

Số/No.: /2026/RGG-BC

Đà Nẵng, ngày tháng năm 2026
Danang, , 2026

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
REPORT OF THE BOARD OF SUPERVISORS
AT THE 2026 ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2026

To: THE 2026 ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS

Ban kiểm Soát (BKS) Công ty Cổ phần Regal Group xin trình Đại hội đồng cổ đông báo cáo về tình hình giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị (HĐQT), Ban Tổng Giám đốc (BTGD) và công tác kiểm soát trong năm 2025 như sau:

The Supervisory Board of Regal Group Joint Stock Company respectfully submits to the General Meeting of Shareholders the report on the supervision of the activities of the Board of Directors (BOD), the Executive Board (EB), and the controlling work in 2025 as follows:

I. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT/ ACTIVITIES OF THE SUPERVISORY BOARD

1. Cơ cấu nhân sự/ Personnel Structure

Năm 2025, BKS không có sự thay đổi về nhân sự nào, cơ cấu ban kiểm soát gồm:

In 2025, the Supervisory Board will not have any personnel changes; its structure will consist of:

Thành viên BKS <i>Members of Board of Supervisors</i>	Chức vụ <i>Position</i>
Bà/Mrs. Trần Thị Hoài Vân	Trưởng Ban kiểm soát <i>Head of the Supervisory Board</i>
Ông/Mr. Nguyễn Hoàng Đức	Kiểm soát viên <i>Controller</i>
Ông/Mr. Võ Bảo Toàn	Kiểm soát viên <i>Controller</i>

2. Tổng kết các cuộc họp của Ban kiểm soát/ Summary of Supervisory Board meetings

Trong năm 2025, BKS đã tổ chức hai (02) cuộc họp định kỳ với các thành viên để trao đổi, cập nhật tình hình hoạt động của Công ty, thống nhất kế hoạch hoạt động và tổng kết các kết quả công việc đã thực hiện, với các nội dung hoạt động chính sau:

In 2025, the Supervisory Board held two (02) regular meetings with its members to exchange and update on the Company's operational status, align on work plans, and summarize the outcomes of tasks performed, key activities included:

➤ Thực hiện giám sát tình hình tài chính của Công ty, việc tuân thủ pháp luật trong hoạt động quản lý doanh nghiệp./ Supervising the Company's financial situation and legal compliance in corporate governance.

➤ Giám sát việc tuân thủ nghị quyết của ĐHĐCĐ, đảm bảo tính minh bạch và hiệu quả trong quản trị doanh nghiệp./ Monitoring compliance with resolutions of the General Meeting of Shareholders to ensure transparency and efficiency in corporate management.

➤ Kiểm soát việc thực hiện chiến lược phát triển quỹ đất, cơ cấu danh mục đầu tư, tiến độ triển khai các dự án trọng điểm./ Overseeing the implementation of land development strategies, investment portfolio structuring, and the progress of key projects.

➤ Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, mức độ thận trọng trong công tác điều hành tài chính, đầu tư và quản lý dòng tiền./ Reviewing the reasonableness, legality, and prudence in financial management, investment activities, and cash flow control.

➤ Đánh giá rủi ro trong hoạt động sản xuất kinh doanh, đặc biệt trong bối cảnh thị trường bất động sản đầy biến động./ Assessing business risks, especially in the context of a volatile real estate market.

➤ Đề xuất các giải pháp kiểm soát chặt chẽ chi phí, tối ưu hóa lợi nhuận và nâng cao hiệu quả quản trị doanh nghiệp./ Proposing measures for stricter cost control, profit optimization, and improved corporate governance efficiency

Qua quá trình hoạt động, BKS cũng có đưa ra các ý kiến, kiến nghị với Ban điều hành Công ty các biện pháp tăng cường kiểm soát, giảm thiểu rủi ro. Các thành viên BKS đã hoàn thành chức trách, nhiệm vụ được giao; tham dự đầy đủ các phiên họp định kỳ và đột xuất của BKS, tham gia thảo luận và biểu quyết các vấn đề, nội dung thuộc chức năng nhiệm vụ của mình.

Throughout its operations, the Supervisory Board has also provided comments and recommendations to the Company's Executive Board on measures to strengthen control and mitigate risks. Members of the Supervisory Board have fulfilled their assigned responsibilities and

duties; they fully participated in both regular and extraordinary meetings of the Board, engaged in discussions, and voted on matters within their scope of authority.

BKS luôn khẳng định sự khách quan, độc lập trong việc thực hiện các nhiệm vụ của mình, trung thực trong các báo cáo, cũng như tuân thủ đúng theo các quy định pháp luật liên quan.

