.000
Ông Lê Đặng Quốc Hùng	48.000.000	20.000.000
Ông Nguyễn Chí Nghiêm	40.000.000	-
Bà Trần Thị Hoài Vân	24.000.000	24.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Đức	24.000.000	24.000.000
Ông Võ Bảo Toàn	20.000.000	-
Ông Trần Quốc Thịnh	8.000.000	48.000.000
TỔNG CỘNG	15.921.480.279	3.846.900.836

26. CÁC CAM KẾT

Theo Thông báo thụ lý vụ án số 19/TLST-KDTM của Tòa án Nhân dân quận Sơn Trà, vụ án tranh chấp hợp đồng thi công xây dựng giữa Công ty Cổ phần Vinaconex 25 ("Vinaconex 25") và Nhóm Công ty đã được thụ lý, Vinaconex 25 yêu cầu Nhóm Công ty thanh toán tổng số tiền 18.259.800.000 VND, bao gồm khoản nợ đến hạn và tiền phạt vi phạm nghĩa vụ thanh toán, tiền phạt chậm phê duyệt hồ sơ quyết toán. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Nhóm Công ty đã ghi nhận giá trị công nợ với Vinaconex 25 trị giá 23.143.043.368 VND, đồng thời, Nhóm Công ty cũng đã nộp đơn phân tố yêu cầu Vinaconex 25 bồi thường thiệt hại, và do đó, Nhóm Công ty chưa trích lập dự phòng liên quan trong báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

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 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, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2026

EY | Building a better working world

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

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

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

All in to shape the future with confidence.

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

© 2025 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn