

## **Công ty Cổ phần Regal Group**

Báo cáo tài chính riêng

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



# Công ty Cổ phần Regal Group

Báo cáo tài chính riêng

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 riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 52

# 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	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 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 riêng của 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 RIÊNG

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 31 tháng 3 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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



Trần Ngọc Thành  
Tổng Giám đốc

Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2026



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-FN

## 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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Regal Group ("Công ty") được lập ngày 31 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 52, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

### *Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc*

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán 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 riêng của 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 riêng. 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 riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng.

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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

**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

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

VND				
Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>4.862.010.410.808</b>	<b>4.423.740.693.846</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>166.938.335.396</b>	<b>6.353.289.893</b>
111	1. Tiền		166.938.335.396	2.783.289.893
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	3.570.000.000
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.080.653.848.940</b>	<b>996.016.158.180</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	102.787.512.526	52.355.767.998
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	283.996.344.277	284.150.307.852
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	27	5.000.000.000	2.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	751.480.560.221	657.958.206.630
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(62.610.568.084)	(448.124.300)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>3.570.101.548.659</b>	<b>3.394.764.400.268</b>
141	1. Hàng tồn kho		3.570.101.548.659	3.394.764.400.268
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>44.316.677.813</b>	<b>26.606.845.505</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	43.088.802.966	24.328.831.346
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		1.227.874.847	2.278.014.159
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>549.693.024.154</b>	<b>639.124.883.436</b>
<b>210</b>	<b>I. Khoản phải thu dài hạn</b>		-	<b>54.112.226.000</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	27	-	54.112.226.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>65.877.892.364</b>	<b>66.313.266.191</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	50.669.144.605	51.007.045.099
222	Nguyên giá		102.448.665.114	96.217.114.359
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(51.779.520.509)	(45.210.069.260)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	15.208.747.759	15.306.221.092
228	Nguyên giá		17.225.811.092	17.190.611.092
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.017.063.333)	(1.884.390.000)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>		-	<b>4.208.663.488</b>
231	1. Nguyên giá		-	5.765.287.119
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		-	(1.556.623.631)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>738.009.135</b>	<b>252.633.450</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		738.009.135	252.633.450
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>12</b>	<b>472.962.625.683</b>	<b>504.171.025.672</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		481.893.410.398	504.171.025.672
254	2. Dự phòng đầu tư vào công ty con		(8.930.784.715)	-
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>10.114.496.972</b>	<b>10.067.068.635</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	5.273.005.848	6.402.742.107
262	2. Tài sản thuê hoãn lại	26.3	4.841.491.124	3.664.326.528
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>5.411.703.434.962</b>	<b>5.062.865.577.282</b>

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.968.632.519.640</b>	<b>2.660.890.231.598</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.151.863.180.935</b>	<b>2.318.916.906.519</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	237.696.724.019	150.564.376.830
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	349.834.204.217	118.605.765.294
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	106.722.992.545	114.844.289.837
314	4. Phải trả người lao động		7.476.976.599	4.351.069.974
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	177.243.248.951	225.083.303.278
318	6. Doanh thu chưa thực hiện		171.363.637	42.136.366
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	514.705.535.908	589.859.844.468
320	8. Vay ngắn hạn	18	717.099.378.403	1.088.006.409.120
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	19	40.912.756.656	27.559.711.352
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>816.769.338.705</b>	<b>341.973.325.079</b>
338	1. Vay dài hạn	18	816.769.338.705	341.973.325.079
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.443.070.915.322</b>	<b>2.401.975.345.684</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>20.1</b>	<b>2.443.070.915.322</b>	<b>2.401.975.345.684</b>
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		441.265.855.780	599.766.236.142
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		375.803.190.838	440.157.873.105
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		65.462.664.942	159.608.363.037
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>5.411.703.434.962</b>	<b>5.062.865.577.282</b>

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 KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
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	21.1	708.501.733.172	661.466.858.908
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	-	(171.858.947.836)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	708.501.733.172	489.607.911.072
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(348.798.289.828)	(183.258.194.780)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		359.703.443.344	306.349.716.292
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	2.964.268.187	11.651.410.600
22	7. Chi phí tài chính	23	(31.693.312.295)	(42.685.320.274)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(22.008.068.111)	(36.182.283.446)
25	8. Chi phí bán hàng	24	(133.594.356.008)	(39.915.173.377)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(115.051.219.897)	(35.695.718.337)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		82.328.823.331	199.704.914.904
31	11. Thu nhập khác	25	26.651.658.538	17.434.122.221
32	12. Chi phí khác	25	(6.941.626.763)	(13.500.782.940)
40	13. Lợi nhuận khác	25	19.710.031.775	3.933.339.281
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		102.038.855.106	203.638.254.185
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(37.753.354.760)	(45.268.144.157)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	26.3	1.177.164.596	1.238.252.959
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		65.462.664.942	159.608.363.037