The Supervisory Board consistently affirms its objectivity and independence in performing its duties, integrity in reporting, and strict compliance with relevant legal regulations.

Mức thù lao năm 2025 đối với thành viên HĐQT và thành viên BKS được thực hiện trong phạm vi được ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 phê duyệt tại Nghị quyết số 03/2025/ĐHĐCĐ-NQ ngày 05/06/2025.

The 2025 remuneration for members of the Board of Directors and the Supervisory Board was implemented within the scope approved by the 2025 Annual General Meeting of Shareholders, as stipulated in Resolution No. 03/2025/ĐHĐCĐ-NQ dated June 05, 2025.

II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KIỂM TRA, GIÁM SÁT TRONG NĂM 2025/ RESULTS OF INSPECTION AND SUPERVISION ACTIVITIES IN 2025

1. Đánh giá hoạt động SXKD và tình hình tài chính của Công ty/ Assessment of the Company's Business Operations and Financial Situation

Ban kiểm soát luôn theo dõi, giám sát tình hình tài chính, hệ thống kiểm soát nội bộ và ghi nhận các số liệu trong báo cáo tài chính năm 2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam được phản ánh trung thực, hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu về tình hình hoạt động SXKD của Công ty và tuân thủ theo các quy định hiện hành.

The Supervisory Board continuously monitored and supervised the Company's financial status and internal control system. It noted that the figures presented in the 2025 audited financial statements, conducted by Ernst & Young Vietnam Co., Ltd., were fairly and accurately represented in all material aspects, reflecting the Company's business performance and compliance with applicable regulations.

Các chỉ tiêu cơ bản về vốn, tài sản tại thời điểm 31/12/2025 và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 được thể hiện tại báo cáo tài chính hợp nhất với một số chỉ tiêu chính như sau:

The key indicators regarding capital and assets as of December 31, 2025, as well as the 2025 business performance, were presented in the consolidated financial statements, with some major indicators as follows:

1.1. Tình hình tài sản/ Asset Situation

ĐVT/Unit: tr.đ/mil.VND

STT	Chỉ tiêu/ Items	31/12/2024	31/12/2025	+/- %
I	Tài sản ngắn hạn/ Current assets	4.662.753	5.062.214	8,57
1	Tiền và các khoản tương đương tiền/Cash and Cash Equivalents	68.129	175.500	157,60
2	Các khoản phải thu ngắn hạn/ Short-term Receivables	1.068.800	1.154.845	8,05
3	Hàng tồn kho/ Inventories	3.497.338	3.685.372	5,38
4	Tài sản ngắn hạn khác/ Other Current Assets	28.486	46.497	63,23
II	Tài sản dài hạn/Non- current assets	84.298	79.165	-6,09
1	Các khoản phải thu dài hạn/ Long-term Receivables	0	0	
2	Tài sản cố định/ Fixed Assets	68.108	67.261	-1,24
3	Bất động sản đầu tư/ Investment Properties	4.209	0	-100,00
4	Tài sản dở dang dài hạn/ Construction in Progress	759	1.245	64,03
5	Đầu tư tài chính dài hạn/Long-term Financial Investments	0	0	
6	Tài sản dài hạn khác/Other Non-current Assets	11.222	10.659	-5,02
	Tổng Tài Sản/ Total Assets	4.747.051	5.141.379	8,31

1.2. Tình hình nguồn vốn/ Capital structure

ĐVT/Unit: tr.đ/mil.VND

STT	Chỉ tiêu/ Items	31/12/2024	31/12/2025	+/- %
I	Nợ phải trả/ Liabilities	2.351.572	2.700.347	14,83
1	Nợ ngắn hạn/ Short-term Liabilities	2.082.441	1.881.792	-9,64
2	Nợ dài hạn/ Long-term Liabilities	269.131	818.555	204,15
II	Vốn chủ sở hữu/ Owner's Equity	2.395.479	2.441.032	1,90

1	Vốn góp của chủ sở hữu/ Contributed Capital	1.800.000	2.000.000	11,11
2	Vốn khác của chủ sở hữu/ Other Owner's Capital	0	0	
3	Quỹ đầu tư phát triển/ Development Investment Fund	2.209	2.209	0,00
4	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/ Undistributed After-tax Profit	593.270	439.227	-25,97
5	Lợi ích cổ đông không kiểm soát/ Non-controlling Interests	0	0	
	Tổng Nguồn Vốn/ Total Capital	4.747.051	5.141.379	8,31

