

CÔNG TY CỔ PHẦN REGAL GROUP

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán quý I năm 2026



MỤC LỤC

| | <i>Trang</i> |
|--|--------------|
| Thông tin chung | 1 |
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc | 2 |
| Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ | 3 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ | 4 -5 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ | 6 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ | 7 - 32 |

THÔNG TIN CHUNG

1. CÔNG TY

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

| | |
|-----------------------|--------------|
| Ông Hà Đức Hiếu | Chủ tịch |
| Ông Trần Ngọc Thành | Phó Chủ tịch |
| Ông Nguyễn Trường Sơn | Thành viên |
| Ông Đinh Hồng Quang | Thành viên |
| Ông Lê Đăng Quốc Hùng | Thành viên |

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong 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 Lê Ngọc Hoàng | Kế toán trưởng |
| Ông Ngô Tấn Quang | Giám đốc Tài chính |

2. NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Trần Ngọc Thành.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty"). Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:


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

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

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

4. 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 giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 03 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn 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

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
NGÀY 31 THÁNG 03 NĂM 2026

Mẫu số B 01 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư
số 99/2025/TT - BTC
ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | 31/03/2026 VND | 01/01/2026 VND |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 5.380.889.021.405 | 5.062.214.394.154 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | | 15.521.751.949 | 175.500.268.598 |
| 1. Tiền | 111 | 5 | 15.521.751.949 | 175.500.268.598 |
| II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | - | - |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | 6 | 5.000.000.000 | 5.000.000.000 |
| 2. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn | 124 | 6 | (5.000.000.000) | (5.000.000.000) |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 1.545.505.388.534 | 1.154.844.731.539 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 7 | 183.219.362.516 | 102.468.510.764 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 8 | 381.051.057.979 | 299.093.063.120 |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác | 135 | 9 | 1.038.845.536.123 | 810.893.725.739 |
| 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 136 | 10 | (57.610.568.084) | (57.610.568.084) |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | 11 | 3.757.732.696.761 | 3.685.372.142.230 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 3.757.732.696.761 | 3.685.372.142.230 |
| V. Tài sản sinh học ngắn hạn | 150 | | - | - |
| VI. Tài sản ngắn hạn khác | 160 | | 62.129.184.161 | 46.497.251.787 |
| 1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn | 161 | 12 | 54.104.707.674 | 42.490.064.935 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 162 | | 8.024.476.487 | 4.007.186.852 |
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 82.591.408.984 | 79.164.564.828 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | - | - |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 66.119.745.939 | 67.261.205.665 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | 13 | 50.921.443.177 | 52.034.957.902 |
| - Nguyên giá | 222 | | 104.915.336.105 | 104.707.641.661 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (53.993.892.928) | (52.672.683.759) |
| 2. Tài sản cố định vô hình | 227 | 14 | 15.198.302.762 | 15.226.247.763 |
| - Nguyên giá | 228 | | 17.480.811.092 | 17.480.811.092 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (2.282.508.330) | (2.254.563.329) |
| III. Tài sản sinh học dài hạn | 230 | | - | - |
| IV. Bất động sản đầu tư | 240 | | - | - |
| V. Tài sản dở dang dài hạn | 250 | | 1.326.063.905 | 1.244.847.905 |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 252 | | 1.326.063.905 | 1.244.847.905 |
| VII. Tài sản dài hạn khác | 270 | | 15.145.599.140 | 10.658.511.258 |
| 1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn | 271 | 12 | 10.178.488.182 | 5.691.400.300 |
| 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại | 272 | | 4.967.110.958 | 4.967.110.958 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 280 | | 5.463.480.430.389 | 5.141.378.958.982 |

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
NGÀY 31 THÁNG 03 NĂM 2026

Mẫu số B 01 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư
số 99/2025/TT - BTC
ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | 31/03/2026 VND | 01/01/2026 VND |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| C. NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 3.019.625.892.945 | 2.700.347.312.839 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 2.244.308.541.628 | 1.881.791.817.191 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 15 | 249.259.080.157 | 238.294.974.567 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 16 | 513.171.647.991 | 349.604.088.477 |
| 3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận | 313 | 17 | 9.913.004.550 | 9.913.004.550 |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn | 314 | 18 | 87.274.950.965 | 107.138.080.867 |
| 5. Phải trả người lao động | 315 | | 1.922.879.523 | 7.811.808.899 |
| 6. Chi phí phải trả ngắn hạn | 316 | 19 | 199.553.431.222 | 178.113.295.530 |
| 7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn | 319 | 20 | 355.442.893 | 437.806.530 |
| 8. Phải trả ngắn hạn khác | 320 | 21 | 458.977.029.813 | 369.763.781.622 |
| 9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 321 | 22 | 682.778.117.942 | 579.612.019.577 |
| 10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 323 | 23 | 41.102.956.572 | 41.102.956.572 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 775.317.351.317 | 818.555.495.648 |
| 1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 339 | 22 | 773.531.194.374 | 816.769.338.705 |
| 2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 342 | | 1.786.156.943 | 1.786.156.943 |
| D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 2.443.854.537.444 | 2.441.031.646.143 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | 24 | 2.443.854.537.444 | 2.441.031.646.143 |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 2.000.000.000.000 | 2.000.000.000.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 2.000.000.000.000 | 2.000.000.000.000 |
| 2. Thặng dư vốn | 412 | | (404.050.000) | (404.050.000) |
| 3. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 2.209.109.542 | 2.209.109.542 |
| 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 420 | | 442.049.477.902 | 439.226.586.601 |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 420a | | 439.226.586.601 | 369.306.760.798 |
| - LNST chưa phân phối kỳ này | 420b | | 2.822.891.301 | 69.919.825.803 |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 5.463.480.430.389 | 5.141.378.958.982 |