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 RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>		<b>102.038.855.106</b>	<b>203.638.254.185</b>
02	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>			
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
03	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình		5.145.500.951	8.175.720.710
05	Dự phòng		71.093.228.499	-
06	Lãi từ hoạt động đầu tư		(2.964.268.187)	(5.514.978.191)
	Chi phí lãi vay	23	22.008.068.111	36.182.283.446
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>197.321.384.480</b>	<b>242.481.280.150</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(140.310.593.230)	(134.662.987.449)
10	Tăng hàng tồn kho		(175.337.148.391)	(182.792.282.976)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		202.061.417.240	(275.459.038.345)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(17.630.235.361)	13.660.666.089
14	Tiền lãi vay đã trả		(30.892.512.501)	(27.088.264.436)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(40.443.072.331)	(48.891.467.478)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(10.000.000)	(192.800.000)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(5.240.760.094)</b>	<b>(412.944.894.445)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(986.839.321)	(103.161.450)
23	Tiền chi cho vay		(93.890.000.000)	(242.694.226.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		145.002.226.000	186.582.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(10.858.527.907)	(9.268.701.507)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	150.088.829.208
27	Tiền thu từ lãi tiền gửi và cổ tức nhận được		524.866.185	5.011.548.983
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>39.791.724.957</b>	<b>89.616.289.234</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		199.595.950.000	-
33	Tiền thu từ đi vay	18	2.144.829.307.549	1.017.650.522.591
34	Tiền trả nợ gốc vay	18	(2.007.804.181.459)	(696.564.986.212)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	20.3	(210.586.995.450)	-
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>126.034.080.640</b>	<b>321.085.536.379</b>

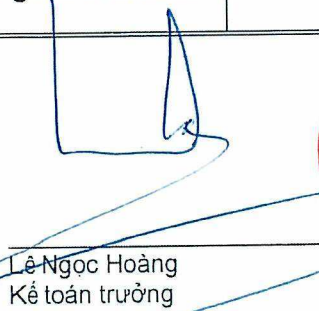
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		160.585.045.503	(2.243.068.832)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		6.353.289.893	8.596.358.725
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	166.938.335.396	6.353.289.893



Đào Văn Rôn  
Người lập



Lê Ngọc Hoàng  
Kế toán trưởng



Trần Ngọc Thanh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 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.

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 258 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 68).

*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	
			Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm
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 RIÊNG (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 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 12. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 ("báo cáo tài chính hợp nhất") để ngày 31 tháng 3 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

### 2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

### 2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.4 Kỳ kế toán năm

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

### 2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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.

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 riêng 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 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 RIÊNG (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 riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

#### 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 riêng khi phát sinh.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 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
Máy móc, thiết bị	5 – 11 năm
Phương tiện vận tải	5 - 7 năm
Thiết bị quản lý	2 - 6 năm
Phần mềm máy tính	5 năm
Tài sản khác	3 - 5 năm

Quyền sử dụng đất có thời hạn sử dụng vô 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 Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

Nhà cửa	25 năm
---------	--------

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

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

#### 3.8 *Chi phí trả trước*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

#### 3.9 Các khoản đầu tư

##### *Đầu tư vào các công ty con*

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

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

##### *Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

##### *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

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

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

#### 3.11 Chi phí đi vay

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

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

#### 3.12 Phân chia lợi nhuận

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

#### 3.12 *Phân chia lợi nhuận* (tiếp theo)

##### ► *Quỹ đầu tư phát triển*

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

##### ► *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

#### 3.13 *Vốn cổ phần*

##### *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.

#### 3.14 *Ghi nhận doanh thu*

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

##### *Doanh thu chuyển nhượng nhà phố và căn hộ*

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

##### *Hợp đồng xây dựng*

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

##### *Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản*

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

##### *Doanh thu từ tiền lãi*

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

##### *Cổ tức và lợi nhuận được chia*

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

##### *Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 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 riêng, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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 chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

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

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

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

#### 3.16 Các bên liên quan

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



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

4. TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	5.389.367	45.389.367
Tiền gửi ngân hàng	166.932.946.029	2.737.900.526
Các khoản tương đương tiền	-	3.570.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>166.938.335.396</b>	<b>6.353.289.893</b>

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 khoản góp vốn với khoản đi vay	33.136.143.181	-
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>391.559.831.559</b>	<b>22.099.533.916</b>

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên khác	76.170.746.499	38.930.709.562
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 27)	26.616.766.027	13.425.058.436
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>102.787.512.526</b>	<b>52.355.767.998</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(448.124.300)	(448.124.300)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>102.339.388.226</b>	<b>51.907.643.698</b>

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán khác	200.160.639.311	167.582.534.266
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Tổng hợp Toàn Cầu	70.304.712.270	38.945.199.281
Các nhà cung cấp khác	129.855.927.041	128.637.334.985
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 27)	83.835.704.966	116.567.773.586
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>283.996.344.277</b>	<b>284.150.307.852</b>

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

**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 dự án Castia Dragon 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
Tạm ứng cho nhân viên	12.185.181.746	1.700.444.972
Đền bù giải phóng mặt bằng	-	16.221.268.000
Khác	16.028.918.197	9.431.859.544
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>751.480.560.221</b>	<b>657.958.206.630</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(57.162.443.784)	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>694.318.116.437</b>	<b>657.958.206.630</b>
Trong đó:		
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	569.326.721.096	455.776.918.662
Phải thu các bên khác	124.991.395.341	202.181.287.968

(\*) 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.