1.3. Kết quả kinh doanh/ Business Results

ĐVT/Unit: tr.đ/mil.VND

STT	Chỉ tiêu/ Items	Năm 2024	Năm 2025	+/- %
1	Doanh thu thuần/ Net Revenue	610.106	712.254	16,74
2	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Operating Profit	230.200	88.633	-61,50
3	Lợi nhuận khác/ Other Income	2.427	19.706	711,95
4	Lợi nhuận trước thuế/ Profit Before Tax	232.627	108.340	-53,43
5	Lợi nhuận sau thuế/ Profit After Tax	180.641	69.920	-61,29

Qua các chỉ tiêu tài chính năm 2025 so với năm 2024, có thể thấy hoạt động kinh doanh của Công ty chịu tác động đáng kể từ bối cảnh thị trường, thể hiện ở sự suy giảm của lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh và lợi nhuận sau thuế. Tuy nhiên, doanh thu thuần vẫn duy trì mức tăng trưởng, đồng thời khoản lợi nhuận khác ghi nhận mức tăng đáng kể, phản ánh nỗ lực của Ban Lãnh đạo trong việc linh hoạt điều hành, tìm kiếm các nguồn thu bổ sung và duy trì hoạt động ổn định của Công ty.

Ban Kiểm soát ghi nhận sự chủ động của Ban Lãnh đạo trong việc thích ứng với điều kiện thị trường, thực hiện các giải pháp điều hành phù hợp nhằm bảo đảm an toàn tài chính và từng bước cải thiện hiệu quả hoạt động trong giai đoạn nhiều thách thức của ngành bất động sản.

Through the comparison of the Company's 2025 financial indicators with those of 2024, it can be observed that the Company's business performance was significantly affected by market conditions, as reflected in the decline in operating profit and profit after tax. Nevertheless, net

revenue continued to record growth, while other income increased markedly, demonstrating the Management's efforts in flexibly operating the business, seeking additional sources of income, and maintaining the Company's stable operations.

The Supervisory Board acknowledges the Management's proactiveness in adapting to market conditions and implementing appropriate management measures to ensure financial safety and gradually improve operational efficiency during a challenging period for the real estate industry.

2. Kết quả giám sát đối với thành viên HĐQT, Ban TGD và sự phối hợp hoạt động/ Supervision results of the Board of Directors, the Executive Board, and coordination activities

2.1. Kết quả giám sát/ Supervision results

BKS ghi nhận HĐQT và Ban TGD đã có những giải pháp linh hoạt để thích ứng với thị trường bất động sản khó khăn. Cụ thể, công ty đã thực hiện tái cơ cấu danh mục đầu tư nhằm đảm bảo sự cân đối về nguồn vốn, tập trung vào các dự án có tiềm năng mang lại lợi nhuận cao và giảm thiểu rủi ro từ các dự án chưa phù hợp với tình hình tài chính hiện tại.

The Supervisory Board acknowledges that the Board of Directors and the Executive Board have adopted flexible solutions to adapt to the challenging real estate market. Specifically, the Company has restructured its investment portfolio to ensure capital balance, focusing on high-profit-potential projects while minimizing risks associated with projects that are currently misaligned with the Company's financial situation.

Bên cạnh đó, công ty đã đẩy mạnh công tác bán hàng và tiếp thị nhằm kích cầu thị trường. Các chương trình khuyến mãi, chiến lược định giá linh hoạt và việc mở rộng kênh bán hàng đã giúp công ty đạt được mức doanh thu ổn định, dù chưa đạt kỳ vọng ban đầu.

Additionally, the Company has strengthened its sales and marketing efforts to stimulate market demand. Promotional programs, flexible pricing strategies, and the expansion of sales channels have helped the Company maintain stable revenue, despite falling short of initial expectations.

Cùng với đó, Công ty đã triển khai các giải pháp nhằm mở rộng kênh tiếp cận thị trường vốn. Ban Kiểm soát ghi nhận Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện các thủ tục liên quan đến việc chào bán cổ phiếu ra công chúng, đăng ký giao dịch cổ phiếu trên sàn UPCoM và tiếp tục hoàn thiện hồ sơ đăng ký niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) theo quy định. Qua công tác giám sát, Ban Kiểm soát nhận thấy các nội dung trên

được triển khai phù hợp với Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và tuân thủ quy định pháp luật hiện hành.

In addition, the Company has implemented measures to expand its access to the capital market. The Supervisory Board acknowledges that the Board of Directors and the General Director have carried out the necessary procedures relating to the public offering of shares, the registration of the Company's shares for trading on the UPCoM market, and the continued completion of the listing application dossier for submission to the Ho Chi Minh City Stock Exchange (HOSE) in accordance with regulations. Through its supervisory activities, the Supervisory Board considers that the above matters have been implemented in compliance with the resolutions of the General Meeting of Shareholders and the applicable laws and regulations.