Đào Văn Rôn
Người lập

Lê Ngọc Hoàng
Kế toán trưởng

Trần Ngọc Thanh
Tổng Giám đốc



Đà Nẵng, ngày 28 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ I NĂM 2026

| CHỈ TIÊU | | Mã số | Thuyết minh | Quý I năm nay VND | Quý I năm trước VND | Lũy kế năm nay VND | Lũy kế năm trước VND |
|---------------------------|--|-------|-------------|----------------------|------------------------|-----------------------|-------------------------|
| 1. | Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ | 01 | 25 | 95.895.731.638 | 102.207.084.772 | 95.895.731.638 | 102.207.084.772 |
| 3. | Doanh thu thuần về bán hàng & cc dịch vụ | 10 | 25 | 95.895.731.638 | 102.207.084.772 | 95.895.731.638 | 102.207.084.772 |
| 4. | Giá vốn hàng bán | 11 | 26 | 74.438.535.522 | 54.936.760.805 | 74.438.535.522 | 54.936.760.805 |
| 5 | Lợi nhuận gộp về bán hàng & cc dịch vụ | 20 | | 21.457.196.116 | 47.270.323.967 | 21.457.196.116 | 47.270.323.967 |
| 6 | Doanh thu hoạt động tài chính | 22 | 27 | 29.485.298 | 27.588.591 | 29.485.298 | 27.588.591 |
| 7 | Chi phí tài chính | 23 | 28 | 2.360.632.417 | 4.993.425.108 | 2.360.632.417 | 4.993.425.108 |
| Trong đó: Chi phí lãi vay | | 24 | | 2.360.632.417 | 4.838.352.835 | 2.360.632.417 | 4.838.352.835 |
| 8 | Chi phí bán hàng | 25 | 29 | 6.398.176.843 | 19.134.554.548 | 6.398.176.843 | 19.134.554.548 |
| 9 | Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 30 | 9.369.907.647 | 7.932.823.686 | 9.369.907.647 | 7.932.823.686 |
| 10 | Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | 3.357.964.507 | 15.237.109.216 | 3.357.964.507 | 15.237.109.216 |
| 11 | Thu nhập khác | 31 | 31 | 648.839.271 | 639.221.219 | 648.839.271 | 639.221.219 |
| 12 | Chi phí khác | 32 | 32 | 40.928.079 | 2.210.102.132 | 40.928.079 | 2.210.102.132 |
| 13 | Lợi nhuận khác | 40 | | 607.911.192 | (1.570.880.913) | 607.911.192 | (1.570.880.913) |
| 14 | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | 3.965.875.699 | 13.666.228.303 | 3.965.875.699 | 13.666.228.303 |
| 15 | Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | 33 | 1.142.984.398 | 3.213.040.680 | 1.142.984.398 | 3.213.040.680 |
| 16 | Lợi nhuận sau thuế TNDN | 60 | | 2.822.891.301 | 10.453.187.623 | 2.822.891.301 | 10.453.187.623 |
| 17 | Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | | 14 | 58 | 14 | 58 |
| 18. | Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 71 | | 14 | 58 | 14 | 58 |

Đào Văn Rón
Người lập
Đà Nẵng, ngày 28 tháng 04 năm 2026

Lê Ngọc Hoàng
Kế toán trưởng

Trần Ngọc Thành
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ I NĂM 2026

Mẫu số B 03 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư
số 99/2025/TT - BTC
ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính

| CHỈ TIÊU | Mã số | Lũy kế đến Quý I Năm nay VND | Lũy kế đến Quý I Năm trước VND |
|---|-----------|------------------------------------|--------------------------------------|
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 01 | 3.965.875.699 | 13.666.228.303 |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản | | | |
| - Khấu hao Tài sản cố định | 02 | 1.349.154.170 | 1.407.353.570 |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | (29.485.298) | (27.588.591) |
| - Chi phí đi vay | 06 | 2.360.632.417 | 4.838.352.835 |
| 3. Lợi nhuận từ hđ kd trước thay đổi vốn lưu động | 08 | 7.646.176.988 | 19.884.346.117 |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | (394.648.461.332) | (175.831.487.811) |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | (72.360.554.531) | (77.915.286.823) |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 | 269.992.628.109 | 511.645.926.713 |
| - Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ | 12 | (16.101.730.621) | (3.076.192.390) |
| - Chi phí đi vay đã trả | 14 | (2.360.632.417) | 4.882.610.200 |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | (11.784.986.435) | (10.260.498.147) |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh | 17 | - | (10.000.000) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | (219.617.560.239) | 269.319.417.859 |
| II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm XD TSCĐ và các TS DH khác | 21 | (288.910.444) | - |
| 2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | - | (89.040.000.000) |
| 3. Tiền thu lãi tiền gửi | 27 | - | 27.588.591 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | (288.910.444) | (89.012.411.409) |
| III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | |
| 1. Tiền thu từ đi vay | 33 | 126.866.720.990 | 90.230.647.917 |
| 2. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | (66.938.766.956) | (336.248.430.772) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | 59.927.954.034 | (246.017.782.855) |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ | 50 | (159.978.516.649) | (65.710.776.405) |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | 60 | 176.506.268.598 | 68.128.731.011 |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ | 70 | 15.521.751.949 | 2.417.954.606 |

Đào Văn Rôn
Người lập

Lê Ngọc Hoàng
Kế toán trưởng

Trần Ngọc Thành
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 04 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

Mẫu số B 09 - DN
Ban hành theo Thông tư
số 99/2025/TT - BTC
ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

Cấu trúc doanh nghiệp tại ngày 31/03/2026 như sau:

| | Lĩnh vực | Tỉ lệ lợi ích | Quyền biểu quyết |
|--|-------------------------|---------------|------------------|
| Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình | Kinh doanh môi giới BĐS | 100% | 75% |
| Công ty TNHH Một Thành viên Smart City | Kinh doanh môi giới BĐS | 100% | 100% |
| Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Quảng Ngãi | Kinh doanh môi giới BĐS | 100% | 100% |
| Công ty TNHH Regal Food | Bán lẻ | 100% | 100% |
| Công ty TNHH Regal Hotels & Resorts | Dịch vụ lưu trú | 100% | 100% |

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của 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.

