

CÔNG TY CỔ PHẦN BLUEMARQ GROUP

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 30 tháng 06 năm 2026



BLUEMARQ

GROUP

CÔNG TY CỔ PHẦN BLUEMARQ GROUP

2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. HCM, Việt Nam

MỤC LỤC

Trang

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	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ Phần BLUEMARQ 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 Kinh doanh (“GCNĐKKD”) số 0303104343 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 11 năm 2007 và các GCNĐKKD điều chỉnh.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“HOSE”) theo Quyết định số 161/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc HOSE ký ngày 14 tháng 12 năm 2009.

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 2W, Đường Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và chi nhánh tại Lầu 16, Tòa nhà Center Building, Số 1, Đường Nguyễn Huy Tưởng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Bùi Ngọc Đức	Chủ tịch	Bổ nhiệm từ ngày 16/04/2026
Ông Lương Ngọc Huy	Chủ tịch	Miễn nhiệm từ ngày 16/04/2026
Ông Lương Trí Thìn	Thành viên	
Ông Lương Ngọc Huy	Thành viên	Bổ nhiệm từ ngày 16/04/2026
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên	
Ông Nguyễn Huy Hoàng	Thành viên	Bổ nhiệm từ ngày 17/04/2026
Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	Thành viên	Miễn nhiệm từ ngày 17/04/2026

ỦY BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên Ủy ban kiểm toán trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	Chủ tịch	Miễn nhiệm từ ngày 17/04/2026
Ông Nguyễn Huy Hoàng	Chủ tịch	Bổ nhiệm từ ngày 17/04/2026
Ông Hà Đức Hiếu	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 Bùi Ngọc Đức	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 16/04/2026
Ông Nguyễn Trường Sơn	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 16/04/2026
Bà Đỗ Thị Thái	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 13/04/2026
Ông Lương Ngọc Huy	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Bùi Thanh Thảo	Kế toán trưởng	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Trường Sơn.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ Phần BLUEMARQ GROUP (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là “Tập đoàn”) cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026.

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn, 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 Tập đoàn và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Trường Sơn
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 30 tháng 07 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ II NĂM 2026 TẠI NGÀY 30/06/2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/06/2026	Tại 31/12/2025
A. Tài sản ngắn hạn	100		35.409.565.319.074	33.910.910.163.072
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	1.871.976.935.977	3.146.518.780.003
1. Tiền	111		304.556.164.555	622.510.228.587
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.567.420.771.422	2.524.008.551.416
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		3.234.434.116.294	1.638.477.503.491
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	5	3.239.315.430.495	1.638.477.503.491
2. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		(5.896.786.301)	-
3. Đầu tư ngắn hạn khác	125		1.015.472.100	-
III. Các khoản phải thu	130		13.750.445.859.283	12.953.057.402.502
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	1.683.737.433.816	1.685.387.088.444
2. Trả trước cho người bán	132	7	6.077.452.347.052	5.298.365.895.361
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	9	6.558.671.700.058	6.549.763.280.645
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	10	(569.446.092.640)	(580.458.861.948)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		30.470.997	-
IV. Hàng tồn kho	140	11	15.985.398.576.354	15.654.897.172.983
1. Hàng tồn kho	141		15.985.398.576.354	15.654.897.172.983
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		300.000.000	230.249.828
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		300.000.000	230.249.828
IV. Tài sản ngắn hạn khác	160		567.009.831.166	517.729.054.265
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	12	160.167.278.962	81.499.499.183
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		164.568.035.684	152.907.562.784
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		38.363.596.610	38.754.118.016
4. Tài sản ngắn hạn khác	165		203.910.919.910	244.567.874.282