Công ty cũng chú trọng ứng dụng công nghệ trong quản lý và vận hành bất động sản. Việc áp dụng các nền tảng số hóa trong quản lý dự án, kinh doanh và chăm sóc khách hàng đã góp phần nâng cao hiệu quả vận hành, giúp công ty kiểm soát tốt hơn tình hình hoạt động.

The Company has also placed emphasis on applying technology in real estate management and operations. The adoption of digital platforms in project management, sales, and customer care has improved operational efficiency and enabled better oversight of business activities.

Ngoài ra, công ty đã triển khai các chương trình đào tạo, nâng cao năng lực đội ngũ nhân sự, đặc biệt là trong các bộ phận kinh doanh và quản lý dự án. Việc nâng cao chất lượng nguồn nhân lực sẽ giúp công ty sẵn sàng đối mặt với các thách thức trong thời gian tới.

Moreover, the Company has implemented training programs to enhance the capabilities of its personnel, particularly in the sales and project management departments. Improving human resource quality will better equip the Company to face future challenges.

2.2. Sự phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT, Ban TGD và các cán bộ quản lý khác/ Coordination between the SB, BOD, Executive Board, and other management personnel

Trong năm 2025, BKS đã duy trì sự phối hợp chặt chẽ với HĐQT, Ban TGD và các cán bộ quản lý thông qua các cuộc họp định kỳ và trao đổi trực tiếp nhằm đảm bảo công tác giám sát đạt hiệu quả cao nhất. Các ý kiến, kiến nghị của BKS đều được HĐQT và Ban TGD lắng nghe, tiếp thu để điều chỉnh kế hoạch kinh doanh phù hợp với thực tế thị trường. Sự phối hợp hiệu quả này đã góp phần nâng cao tính minh bạch và hiệu quả trong công tác quản trị công ty.

In 2025, the SB maintained close coordination with the BOD, the Executive Board, and other management personnel through regular meetings and direct exchanges to ensure the highest effectiveness of supervisory activities. The recommendations and feedback from the SB were

acknowledged and taken into consideration by the BOD and the Executive Board in adjusting the business plans to better align with market realities. This effective coordination has contributed to enhanced transparency and efficiency in corporate governance.

III. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ/ CONCLUSION AND RECOMMENDATIONS

Từ các đánh giá về tình hình hoạt động và tình hình tài chính năm 2025, BKS kính đề nghị Đại hội thông qua các nội dung báo cáo vừa được HĐQT trình bày trước Đại hội.

Based on the assessments of the Company's operations and financial performance in 2025, the Supervisory Board respectfully requests the General Meeting of Shareholders to approve the reports as presented by the Board of Directors.

Để duy trì sự phát triển bền vững và đạt được các chỉ tiêu đề ra trong thời gian tới, Ban lãnh đạo Công ty cần tập trung hơn nữa vào việc mở rộng quỹ đất, tăng cường công tác bán hàng, tối ưu hóa danh mục đầu tư và quản lý dòng tiền hiệu quả nhằm đảm bảo sự tăng trưởng bền vững.

To ensure sustainable growth and achieve future targets, the Company's leadership should place greater focus on expanding its land bank, strengthening sales activities, optimizing the investment portfolio, and managing cash flow efficiently to maintain long-term, stable development.

Kính thưa Quý Cổ đông/ Dear Valued Shareholders

Trên đây là những nội dung báo cáo của BKS xin trình bày trước Đại hội và xin chân thành cảm ơn HĐQT, Ban TGD Công ty đã tạo điều kiện để BKS hoàn thành nhiệm vụ của mình.

The above is the report from the Supervisory Board respectfully submitted to the General Meeting. We sincerely thank the Board of Directors and the Executive Board for their support in enabling the Supervisory Board to fulfill its duties.

Xin cảm ơn và xin chúc Quý vị cổ đông, chúc Đại hội thành công tốt đẹp/ Thank you, and we wish all shareholders and the General Meeting great success.

Nơi nhận/Recipients:

- Đại hội đồng cổ đông/General Meeting;
- Lưu: VT, BKS./Archive: Admin Dept, BOS.

**TM. BAN KIỂM SOÁT
ON BEHALF OF
THE BOARD OF SUPERVISORS
TRƯỞNG BAN/HEAD OF
THE BOARD OF SUPERVISORS**

TRẦN THỊ HOÀI VÂN