Chi tiết tình hình tăng (giảm) dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	-	-
Dự phòng trong năm	(57.162.443.784)	-
Số cuối năm	(57.162.443.784)	-



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

## 8. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang và thành phẩm	3.247.998.949.908	3.112.293.690.579
Dự án Regal Legend	2.098.144.420.285	1.964.043.655.728
Dự án La Maison Premium	448.096.382.441	459.475.024.523
Dự án Regal Victoria	285.432.253.691	309.605.906.142
Dự án Regal One Complex	201.145.698.905	182.807.003.070
Dự án khác	215.180.194.586	196.362.101.116
Chi phí xây dựng dở dang	163.878.494.835	153.021.475.534
Dự án Dragon Smart City	143.082.687.172	132.225.667.871
Dự án Bàu Tràm Lakeside	20.795.807.663	20.795.807.663
Hàng hóa bất động sản	158.029.290.272	129.254.420.511
Dự án Bảo Ninh 2	63.163.739.976	-
Dự án Marina Complex	28.124.961.038	28.124.961.038
Dự án Castia Palm	21.527.640.681	29.825.562.085
Dự án Regal Victoria	14.601.879.834	14.601.879.834
Dự án Khu đô thị Quang Thành	7.655.550.000	12.974.875.000
Dự án Khu đô thị Phước Lý	-	9.444.046.096
Dự án khác	22.955.518.743	34.283.096.458
Hàng hóa	194.813.644	194.813.644
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.570.101.548.659</b>	<b>3.394.764.400.268</b>

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 18*).

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

## 9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>43.088.802.966</b>	<b>24.328.831.346</b>
Chi phí hoa hồng	37.939.869.881	24.231.873.762
Chi phí hỗ trợ lãi suất	3.980.413.625	-
Khác	1.168.519.460	96.957.584
<b>Dài hạn</b>	<b>5.273.005.848</b>	<b>6.402.742.107</b>
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	469.597.799	1.268.268.376
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>48.361.808.814</b>	<b>30.731.573.453</b>

Công ty Cổ phần Regal Group

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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	Thiết bị quản lý	Khác	Tổng cộng
VND					
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	53.972.258.464	31.836.460.440	9.729.318.636	679.076.819	96.217.114.359
Kết chuyển từ bất động sản đầu tư	5.765.287.119	-	-	-	5.765.287.119
Mua mới trong năm	-	-	466.263.636	-	466.263.636
Số cuối năm	59.737.545.583	31.836.460.440	10.195.582.272	679.076.819	102.448.665.114
<b>Trong đó:</b>					
Đã khấu hao hết	-	18.260.427.453	8.492.279.212	630.076.819	27.382.783.484
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Số đầu năm	(10.974.359.211)	(24.616.568.998)	(8.970.030.136)	(649.110.915)	(45.210.069.260)
Khấu hao trong năm	(2.197.325.622)	(2.368.480.454)	(239.579.221)	(15.265.906)	(4.820.651.203)
Kết chuyển từ bất động sản đầu tư	(1.748.800.046)	-	-	-	(1.748.800.046)
Số cuối năm	(14.920.484.879)	(26.985.049.452)	(9.209.609.357)	(664.376.821)	(51.779.520.509)
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	42.997.899.253	7.219.891.442	759.288.500	29.965.904	51.007.045.099
Số cuối năm	44.817.060.704	4.851.410.988	985.972.915	14.699.998	50.669.144.605

Như được trình bày tại *Thuyết minh số 18*, Công ty đã sử dụng nhà cửa, vật kiến trúc làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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	
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm
	Tổng cộng	
<b>Nguyên giá:</b>		
Số đầu năm	15.053.316.092	2.137.295.000
Mua mới trong năm	-	35.200.000
Số cuối năm	15.053.316.092	2.172.495.000
<b>Trong đó:</b>		
<b>Đã hao mòn hết</b>	-	1.663.595.000
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>		
Số đầu năm	-	(1.884.390.000)
Hao mòn trong năm	-	(132.673.333)
Số cuối năm	-	(2.017.063.333)
<b>Giá trị còn lại:</b>		
Số đầu năm	15.053.316.092	252.905.000
Số cuối năm	15.053.316.092	155.431.667
Nhu được trình bày tại Thuyết minh số 18, Công ty đã sử dụng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng.		