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ II NĂM 2026 TẠI NGÀY 30/06/2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/06/2026	Tại 31/12/2025
B. Tài sản dài hạn	200		4.359.475.513.712	4.103.678.797.745
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		15.198.086.283	15.786.517.233
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212		101.925.000	101.925.000
2. Phải thu dài hạn khác	215	9	15.096.161.283	15.684.592.233
II. Tài sản cố định	220		370.878.502.869	376.791.507.898
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	308.629.146.467	312.159.948.725
- Nguyên giá	222		512.910.596.437	506.946.052.891
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(204.281.449.970)	(194.786.104.166)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	14	62.249.356.402	64.631.559.173
- Nguyên giá	228		123.051.994.869	122.452.774.869
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(60.802.638.467)	(57.821.215.696)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		2.565.026.937	2.461.940.971
3 Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237		2.565.026.937	2.461.940.971
IV. Bất động sản đầu tư	240	15	207.594.156.010	178.653.731.196
- Nguyên giá	241		368.869.657.469	337.138.709.993
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(161.275.501.459)	(158.484.978.797)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		777.338.506.521	762.198.575.266
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	16	777.338.506.521	762.198.575.266
VI. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	260		994.674.439.545	996.037.100.513
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	17	332.813.222.103	334.175.883.071
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		661.879.012.012	661.879.012.012
3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		(17.794.570)	(17.794.570)
VII. Tài sản dài hạn khác	270		1.991.226.795.547	1.771.749.424.668
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	12	1.717.103.012.204	1.512.791.506.885
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272		195.397.251.255	167.083.002.205
3. Lợi thế thương mại	279	19	78.726.532.088	91.874.915.578
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		39.769.040.832.786	38.014.588.960.817

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ II NĂM 2026 TẠI NGÀY 30/06/2026

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/06/2026	Tại 31/12/2025
C. Nợ phải trả	300		18.655.584.393.851	17.132.079.498.590
I. Nợ ngắn hạn	310		15.671.938.063.089	14.290.960.009.735
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	706.943.939.918	823.598.630.186
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21	8.077.458.796.418	6.176.753.251.594
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		33.849.582.712	29.847.582.712
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	22	357.030.764.730	590.131.178.595
5. Phải trả người lao động	315		131.240.038.134	161.959.545.348
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	23	565.670.657.484	584.576.651.392
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	24	98.349.063.882	101.299.159.630
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	25	3.185.171.680.005	3.461.757.364.464
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	26	2.306.061.584.838	2.145.043.168.404
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		210.161.954.968	215.993.477.410
II. Nợ dài hạn	330		2.983.646.330.762	2.841.119.488.855
1. Phải trả dài hạn khác	338		2.832.389.000	37.832.389.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	26	2.860.772.912.872	2.650.742.499.363
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		120.041.028.890	152.544.600.492

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ II NĂM 2026 TẠI NGÀY 30/06/2026

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/06/2026	Tại 31/12/2025
D. Nguồn vốn chủ sở hữu	400		21.113.456.438.935	20.882.509.462.227
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	27.1	12.698.524.510.000	11.141.316.750.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		12.698.524.510.000	11.141.316.750.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	27.1	5.322.784.322	1.105.322.784.322
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.560.256.242.131	1.360.256.242.131
4. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415	27.1	(2.500.560.000)	(2.500.560.000)
5. Quỹ đầu tư phát triển	418	27.1	114.428.847.040	114.428.847.040
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	27.1	(70.059.678.974)	510.378.659.427
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		(161.063.488.577)	279.497.646.772
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		91.003.809.603	230.881.012.655
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		6.807.484.294.416	6.653.306.739.307
			-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		39.769.040.832.786	38.014.588.960.817

Phê duyệt, Ngày 30 tháng 06 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO
PHÁP LUẬT