2.2 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chế độ kế toán Việt Nam theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính.

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 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

- 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).

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"). Thông tư 99 thay thế hướng dẫn trước đây về Chế độ kế toán doanh nghiệp theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 200") và các thông tư sửa đổi Thông tư 200. Thông tư 99 có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho các kỳ kế toán năm bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Công ty đã áp dụng phi hồi tố các yêu cầu có liên quan của Thông tư 99 kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2026, trừ trường hợp Thông tư 99 có quy định khác. Những thay đổi trọng yếu trong các chính sách kế toán Nhóm Công ty và ảnh hưởng đối với báo cáo tài chính, được trình bày trong các thuyết minh sau của báo cáo tài chính:

- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 6);
- Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (Thuyết minh số 6);
- Phải trả cổ tức, lợi nhuận (Thuyết minh số 17).

3.2 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 giữa niên độ cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026.

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.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1 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.

4.2 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

4.3 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 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.

4.4 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.

4.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

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 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 hợp nhất.

4.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

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

4.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

| | |
|---------|--------|
| Nhà cửa | 25 năm |
|---------|--------|

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong báo cáo tình hình tài chính 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.

4.8 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí trả trước bao gồm các khoản chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất 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 hợp nhất.

4.9 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 hợp nhất 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

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 hợp nhất.

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 hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

4.10 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.

4.11 Chi phí đi vay

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

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

4.12 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:

► Quỹ đầu tư phát triển

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

► Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất.

4.13 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng nhà phố và căn hộ

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

Hợp đồng xây dựng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

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

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

Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản

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

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

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.

4.14 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, 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.

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

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

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.

4.15 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.

5. TIỀN

| | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|---------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Tiền mặt | 395.683.899 | 75.437.404 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 15.126.068.050 | 175.424.831.194 |
| Cộng | 15.521.751.949 | 175.500.268.598 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

| | | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|---|---------------|----------------------|----------------------|
| Công ty CP Đầu Tư & Dịch Vụ Đất Xanh Miền Nam | Bên liên quan | 5.000.000.000 | 5.000.000.000 |
| Cộng | | 5.000.000.000 | 5.000.000.000 |
| Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn | Bên liên quan | (5.000.000.000) | (5.000.000.000) |
| Giá trị thuần | | - | - |

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

| | Mối quan hệ | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|------------------------------------|---------------|------------------------|------------------------|
| Phải thu khách hàng mua BDS | | 181.302.245.941 | 101.549.793.278 |
| Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyên | Bên liên quan | 71.477.171.079 | 25.827.171.079 |
| Ông Phạm Lê Đăng Trình | | 9.900.000.000 | 11.000.000.000 |
| Công ty TNHH Việt-Ý Hà Nội Center | | 5.446.930.136 | 5.446.930.136 |
| Các đối tượng khác | | 94.478.144.726 | 59.275.692.063 |
| Phải thu khách hàng khác | | 1.917.116.575 | 918.717.486 |
| Cộng | | 183.219.362.516 | 102.468.510.764 |

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | Mối quan hệ | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|---------------------------------|---------------|------------------------|------------------------|
| Công ty TNHH TM & DXTH Toàn Cầu | | 70.304.712.270 | 70.304.712.270 |
| Công ty Cổ phần Reich | | 8.293.243.605 | - |
| Công ty Cổ phần Victorycons | | 44.519.229.332 | 22.724.402.627 |
| Ông Trần Hoài Nam | Bên liên quan | 55.152.361.777 | 55.152.361.777 |
| Ông Trần Ngọc Thành | Bên liên quan | 20.540.000.000 | 20.540.000.000 |
| Các đối tượng khác | | 182.241.510.995 | 130.371.586.446 |
| Cộng | | 381.051.057.979 | 299.093.063.120 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

| | 31/03/2026 | | 01/01/2026 | |
|--|--------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| Ký quỹ thực hiện hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản | 964.066.559.343 | (57.040.471.182) | 756.094.389.709 | (57.040.471.182) |
| Tạm ứng cho nhân viên | 14.771.736.890 | - | 12.185.181.746 | - |
| Đền bù giải phóng mặt bằng | 45.264.830.813 | - | 30.806.830.813 | - |
| Cổ tức được chia | - | - | - | - |
| Khác | 14.742.409.077 | (121.972.602) | 11.807.323.471 | (121.972.602) |
| Cộng | 1.038.845.536.123 | (57.162.443.784) | 810.893.725.739 | (57.162.443.784) |