**12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con	481.893.410.398	504.171.025.672
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(8.930.784.715)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>472.962.625.683</b>	<b>504.171.025.672</b>



# Công ty Cổ phần Regal Group

B09-DN

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

## 12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Tỷ lệ vốn nắm giữ	Giá trị VND	Tỷ lệ vốn nắm giữ	Giá trị VND
			%		%	
Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình (i)	Kinh doanh và môi giới bất động sản	Đang hoạt động	100	249.564.319.851	100	249.164.319.851
Công ty TNHH Một Thành viên Smart City (ii)	Kinh doanh và môi giới bất động sản	Đang hoạt động	100	150.000.000.000	100	173.706.143.181
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Quảng Ngãi (iii)	Kinh doanh và môi giới bất động sản	Đang hoạt động	100	69.257.162.640	100	69.237.162.640
Công ty TNHH Regal Food (iv)	Bán lẻ lương thực, thực phẩm	Đang hoạt động	100	11.331.927.907	100	10.363.400.000
Công ty TNHH Regal Hotels & Resorts (v)	Dịch vụ lưu trú	Đang hoạt động	100	1.740.000.000	100	1.700.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>481.893.410.398</b>		<b>504.171.025.672</b>
Dự phòng đầu tư vào công ty con				(8.930.784.715)		-
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>				<b>472.962.625.683</b>		<b>504.171.025.672</b>

Công ty Cổ phần Regal Group

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

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

- (i) Từ ngày 18 tháng 3 năm 2025 đến ngày 31 tháng 7 năm 2025, Công ty đã góp thêm vốn với giá trị là 400.000.000 VND vào Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình theo Thông báo số 01/TB-QB-2025 và Thông báo số 02/TB-QB-2025.
- (ii) Từ ngày 10 tháng 3 năm 2025 đến ngày 10 tháng 10 năm 2025, Công ty đã góp thêm vốn với giá trị là 9.430.000.000 VND vào Công ty TNHH Một Thành viên Smart City theo các Thông báo từ số 01/TB-SMC-2025 đến số 06/TB-SMC-2025.  
Theo biên bản đối chiếu và bù trừ công nợ số BBT02/2025/RGG-SMC ngày 25 tháng 12 năm 2025, Công ty thực hiện giảm vốn góp thông qua việc cân trừ với khoản đi vay với giá trị là 33.136.143.181 VND.
- (iii) Ngày 19 tháng 5 năm 2025, Công ty đã góp thêm vốn với giá trị là 20.000.000 VND vào Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Quảng Ngãi theo Thông báo số 01/TB-ĐXQN-2025.
- (iv) Từ ngày 4 tháng 4 năm 2025 đến ngày 14 tháng 12 năm 2025, Công ty đã góp thêm vốn với giá trị là 968.527.907 VND vào Công ty TNHH Regal Food theo các Thông báo từ số 01/TB-RGF-2025 đến số 03/TB-RGF-2025.
- (v) Ngày 4 tháng 5 năm 2025, Công ty đã góp thêm vốn với giá trị là 40.000.000 VND vào Công ty TNHH Regal Hotels & Resorts theo Thông báo số 01/TB-RGH-2025.

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÂN HẠ

	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 các bên khác	173.563.841.931	173.563.841.931	143.472.580.590	143.472.580.590	
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	
Người bán khác	130.167.457.608	130.167.457.608	98.876.196.267	98.876.196.267	
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	64.132.882.088	64.132.882.088	7.091.796.240	7.091.796.240	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>237.696.724.019</b>	<b>237.696.724.019</b>	<b>150.564.376.830</b>	<b>150.564.376.830</b>	

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

**14. 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	255.400.007.313	102.611.120.626
Trả trước từ bên liên quan (Thuyết minh số 27)	94.434.196.904	15.994.644.668
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>349.834.204.217</b>	<b>118.605.765.294</b>

**15. 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	77.342.376.145	37.753.354.760	(40.443.072.331)	74.652.658.574
Thuế giá trị gia tăng	27.528.122.288	32.814.071.938	(45.894.274.693)	14.447.919.533
Thuế thu nhập cá nhân	104.387.853	13.174.521.594	(3.091.834.252)	10.187.075.195
Khác	9.869.403.551	11.732.278.289	(14.166.342.597)	7.435.339.243
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>114.844.289.837</b>	<b>95.474.226.581</b>	<b>(103.595.523.873)</b>	<b>106.722.992.545</b>

**16. 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	19.887.171.366
Chi phí lương thưởng	2.103.964.582	2.048.888.493
Chi phí lãi vay	244.721.962	9.129.166.352
Chi phí khác	898.327.273	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>177.243.248.951</b>	<b>225.083.303.278</b>
Trong đó		
Phải trả bên khác	176.998.526.989	215.954.136.926
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 27)	244.721.962	9.129.166.352



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

**17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí dự án được trả hộ	238.033.623.308	238.033.623.308
Thu hộ chủ đầu tư	223.467.722.092	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	2.870.608.788	2.782.400.588
Nhận vốn góp từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	850.000.000	850.000.000
Khác	3.886.779.808	4.467.583.550
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>514.705.535.908</b>	<b>589.859.844.468</b>
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	<i>400.413.513.173</i>	<i>363.762.723.948</i>
<i>Phải trả bên khác</i>	<i>114.292.022.735</i>	<i>226.097.120.520</i>

**18. VAY**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>717.099.378.403</b>	<b>1.088.006.409.120</b>
Vay dài hạn đến hạn trả ngân hàng (Thuyết minh số 18.2)	358.838.044.955	880.916.666.666
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 18.1)	220.773.974.622	193.789.742.454
Vay dài hạn đến hạn trả bên liên quan (Thuyết minh số 18.3 và 27)	137.487.358.826	-
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 27)	-	13.300.000.000
<b>Dài hạn</b>	<b>816.769.338.705</b>	<b>341.973.325.079</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 18.2)	816.769.338.705	243.145.710.271
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 27)	-	98.827.614.808
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.533.868.717.108</b>	<b>1.429.979.734.199</b>

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.429.979.734.199	1.108.894.197.820
Vay trong năm	2.144.829.307.549	1.017.650.522.591
Trả nợ gốc vay	(2.007.804.181.459)	(696.564.986.212)
Cần trừ khoản góp vốn với khoản đi vay	(33.136.143.181)	-
Số cuối năm	<u>1.533.868.717.108</u>	<u>1.429.979.734.199</u>

Công ty Cổ phần Regal Group

B09-DN

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

18. VAY (tiếp theo)

18.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo	Mục đích
Ngân hàng Liên doanh Việt - Nga	150.763.979.979	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 Ngõ Quyền Shopping Street, 4 lô thuộc dự án Khu đô thị Phố Đức Chính - Ngõ Quyền, 2 lô thuộc dự án Khu đô thị Quang Thành, 1 lô thuộc dự án Regal One Complex và 2 lô thuộc trụ sở Công ty tại Đường Võ Văn Kiệt, Phường An Hải, Thành phố Đà Nẵng, 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	11	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	Từ ngày 24 tháng 1 năm 2026 đến 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>220.773.974.622</b>				





Công ty Cổ phần Regal Group

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

18. VAY (tiếp theo)

18.2 Vay dài hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

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

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 2 lô đất thuộc dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	Tài trợ dự án
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.175.607.383.660</b>				
Trong đó:					
Vay dài hạn	816.769.338.705				
Vay dài hạn đến hạn trả	358.838.044.955				

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

**18. VAY (tiếp theo)**

**18.3 Vay dài hạn từ bên liên quan**

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

Bên liên quan	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất (%/năm)
Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	108.392.912.105	Ngày 24 tháng 12 năm 2026	0,2
Công ty TNHH Một Thành viên Smart City	25.524.539.395	Ngày 23 tháng 12 năm 2026	0,2
Công ty TNHH Một Thành viên Đất Xanh Quảng Ngãi	3.569.907.326	Ngày 23 tháng 12 năm 2026	0,2
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>137.487.358.826</u></b>		

**19. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	27.559.711.352	27.752.511.352
Tăng trong năm	13.363.045.304	-
Sử dụng quỹ	(10.000.000)	(192.800.000)
Số cuối năm	<u>40.912.756.656</u>	<u>27.559.711.352</u>

# Công ty Cổ phần Regal Group

B09-DN

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

## 20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 20.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND Tổng cộng
<b>Năm trước</b>					
Số đầu năm	1.800.000.000.000	-	2.209.109.542	440.157.873.105	2.242.366.982.647
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	159.608.363.037	159.608.363.037
Số cuối năm	1.800.000.000.000	-	2.209.109.542	599.766.236.142	2.401.975.345.684
<b>Năm nay</b>					
Số đầu năm	1.800.000.000.000	-	2.209.109.542	599.766.236.142	2.401.975.345.684
Tăng vốn cổ phần (*)	200.000.000.000	(404.050.000)	-	-	199.595.950.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	65.462.664.942	65.462.664.942
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	441.265.855.780	2.443.070.915.322

(\*) 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 phần) cho các cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường số 02/2025/DHĐCĐ-NQ ngày 5 tháng 3 năm 2025 để tăng vốn cổ phần. Theo đó, vốn điều lệ đăng ký của Công ty tăng từ 1.800.000.000.000 VND lên 2.000.000.000.000 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 210.600.000.000 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.



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

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**20.2 Chi tiết vốn cổ phần đã góp**

	Theo GCNĐKDN		Ngày 31 tháng 12 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	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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.000.000.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>2.000.000.000.000</b>

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

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

**20.4 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 RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. DOANH THU**

**21.1 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	657.613.868.656
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản	58.362.755.275	3.007.914.195
Doanh thu từ dịch vụ khác	1.960.523.765	845.076.057
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>708.501.733.172</b>	<b>661.466.858.908</b>
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	(171.858.947.836)
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>708.501.733.172</b>	<b>489.607.911.072</b>
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	370.788.798.446	473.270.229.668
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 27)	337.712.934.726	16.337.681.404

**21.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	2.964.268.187	232.848.983
Lãi thanh lý nhượng bán cổ phần	-	11.418.561.617
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.964.268.187</b>	<b>11.651.410.600</b>