10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

| | 31/03/2026 | | | |
|---|-------------------------|----------------------------|-------------------|---------------------------|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi (*) | Thời gian quá hạn | Ghi chú |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng | (448.124.300) | - | | |
| - Công ty Cổ phần Dây Và Cáp Điện Tân Cường Thành | (448.124.300) | - | Trên 3 năm | Không có khả năng thu hồi |
| Phải thu ngắn hạn khác | (57.162.443.784) | | | |
| - Công ty CP Đầu Tư & Dịch Vụ Đất Xanh Miền Nam | (121.972.602) | - | Trên 3 năm | Khó có khả năng thu hồi |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 579 | (57.040.471.182) | - | Trên 3 năm | Không có khả năng thu hồi |
| Cộng | (57.610.568.084) | - | | |

| | 01/01/2026 | | | |
|---|-------------------------|----------------------------|-------------------|---------------------------|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi (*) | Thời gian quá hạn | Ghi chú |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng | (448.124.300) | - | | |
| - Công ty Cổ phần Dây Và Cáp Điện Tân Cường Thành | (448.124.300) | - | Trên 3 năm | Không có khả năng thu hồi |
| Phải thu ngắn hạn khác | (57.162.443.784) | | | |
| - Công ty CP Đầu Tư & Dịch Vụ Đất Xanh Miền Nam | (121.972.602) | - | Trên 3 năm | Khó có khả năng thu hồi |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 579 | (57.040.471.182) | - | Trên 3 năm | Không có khả năng thu hồi |
| Cộng | (57.610.568.084) | - | | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

11. HÀNG TỒN KHO

| | 31/03/2026 | | 01/01/2026 | |
|--|--------------------------|----------|--------------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Bất động sản dở dang và thành phẩm | 3.444.450.482.252 | - | 3.362.194.840.069 | - |
| Dự án Bảo Ninh 1 (dự án Regal Legend) | 2.191.229.336.456 | - | 2.098.144.420.285 | - |
| Dự án Khu nhà ở phía Đông đường Hùng Vương - tỉnh Phú Yên (dự án Regal Maison) | 448.096.382.441 | - | 448.096.382.441 | - |
| Dự án Đất Quảng Riverside (dự án Regal Victoria) | 285.016.070.496 | - | 285.432.253.691 | - |
| Chung cư tại lô đất C1, C2 tại khu đô thị Phú Mỹ An (dự án Regal One Complex) | 202.922.939.923 | - | 201.145.698.905 | - |
| Dự án KĐT Smart City | 80.445.820.332 | - | 80.126.766.629 | - |
| Dự án KĐT phía Bắc TP Quảng Ngãi | 30.934.971.691 | - | 30.934.971.691 | - |
| Dự án khác | 205.804.960.913 | - | 218.314.346.427 | - |
| Chi phí xây dựng dở dang | 157.146.558.982 | - | 163.878.494.835 | - |
| Dự án KĐT xanh Dragon City-park (dự án Dragon Smart City) | 143.228.363.646 | - | 143.082.687.172 | - |
| Dự án Bàu Tràm Lakeside | 13.918.195.336 | - | 20.795.807.663 | - |
| Hàng hóa bất động sản | 155.260.311.590 | - | 158.029.290.272 | - |
| Dự án Bảo Ninh 2 | 63.163.739.976 | - | 63.163.739.976 | - |
| Dự án BĐS Bến du thuyền Đà Nẵng (dự án Marina Complex) | 28.124.961.038 | - | 28.124.961.038 | - |
| Dự án Castia Palm | 18.758.661.999 | - | 21.527.640.681 | - |
| Dự án Đất Quảng Riverside | 14.601.879.834 | - | 14.601.879.834 | - |
| Dự án Khu đô thị Quang Thành | 7.655.550.000 | - | 7.655.550.000 | - |
| Dự án khác | 22.955.518.743 | - | 22.955.518.743 | - |
| Hàng hóa khác | 875.343.937 | - | 1.269.517.054 | - |
| Cộng | 3.757.732.696.761 | - | 3.685.372.142.230 | - |

12. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

| | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ngắn hạn | 54.104.707.674 | 42.490.064.935 |
| Chi phí hoa hồng | 39.474.953.455 | 37.939.869.881 |
| Chi phí hỗ trợ lãi suất | 9.467.080.281 | 3.982.446.548 |
| Chi phí chờ phân bổ khác | 5.162.673.938 | 567.748.506 |
| Dài hạn | 10.178.488.182 | 5.691.400.300 |
| Chi phí cảnh quan | 3.898.284.684 | 3.898.284.684 |
| Công cụ và dụng cụ | 748.981.935 | 905.123.365 |
| Chi phí chờ phân bổ khác | 5.531.221.563 | 887.992.251 |
| Cộng | 64.283.195.856 | 48.181.465.235 |

CÔNG TY CỔ PHẦN REGAL GROUP

Số 52-54 Võ Văn Kiệt, P. An Hải, TP. Đà Nẵng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý I năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc thiết bị | P.tiện vận tải truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | TSCĐ khác | Cộng |
|-------------------|---------------------------|---------------------|------------------------------|------------------------------|---------------|------------------|
| Nguyên giá | | | | | | |
| Số đầu kỳ | 59.737.545.583 | 3.560.735.819 | 32.250.824.076 | 8.466.666.544 | 691.869.639 | 104.707.641.661 |
| Mua trong kỳ | - | - | - | 207.694.444 | - | 207.694.444 |
| Số cuối kỳ | 59.737.545.583 | 3.560.735.819 | 32.250.824.076 | 8.674.360.988 | 691.869.639 | 104.915.336.105 |
| Khấu hao | | | | | | |
| Số đầu kỳ | (14.920.484.879) | (1.948.227.336) | (27.285.821.316) | (7.871.283.617) | (646.866.611) | (52.672.683.759) |
| Khấu hao trong kỳ | (597.375.509) | (70.878.370) | (586.033.208) | (64.472.082) | (2.450.000) | (1.321.209.169) |
| Số cuối kỳ | (15.517.860.388) | (2.019.105.706) | (27.871.854.524) | (7.935.755.699) | (649.316.611) | (53.993.892.928) |
| Giá trị còn lại | | | | | | |
| Số đầu kỳ | 44.817.060.704 | 1.612.508.483 | 4.965.002.760 | 595.382.927 | 45.003.028 | 52.034.957.902 |
| Số cuối kỳ | 44.219.685.195 | 1.541.630.113 | 4.378.969.552 | 738.605.289 | 42.553.028 | 50.921.443.177 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