**22. 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	181.887.661.223
Giá vốn cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản	6.274.518.851	582.514.913
Giá vốn từ dịch vụ khác	480.237.242	788.018.644
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>348.798.289.828</b>	<b>183.258.194.780</b>

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

**23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	22.008.068.111	36.182.283.446
Dự phòng đầu tư vào Công ty con	8.930.784.715	-
Lỗ thanh lý nhượng bán cổ phần	-	4.081.946.639
Lỗ do giải thể Công ty con	-	2.054.485.770
Khác	754.459.469	366.604.419
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>31.693.312.295</b>	<b>42.685.320.274</b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>133.594.356.008</b>	<b>39.915.173.377</b>
Chi phí hoa hồng, quảng cáo	83.771.692.315	29.464.464.305
Chi phí lãi vay hỗ trợ khách hàng	36.235.022.017	2.045.176.401
Chi phí nhân viên	8.868.841.147	3.085.644.999
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.388.878.659	4.614.108.646
Chi phí khác	1.329.921.870	705.779.026
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>115.051.219.897</b>	<b>35.695.718.337</b>
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	62.162.443.784	-
Chi phí nhân viên	27.806.977.412	15.252.274.520
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.428.659.373	10.816.946.808
Chi phí khấu hao và hao mòn	4.948.239.790	7.577.794.036
Chi phí khác	2.704.899.538	2.048.702.973
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>248.645.575.905</b>	<b>75.610.891.714</b>

**25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>26.651.658.538</b>	<b>17.434.122.221</b>
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	3.515.113.527	1.796.819.270
<b>Chi phí khác</b>	<b>6.941.626.763</b>	<b>13.500.782.940</b>
Chi phí phạt chậm nộp thuế	6.325.966.324	9.664.282.265
Chi phí phạt từ vi phạm hợp đồng	402.361.207	3.160.017.426
Khác	213.299.232	676.483.249
<b>LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN</b>	<b>19.710.031.775</b>	<b>3.933.339.281</b>



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

## 26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

### 26.1 Chi phí thuế TNDN

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	36.746.567.041	45.268.144.107
Thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	1.006.787.719	-
	<b>37.753.354.760</b>	<b>45.268.144.107</b>
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(1.177.164.596)	(1.238.252.959)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>36.576.190.164</b>	<b>44.029.891.148</b>

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:

	Năm nay	VND Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>102.038.855.106</b>	<b>203.638.254.185</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	20.407.771.021	40.727.650.837
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	13.938.799.664	3.302.240.311
Các khoản điều chỉnh tăng doanh thu	1.222.831.760	-
Thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	1.006.787.719	-
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>36.576.190.164</b>	<b>44.029.891.148</b>

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

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

**26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**26.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	<i>Bảng cân đối kế toán</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
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
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>4.841.491.124</b>	<b>3.664.326.528</b>		
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng</b>			<b>1.177.164.596</b>	<b>1.238.252.959</b>

(\*) 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.

**27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát và có giao dịch trọng yếu với Công ty tại ngày 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 TNHH Một Thành viên Smart City	Công ty con
Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Công ty con
Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	Công ty con
Công ty TNHH Regal Food	Công ty con
Công ty TNHH Regal Hotels & Resorts	Công ty con
Công ty Cổ phần 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
Công ty Cổ phần Bất động sản Indochine	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Hội An Invest	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH MTV Tập đoàn Quản lý Khách sạn Icicy	Đồng quản lý trong cùng tập đoàn

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

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

Danh sách bên liên quan 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 TNHH MTV Phát triển Đô Thị Thông Minh Quảng Nam	Đồng quản lý 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
Ông Hà Đức Hiếu	Chủ tịch HĐQT
Ông Trần Ngọc Thành	Tổng Giám đốc/ Phó chủ tịch HĐQT
Ông Lê Đăng 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 Tuyền	Bên liên quan Ông Trần Ngọc Thành
Bà Vũ Thị Thu Hà	Bên liên quan Ông Trần Ngọc Thái
Bà Nguyễn Thị Nam	Bên liên quan Ông Phạm Văn Viên
Bà Trần Thị Trang	Bên liên quan Ông Trần Ngọc Thành



Công ty Cổ phần Regal Group

B09-DN

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

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	VND Năm trước
Công ty Cổ phần Hội An Invest	Vay Trả nợ gốc vay Lãi vay	180.000.000.000 180.000.000.000 2.153.424.659	- - -
Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Thu hồi cho vay Cho vay Vay Trả nợ gốc vay Góp vốn Phí môi giới Chi phí lãi vay Lãi cho vay	176.032.957.328 121.920.731.328 117.702.180.777 9.309.268.672 400.000.000 109.090.909 51.596.173 24.403.099	- 54.112.226.000 9.087.774.000 9.087.774.000 580.000.000 314.049.587 - -
	Chi phí dự án được trả hộ	-	36.537.555.146
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Thông Minh Quảng Nam	Kỳ 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 Mua dịch vụ Trả nợ gốc vay Phí môi giới Lãi cho vay Chi phí lãi vay Chuyển nhượng cổ phần Vay Ký quỹ mua căn hộ	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 1.187.023.043 - 32.626.794 35.207.047.293 30.985.000.000 22.990.000.000