| | Quyền sử dụng đất | Phần mềm | Cộng |
|------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| Nguyên giá | | | |
| Số đầu kỳ | 15.053.316.092 | 2.427.495.000 | 17.480.811.092 |
| Tăng trong kỳ | - | - | - |
| Giảm trong kỳ | - | - | - |
| Số cuối kỳ | 15.053.316.092 | 2.427.495.000 | 17.480.811.092 |
| Khấu hao | | | |
| Số đầu kỳ | - | (2.254.563.329) | (2.254.563.329) |
| Khấu hao trong kỳ | - | (27.945.001) | (27.945.001) |
| Giảm trong kỳ | - | - | - |
| Số cuối kỳ | - | (2.282.508.330) | (2.282.508.330) |
| Giá trị còn lại | | | |
| Số đầu kỳ | 15.053.316.092 | 172.931.671 | 15.226.247.763 |
| Số cuối kỳ | 15.053.316.092 | 144.986.670 | 15.198.302.762 |

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | Mối quan hệ | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|---|---------------|------------------------|------------------------|
| Công ty CP VTTB & ĐTXD M.E.I | | 20.253.340.955 | 20.253.340.955 |
| Công ty Cổ phần KD&ĐT Đất xanh Miền trung | Bên liên quan | 70.822.976.594 | 56.536.270.543 |
| Công ty Cổ phần 479 Hòa Bình | | 7.807.557.968 | 7.807.557.968 |
| Các đối tượng khác | | 150.375.204.640 | 153.697.805.101 |
| Cộng | | 249.259.080.157 | 238.294.974.567 |

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

| | Mối quan hệ | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|----------------------------|---------------|------------------------|------------------------|
| Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền | Bên liên quan | 106.142.624.998 | 60.492.624.998 |
| Công ty CP ĐT&KD BĐS Hà An | Bên liên quan | 23.221.169.694 | 23.221.169.694 |
| Bà Vũ Thị Loan | | 8.100.000.000 | 8.100.000.000 |
| Các đối tượng khác | | 375.707.853.299 | 257.790.293.785 |
| Cộng | | 513.171.647.991 | 349.604.088.477 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

17. PHẢI TRẢ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

| | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|-----------------|----------------------|----------------------|
| Cổ tức phải trả | 9.913.004.550 | 9.913.004.550 |
| Cộng | 9.913.004.550 | 9.913.004.550 |

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC NGẮN HẠN

| | Đầu kỳ | Số phải nộp trong kỳ | Số thực nộp trong kỳ | Cuối kỳ |
|----------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Thuế giá trị gia tăng | 14.668.148.951 | 3.279.162.248 | 1.579.497.458 | 16.367.813.741 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 74.695.465.969 | 1.142.984.398 | 11.784.986.435 | 64.053.463.932 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 10.339.126.704 | 1.269.940.740 | 10.189.224.845 | 1.419.842.599 |
| Các loại thuế khác | 7.435.339.243 | 4.840.545.553 | 6.842.054.103 | 5.433.830.693 |
| Cộng | 107.138.080.867 | 10.532.632.939 | 30.395.762.841 | 87.274.950.965 |

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Trích trước phải trả dự án | 182.649.085.592 | 156.564.735.422 |
| Trích trước lãi vay hỗ trợ khách hàng | 16.199.542.815 | 17.431.499.712 |
| Chi phí lương thưởng | - | 2.103.964.582 |
| Chi phí lãi vay | 244.721.962 | 244.721.962 |
| Trích trước khác | 460.080.853 | 1.768.373.852 |
| Cộng | 199.553.431.222 | 178.113.295.530 |

20. DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ NGẮN HẠN

| | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|--------------------|--------------------|--------------------|
| Doanh thu cho thuê | 89.000.000 | 171.363.637 |
| Doanh thu khác | 266.442.893 | 266.442.893 |
| Cộng | 355.442.893 | 437.806.530 |

21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

| | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|--------------------------|------------------------|------------------------|
| Thu hộ chủ đầu tư | 398.103.324.229 | 328.725.407.598 |
| Nhận ký quỹ ký cược | 36.698.797.362 | 35.683.797.362 |
| Các khoản bảo hiểm, KPCĐ | 3.254.019.560 | 3.067.102.745 |
| Các đối tượng khác | 20.920.888.662 | 2.287.473.917 |
| Cộng | 458.977.029.813 | 369.763.781.622 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

| | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|-------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| Ngắn hạn | 682.778.117.942 | 579.612.019.577 |
| Vay dài hạn đến hạn trả | 459.676.936.433 | 358.838.044.955 |
| Vay ngân hàng ngắn hạn | 223.101.181.509 | 220.773.974.622 |
| Dài hạn | 773.531.194.374 | 816.769.338.705 |
| Vay dài hạn | 773.531.194.374 | 816.769.338.705 |
| Cộng | 1.456.309.312.316 | 1.396.381.358.282 |
| | Lũy kế Năm nay VND | Lũy kế Năm trước VND |
| Số đầu kỳ | 1.396.381.358.282 | 1.357.137.119.391 |
| Vay trong năm | 126.866.720.990 | 90.230.647.917 |
| Trả nợ gốc vay | (66.938.766.956) | (336.248.430.772) |
| Số cuối kỳ | 1.456.309.312.316 | 1.111.119.336.536 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp)

Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn được trình bày chi tiết như sau:

| | Số dư tại 31/03/2026 | Kỳ hạn trả gốc | Lãi suất (%) | Hình thức đảm bảo | Mục đích |
|---|------------------------|--|--------------|--|------------------------------------|
| Vay ngắn hạn | 223.101.181.509 | | | | |
| Ngân hàng liên doanh Việt - Nga | 160.000.000.000 | Từ ngày 22 tháng 06 năm 2026 đến 28 tháng 2 năm 2027 | 8,5% | Các Sản phẩm lẻ thuộc Đà Nẵng | Bổ sung vốn lưu động Tài trợ dự án |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng | 3.630.898.590 | Ngày 25 tháng 04 năm 2026 | 9,80% | Quyền sử dụng đất và quyền sử dụng tài sản gắn liền với đất: + 19 lô đất nền thuộc Khu nhà ở phía Đông đường Hùng Vương thuộc dự án La Maison Premium + 04 lô đất thuộc dự án Vic | Trả nợ thuế |
| Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện đại | 45.214.282.919 | Từ ngày 29 tháng 05 năm 2026 đến ngày 27 tháng 11 năm 2026 | 8,4%-9,7% | Quyền sử dụng đất và quyền sử dụng tài sản gắn liền với đất: + 06 TS DA Regal Maison | Trả nợ thuế |
| Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam Chi nhánh Đà Nẵng | 14.256.000.000 | Ngày 28 tháng 05 năm 2026 đến ngày 27 tháng 6 năm 2026 | 9,00% | Quyền sử dụng đất và quyền sử dụng tài sản gắn liền với đất của 07 lô đất thuộc dự án KĐT Ngoc Dương Reverse; 01 lô thuộc dự án Regal Victoria | Trả nợ thuế |

CÔNG TY CỔ PHẦN REGAL GROUP

Số 52-54 Võ Văn Kiệt, P. An Hải, TP. Đà Nẵng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý I năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

Vay và nợ thuê tài chính dài hạn được trình bày chi tiết như sau:

| | Số dư tại 31/03/2026 | Kỳ hạn trả gốc | Lãi suất (%/năm) | Hình thức đảm bảo | Mục đích |
|--|--------------------------|--|---------------------|--|----------------------|
| Vay dài hạn | 1.233.208.130.807 | | | | |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - BCLC 1648 | 30.000.000.000 | Từ ngày 25 tháng 06 năm 2026 đến ngày 15 tháng 07 năm 2026 | 11%-11,5% | Quyền sử dụng đất và quyền sử dụng tài sản gắn liền với đất: + 19 lô đất nền thuộc Khu nhà ở phía Đông đường Hùng Vương thuộc dự án La Maison Premium + 04 lô đất thuộc dự án Victoria | Bổ sung vốn lưu động |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - BCLC 2895 | 99.145.710.271 | Từ ngày 25 tháng 06 năm 2026 đến ngày 28 tháng 10 năm 2026 | 10,6%-10,8% | Quyền sử dụng đất và quyền sử dụng tài sản gắn liền với đất: + 19 lô đất nền thuộc Khu nhà ở phía Đông đường Hùng Vương thuộc dự án La Maison Premium + 04 lô đất thuộc dự án Victoria | Tài trợ dự án |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - BCLC 5457 | 982.187.420.536 | Từ ngày 25 tháng 06 năm 2026 đến ngày 18 tháng 10 năm 2028 | 8,5%-12% | Quyền sử dụng đất: + 222 TS thấp tầng tại dự án Regal legend + 03 toà cao tầng tại dự án Regal Legend | Tài trợ dự án |
| Ngân hàng TMCP Quân Đội Chi Nhánh Đà Nẵng | 92.125.000.000 | Từ ngày 25 tháng 6 năm 2026 đến ngày 25 tháng 4 năm 2030 | 9,00% | Quyền sử dụng đất và quyền sử dụng tài sản gắn liền với đất của 20 lô đất thuộc dự án Khu đô thị Đất Quảng Riverside | Tài trợ dự án |
| Ngân hàng TMCP Quân Đội Chi Nhánh Đà Nẵng | 29.750.000.000 | Từ ngày 24 tháng 04 năm 2026 đến Ngày 25 tháng 04 năm 2030 | 8,5%-9,0% | Quyền sử dụng đất và quyền sử dụng tài sản gắn liền với đất của 02 lô đất thuộc dự án KĐT Bảo Ninh 2 | Bổ sung vốn lưu động |
| Cộng | 1.456.309.312.316 | | | | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

| | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| Số đầu năm | 41.102.956.572 | 27.749.911.268 |
| Tăng trong năm | - | 13.363.045.304 |
| Sử dụng quỹ | - | (10.000.000) |
| Số cuối năm | 41.102.956.572 | 41.102.956.572 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

| | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn | Quỹ đầu tư Phát triển | Lợi nhuận sau thuế | Cộng |
|--------------------------------|--------------------------|----------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------|
| Số dư tại 01/01/2025 | 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 dư tại 31/12/2025 | 2.000.000.000.000 | (404.050.000) | 2.209.109.542 | 439.226.586.601 | 2.441.031.646.143 |
| Số dư tại 01/01/2026 | 2.000.000.000.000 | (404.050.000) | 2.209.109.542 | 439.226.586.601 | 2.441.031.646.143 |
| Tăng trong kỳ | - | - | - | 2.822.891.301 | 2.822.891.301 |
| Giảm trong kỳ | - | - | - | - | - |
| Số dư tại 31/03/2026 | 2.000.000.000.000 | (404.050.000) | 2.209.109.542 | 442.049.477.902 | 2.443.854.537.444 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

24.2 Chi tiết vốn cổ phần đã góp

| | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh | 1.100.000.000.000 | 1.100.000.000.000 |
| Ông Trần Ngọc Thành | 300.000.000.000 | 300.000.000.000 |
| Ông Lương Trí Thìn | 103.444.440.000 | 103.444.440.000 |
| Các cổ đông khác | 496.555.560.000 | 496.555.560.000 |
| Cộng | 2.000.000.000.000 | 2.000.000.000.000 |

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

| | Lũy kế năm nay | Lũy kế năm trước |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | |
| - Vốn góp đầu kỳ | 2.000.000.000.000 | 1.800.000.000.000 |
| - Vốn góp tăng trong kỳ | - | - |
| - Vốn góp giảm trong kỳ | - | - |
| - Vốn góp cuối kỳ | 2.000.000.000.000 | 1.800.000.000.000 |

24.4 Cổ phiếu

| | 31/03/2026 Cổ phiếu | 01/01/2026 Cổ phiếu |
|---|------------------------|------------------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 200.000.000 | 200.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 200.000.000 | 200.000.000 |
| - <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 200.000.000 | 200.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ) | - | - |
| - <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | - | - |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 200.000.000 | 200.000.000 |
| - <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 200.000.000 | 200.000.000 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000VND | | |

24.5 Lãi cơ bản/suy giảm trên Cổ phiếu

| | Quý I | Quý I | Lũy kế | Lũy kế |
|---------------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| Lợi nhuận sau thuế thu | 2.822.891.301 | 10.453.187.623 | 2.822.891.301 | 10.453.187.623 |
| Lợi nhuận/ lỗ phân bổ | 2.822.891.301 | 10.453.187.623 | 2.822.891.301 | 10.453.187.623 |
| Số lượng cổ phiếu phổ | 200.000.000 | 180.000.000 | 200.000.000 | 180.000.000 |
| Lãi cơ bản trên cổ | 14 | 58 | 14 | 58 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

25. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG & CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | Quý I năm 2026 | Quý I năm 2025 | Lũy kế năm 2026 | Lũy kế năm 2025 |
|--|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ | 95.895.731.638 | 102.207.084.772 | 95.895.731.638 | 102.207.084.772 |
| Bán BĐS hàng hóa | 10.125.821.985 | 3.482.406.673 | 10.125.821.985 | 3.482.406.673 |
| Bán BĐS thành phẩm | 84.235.400.084 | 97.654.843.500 | 84.235.400.084 | 97.654.843.500 |
| Hoạt động khác | 1.534.509.569 | 1.069.834.599 | 1.534.509.569 | 1.069.834.599 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | - | - | - | - |
| Cộng | 95.895.731.638 | 102.207.084.772 | 95.895.731.638 | 102.207.084.772 |

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

| | Quý I năm 2026 | Quý I năm 2025 | Lũy kế năm 2026 | Lũy kế năm 2025 |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Bán BĐS hàng hóa | 9.485.191.009 | 2.839.101.074 | 9.485.191.009 | 2.839.101.074 |
| Bán BĐS thành phẩm | 64.251.496.225 | 51.344.006.836 | 64.251.496.225 | 51.344.006.836 |
| Hoạt động khác | 701.848.288 | 753.652.895 | 701.848.288 | 753.652.895 |
| Cộng | 74.438.535.522 | 54.936.760.805 | 74.438.535.522 | 54.936.760.805 |

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Quý I năm 2026 | Quý I năm 2025 | Lũy kế năm 2026 | Lũy kế năm 2025 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 29.485.298 | 27.588.591 | 29.485.298 | 27.588.591 |
| Cộng | 29.485.298 | 27.588.591 | 29.485.298 | 27.588.591 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Quý I năm 2026 | Quý I năm 2025 | Lũy kế năm 2026 | Lũy kế năm 2025 |
|------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí lãi vay | 2.360.632.417 | 4.838.352.835 | 2.360.632.417 | 4.838.352.835 |
| Chi phí tài chính khác | - | 155.072.273 | - | 155.072.273 |
| Cộng | 2.360.632.417 | 4.993.425.108 | 2.360.632.417 | 4.993.425.108 |

29. CHI PHÍ BÁN HÀNG

| | Quý I năm 2026 | Quý I năm 2025 | Lũy kế năm 2026 | Lũy kế năm 2025 |
|--|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| Chi phí lương và hoa hồng bộ phận bán hàng | 2.358.153.695 | 584.196.120 | 2.358.153.695 | 584.196.120 |
| Hoa hồng môi giới, phí tư vấn | 238.181.818 | - | 238.181.818 | - |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | 71.293.952 | 39.906.963 | 71.293.952 | 39.906.963 |
| Chi phí hỗ trợ lãi suất | - | 10.757.513.965 | - | 10.757.513.965 |
| Chi phí quảng cáo, tiếp thị | 3.106.638.316 | 5.086.263.503 | 3.106.638.316 | 5.086.263.503 |
| Chi phí bán hàng khác | 623.909.062 | 2.666.673.997 | 623.909.062 | 2.666.673.997 |
| Cộng | 6.398.176.843 | 19.134.554.548 | 6.398.176.843 | 19.134.554.548 |

30. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | Quý I năm 2026 | Quý I năm 2025 | Lũy kế năm 2026 | Lũy kế năm 2025 |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí lương, thưởng và hoa hồng BP. quản lý | 4.411.962.491 | 3.006.571.670 | 4.411.962.491 | 3.006.571.670 |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | 1.277.860.218 | 1.272.720.798 | 1.277.860.218 | 1.272.720.798 |
| Các khoản khác | 3.680.084.938 | 3.653.531.218 | 3.680.084.938 | 3.653.531.218 |
| Cộng | 9.369.907.647 | 7.932.823.686 | 9.369.907.647 | 7.932.823.686 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

31. THU NHẬP KHÁC

| | Quý I năm 2026 | Quý I năm 2025 | Lũy kế năm 2026 | Lũy kế năm 2025 |
|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Thu hộ điện nước | 648.729.271 | 423.159.512 | 648.729.271 | 423.159.512 |
| Thu nhập khác | 110.000 | 216.061.707 | 110.000 | 216.061.707 |
| Cộng | 648.839.271 | 639.221.219 | 648.839.271 | 639.221.219 |