## Công ty Cổ phần Regal Group

B09-DN

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

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
VND			
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung (tiếp theo)	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	- - - -	3.307.669.854 1.750.000.000 138.888.889 75.000.000
Công ty TNHH Một Thành viên Smart City	Cán trừ khoản góp vốn với khoản đi vay Trả nợ gốc vay Vay Góp vốn Cho vay Thu hồi cho vay Lãi vay Phí môi giới Lãi cho vay	33.136.143.181 31.862.024.906 21.250.000.000 9.430.000.000 2.200.000.000 2.200.000.000 127.005.069 109.090.909 -	- 1.100.000.000 70.372.707.482 8.235.701.507 186.582.000.000 186.582.000.000 2.520.548 314.049.587 147.890.000
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 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 Regal Group

B09-DN

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

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
VND			
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 TNHH Regal Food	Góp vốn Thu nhập khác Phí dịch vụ Cho mượn tiền	968.527.907 208.635.685 153.780.168 100.000.000	353.000.000 253.964.085 487.834.128 -
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	Hoàn tiền ký quỹ Phí môi giới Doanh thu từ cho thuê 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 TNHH Regal Hotels & Resorts	Cho mượn tiền Phí dịch vụ Thu nhập khác Góp vốn	937.000.000 420.364.147 290.529.200 40.000.000	- 774.088.831 254.452.268 -
Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ	Tạm ứng phí dịch vụ	56.190.135	160.945.081
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	Góp vốn Lãi vay Vay	20.000.000 7.205.403 -	100.000.000 - 3.569.907.326



Công ty Cổ phần Regal Group

B09-DN

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

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	VND Năm trước
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh	Chia cổ tức	115.830.000.000	-
	Nhận góp vốn	110.000.000.000	-
	Chuyển nhượng cổ phần	-	110.936.267.685
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	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	174.106.366.139	117.322.059.989
	Thu hộ	173.975.085.866	-
	Bù trừ tiền ký quỹ	151.711.748.357	-
Ông Nguyễn Hiền Ninh	Thu hộ	142.355.085.088	2.947.714.875
	Ký quỹ thực hiện hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	112.346.159.124	45.266.290.862
	Bù trừ tiền ký quỹ	138.347.825.507	-
Ông Trần Hoài Nam	Mua hàng hóa bất động sản	61.030.494.672	-
	Tạm ứng	5.303.000.000	9.843.583.676
	Thu hộ	-	2.425.500.000
	Trả trước tiền mua đất	-	90.440.887.879
	Ký quỹ thực hiện hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	-	5.425.500.000
	Tạm ứng	-	950.425.836
	Doanh thu từ cho thuê	-	126.104.354



Công ty Cổ phần Regal Group

B09-DN

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

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	VND 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 Ký 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
Bà Nguyễn Thị Nam	Doanh thu chuyển nhượng căn hộ	-	11.950.181.818
Ông Phạm Văn Viên	Tạm ứng	-	11.545.000.000
Ông Ngô Tấn Quang	Tạm ứng	-	218.910.540

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

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	VND Số đầu năm
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>			
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	371.883.929	371.883.929
Công ty TNHH Regal Hotels & Resorts	Doanh thu từ cho thuê	245.653.464	12.000.000
Công ty TNHH Regal Food	Doanh thu từ cho thuê	164.035.824	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Indochine	Dịch vụ môi giới	8.021.731	-
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 từ cho thuê	-	135.000.000
		<b>26.616.766.027</b>	<b>13.425.058.436</b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>			
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 MTV Phát triển Đô Thị Thông Minh Quảng Nam	Trả trước tiền cung cấp dịch vụ	880.000.000	-
Công ty TNHH Regal Hotels & Resorts	Trả trước tiền cung cấp dịch vụ	262.741.680	-
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
		<b>83.835.704.966</b>	<b>116.567.773.586</b>

(\*) 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 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	VND Số đầu năm
<b>Cho vay ngắn hạn</b>			
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 khoản cho vay ngắn hạn		(5.000.000.000)	-
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>			<b>2.000.000.000</b>

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

### Cho vay dài hạn

Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình

Cho vay	-	54.112.226.000
---------	---	----------------

Công ty Cổ phần Regal Group

B09-DN

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

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
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 MTV Phát triển Đô Thị Thông Minh Quảng Nam	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	113.700.000.000	-	
Ông Trần Ngọc Thái	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	53.324.685.564	53.324.685.564	
	Khác	2.000.000	-	
Ông Trần Hoài Nam	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	5.425.500.000	5.425.500.000	
	Tạm ứng	1.183.425.836	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 TNHH Regal Hotels & Resorts	Cho mượn	737.000.000	-	
	Chi hộ	4.413.630	4.413.630	
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	Ký quỹ cung cấp dịch vụ quảng cáo dự án	600.000.000	600.000.000	
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	Khác	350.438.000	350.438.000	
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đất Xanh	Ký quỹ	200.000.000	200.000.000	
Công ty TNHH Một Thành viên Smart City	Lãi cho vay	147.890.000	147.890.000	
	Khác	2.000.000	2.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	Lãi cho vay	121.972.602	24.767.123	
Công ty TNHH Regal Food	Chi hộ	103.723.556	3.723.556	
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	Khác	35.918.613	-	
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	Chi hộ	31.503.022	-	





Công ty Cổ phần Regal Group

B09-DN

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

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>				
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	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	1.888.191.712
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	Trả trước tiền mua nhà phố	600.000.000	-	-
Bà Trần Thị Trang	Trả trước tiền mua nhà phố	600.000.000	5.146.696.000	5.146.696.000
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	50.000.000
Bà Vũ Thị Thu Hà	Trả trước tiền mua nhà phố	-	7.155.256.956	7.155.256.956
Bà Nguyễn Thị Nam	Trả trước tiền phí vận hành	-	4.500.000	4.500.000
		94.434.196.904	15.994.644.668	

Công ty Cổ phần Regal Group

B09-DN

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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư 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
Phải trả ngắn hạn khác			
Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Chi phí dự án được trả hộ	238.033.623.308	238.033.623.308
Ông 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
Ông Trần Ngọc Thái	Thu hộ	17.013.874.652	17.813.874.652
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung	Nhận đặt cọc	31.472.934.060	16.765.000.000
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 Bất động sản Đất Xanh Miền Bắc	Nhận đặt cọc	1.500.000.000	1.500.000.000
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	Nhận góp vốn theo HĐHTKD	850.000.000	850.000.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Nhận đặt cọc	130.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	Nhận đặt cọc	-	5.260.000.000
	Khác	-	975.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	Nhận đặt cọc	-	564.081.387
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyên	Phải trả khác	-	31.503.022
		400.413.513.173	363.762.723.948

Công ty Cổ phần Regal Group

B09-DN

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

27. 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	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Vay	108.392.912.105	-	-
Công ty TNHH Một Thành viên Smart City	Vay	25.524.539.395	-	-
Công ty TNHH Một Thành viên Đất Xanh Quảng Ngãi	Vay	3.569.907.326	-	-
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hà An	Vay	-	13.300.000.000	-
		<b>137.487.358.826</b>	<b>13.300.000.000</b>	
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH Một Thành viên Smart City	Lãi vay	127.005.069	2.520.548	-
Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Lãi vay	51.596.173	-	-
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 TNHH Một Thành viên Đất Xanh Quảng Ngãi	Lãi vay	7.205.403	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An	Lãi vay	-	9.094.019.010	-
		<b>244.721.962</b>	<b>9.129.166.352</b>	
<b>Vay dài hạn</b>				
Công ty TNHH Một Thành viên Smart City	Vay	-	69.272.707.482	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung	Vay	-	25.985.000.000	-
Công ty TNHH Một Thành viên Đất Xanh Quảng Ngãi	Vay	-	3.569.907.326	-
		-	<b>98.827.614.808</b>	



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

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	Năm nay	VND Năm trước
Ông Trần Ngọc Thái	2.627.914.492	961.098.005
Ông Trần Ngọc Thành	9.338.000.000	858.600.000
Ông Phạm Văn Viên	1.287.434.121	788.558.777
Ông Ngô Tấn Quang	1.268.285.833	532.022.777
Ông Lê Ngọc Hoàng	1.139.845.833	494.621.277
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.921.480.279</b>	<b>3.846.900.836</b>

Công ty Cổ phần Regal Group

B09-DN

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

28. CAM KẾT GÓP VỐN


Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có các nghĩa vụ góp vốn đầu tư vào các công ty khác như sau:


Công ty	Mối quan hệ	Theo GCNĐKDN		Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	
		Vốn điều lệ VND		Vốn điều lệ đã góp VND	Vốn điều lệ chưa góp VND
Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Công ty con	450.000.000.000		249.564.319.851	200.435.680.149
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	Công ty con	300.000.000.000		69.257.162.640	230.742.837.360
Công ty TNHH Regal Food	Công ty con	60.000.000.000		11.331.927.907	48.668.072.093
Công ty TNHH Regal Hotels & Resorts	Công ty con	80.000.000.000		1.740.000.000	78.260.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>890.000.000.000</b>		<b>331.893.410.398</b>	<b>558.106.589.602</b>


AN. I. H. ★ H. V.


## 29. CÁC CAM KẾT

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

  
Đào Văn Rôn  
Người lập

  
Lê Ngọc Hoàng  
Kế toán trưởng

  
Trần Ngọc Thành  
Tổng Giám đốc



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](https://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](https://ey.com).

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

[ey.com/en\\_vn](https://ey.com/en_vn)