32. CHI PHÍ KHÁC

| | Quý I năm 2026 | Quý I năm 2025 | Lũy kế năm 2026 | Lũy kế năm 2025 |
|-----------------------|-------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| Chi phí chậm nộp thuế | 40.928.079 | 2.199.091.099 | 40.928.079 | 2.199.091.099 |
| Chi phí khác | - | 11.011.033 | - | 11.011.033 |
| Cộng | 40.928.079 | 2.210.102.132 | 40.928.079 | 2.210.102.132 |

33. 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 hợp nhất giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

| | Quý I năm 2026 | Quý I năm 2025 | Lũy kế năm 2026 | Lũy kế năm 2025 |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 1.142.984.398 | 3.213.040.680 | 1.142.984.398 | 3.213.040.680 |
| Cộng | 1.142.984.398 | 3.213.040.680 | 1.142.984.398 | 3.213.040.680 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan trong kỳ bao gồm:

| | Mối quan hệ |
|---|---|
| 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 Bất Động Sản Indochine | Công ty trong cùng tập đoàn |
| Công ty Cổ phần KD&ĐT Đất Xanh Miền Trung | Công ty trong cùng tập đoàn |
| Ông Trần Ngọc Thái | Phó Tổng Giám đốc Đầu tư & Phát triển Quỹ đất |
| 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 | Công ty Cổ phần KD&ĐT Đất Xanh Miền Trung |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

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

| Giao dịch | | Lũy kế năm nay | Lũy kế năm trước |
|---|--------------------------------------|-----------------|------------------|
| Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung | Tam ứng/thanh toán phí dịch vụ | 543.348.815 | - |
| Công ty Cổ phần KD&ĐT Đất Xanh Miền Trung | Trả nợ đi vay | - | 25.985.000.000 |
| | Cho vay | - | 86.040.000.000 |
| | Thu hồi tiền MKT dự án | 15.516.503.253 | - |
| | Nhận ký quỹ | 1.000.000.000 | 6.500.000.000 |
| | Phí tư vấn phát sinh | 152.992.665 | - |
| | Chi phí lãi vay | - | 3.274.822 |
| | Thanh toán hàng hóa, dịch vụ | 31.716.503.253 | - |
| Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald | Giá trị dịch vụ | 13.072.605.666 | - |
| | Tam ứng/thanh toán phí dịch vụ | 1.527.272.728 | - |
| Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine | Thu tiền bán hàng và CCDV | 16.500.000 | 33.000.000 |
| Ông Nguyễn Hiền Ninh | Chuyển tiền ký quỹ | 83.093.249.461 | - |
| | Thu hệ theo hợp đồng ký quỹ cung cấp | 26.574.308.372 | - |
| | DV môi giới dự án | - | - |
| Ông Trần Xuân Thông | Chuyển tiền ký quỹ | 108.625.784.970 | - |
| | Thu hệ theo hợp đồng ký quỹ cung cấp | 45.109.280.443 | - |
| | DV môi giới dự án | - | - |
| Ông Trần Hoài Nam | Tạm ứng | 1.950.000.000 | 1.070.000.000 |
| | Hoàn ứng | 800.000.000 | 570.000.000 |
| | Thanh toán tiền mua đất | - | 26.587.531.860 |
| Ông Trần Ngọc Thái | Tạm ứng | 500.000.000 | - |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

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

| | Chức vụ | Lũy kế năm trước | Lũy kế năm trước |
|---|--|------------------|------------------|
| Ông Trần Ngọc Thành Ông Trần Ngọc Thái | Tổng Giám đốc | 1.384.800.000 | 240.000.000 |
| | Phó Tổng Giám đốc Đầu tư & Phát triển Quỹ đất | 689.949.468 | 265.212.500 |
| Ông Phạm Văn Viên Ông Lê Ngọc Hoàng Ông Ngô Tấn Quang | Phó Tổng Giám đốc Khối vận hành | 622.851.507 | 270.558.333 |
| | Kế toán trưởng | 371.805.673 | 191.212.500 |
| | Giám đốc Tài chính | 313.372.340 | 185.312.500 |
| Cộng | | 3.382.778.988 | 1.152.295.833 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)


35. THÔNG TIN SO SÁNH


Như đã trình bày trong Thuyết minh số 3, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 Công ty áp dụng Thông tư 99. Do việc thay đổi chính sách kế toán này, việc trình bày một số khoản mục của báo cáo tài chính có thay đổi. Một số số liệu so sánh tại ngày 1 tháng 1 năm 2026 và cho kỳ kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026 đã được phân loại lại cho phù hợp với Thông tư 99 về trình bày báo cáo tài chính. Bảng so sánh số liệu đã trình bày trong kỳ trước, trước và sau khi được trình bày lại như sau:



| Báo cáo tình hình tài chính | Mã số | 01/01/2026 (Phân loại lại) | 01/01/2026 (Theo báo cáo trước đây) |
|---|-------|-------------------------------|--|
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | 5.000.000.000 | - |
| Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn | 124 | (5.000.000.000) | - |
| Phải thu về cho vay | 135 | - | 5.000.000.000 |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | (57.610.568.084) | (62.610.568.084) |
| Phải trả cổ tức, lợi nhuận | 313 | 9.913.004.550 | - |
| Phải trả ngắn hạn khác | 320 | 369.763.781.622 | 379.676.786.172 |

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

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


Đào Văn Rôn
Người lập


Lê Ngọc Hoàng
Kế toán trưởng



Trần Ngọc Thành
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 04 năm 2026