LÊ PHƯƠNG ĐAN THU

BÙI THANH THẢO

NGUYỄN TRƯỜNG SƠN



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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 2		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 2	
			Năm 2026	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	28.1	747.777.638.118	769.803.525.675	2.215.202.971.353	1.694.732.358.358
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		(39.840.035.020)	35.796.681.076	75.034.281.502	35.796.681.076
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		787.617.673.138	734.006.844.599	2.140.168.689.851	1.658.935.677.282
4. Giá vốn hàng bán	11	29	425.100.268.120	266.687.274.798	1.143.276.001.588	681.352.584.640
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		362.517.405.018	467.319.569.801	996.892.688.263	977.583.092.642
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	28.2	74.535.082.495	37.253.739.207	120.856.093.045	48.955.183.526
8. Chi phí tài chính	23	30	70.289.631.728	42.997.321.488	148.176.682.136	181.759.965.459
Trong đó: Chi phí lãi vay	24		68.298.198.794	38.970.155.809	130.974.544.739	170.662.838.950
9. Chi phí bán hàng	25	31	209.881.012.058	149.798.946.024	440.835.042.768	296.049.963.531
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	145.947.707.786	84.716.519.154	267.966.256.152	163.959.370.496
11. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh liên kết	27	17	(1.803.498.490)	64.515.610	(1.562.660.968)	88.021.585
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		9.130.637.451	227.125.037.952	259.208.139.284	384.856.998.267
13. Thu nhập khác	31		53.550.818.070	48.519.035.679	57.421.951.316	50.227.506.017
14. Chi phí khác	32		9.933.274.760	6.917.223.765	18.642.653.191	12.143.780.722
15. Lợi nhuận khác	40		43.617.543.310	41.601.811.914	38.779.298.125	38.083.725.295
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		52.748.180.761	268.726.849.866	297.987.437.409	422.940.723.562
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	25.353.160.877	54.217.121.073	102.001.727.437	111.284.328.110
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	32	(7.551.774.214)	(54.405.041.441)	(53.401.095.897)	(35.800.556.600)
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		34.946.794.098	268.914.770.234	249.386.805.869	347.456.952.052
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		53.076.816.284	81.373.235.278	91.003.809.603	129.729.277.421
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(18.130.022.186)	187.541.534.956	158.382.996.266	217.727.674.631
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	27.4	42	63	72	149
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	27.4	42	63	72	149

NGƯỜI LẬP BIỂU

LÊ PHƯƠNG ĐAN THƯ

KẾ TOÁN TRƯỞNG

BÙI THANH THẢO

Phê duyệt: Ngày 30 tháng 04 năm 2026
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

BLUEMARQ GROUP
NGUYỄN TRƯỜNG SON

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)

QUÝ II NĂM 2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 2	
			Năm 2026 VND	Năm 2025 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		297.987.437.409	422.940.723.562
2. Điều chỉnh các khoản			36.504.075.684	132.927.060.195
Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ"), bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	02	13, 14, 15, 19	29.343.699.380	32.008.342.667
Các khoản dự phòng	03		(5.115.983.007)	(21.070.719.743)
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		587.349.500	325.440.500
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(119.285.534.928)	(48.998.842.179)
Chi phí lãi vay	06	30	130.974.544.739	170.662.838.950
3. Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		334.491.513.093	555.867.783.757
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(810.369.172.505)	498.463.263.454
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(330.571.153.543)	(467.134.693.367)
Tăng, giảm các khoản phải trả	11		1.140.952.768.853	113.727.092.720
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(282.979.285.098)	(80.434.769.597)
Tiền lãi vay đã trả	14		(182.106.086.720)	(150.773.108.206)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	22	(176.090.369.661)	(134.597.051.334)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(23.559.481.340)	(8.272.094.931)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(330.231.266.921)	(330.231.266.921)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(58.136.540.411)	(22.843.240.507)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS DH khác	22		3.584.750.309	1.010.807.175
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(3.999.433.681.054)	(526.485.096.818)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		2.398.595.754.050	167.088.090.697
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(37.147.303.342)	(683.941.945.072)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		240.000.000	1.560.001.302.909
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		146.499.852.455	47.696.067.655
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1.545.797.167.993)	542.525.986.039

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP) QUÝ II NĂM 2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 2	
			Năm 2026 VND	Năm 2025 VND
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		235.923.770.000	1.818.602.285.516
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(500.000.00)	-
Tiền thu từ đi vay	33	26	1.806.693.382.044	3.393.081.176.343
Tiền trả nợ gốc vay	34	26	(1.437.128.061.156)	(4.057.136.153.345)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(4.002.000.000)	(937.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		601.486.590.888	1.153.610.308.514
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(1.274.541.844.026)	2.022.982.717.049
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4	3.146.518.780.003	1.249.079.279.225
Ảnh hưởng của tỷ giá hối đoái đến quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4	1.871.976.935.977	3.272.061.996.274

Phê duyệt, Ngày 30 tháng 07 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO
PHÁP LUẬT

LÊ PHƯƠNG ĐAN THU

BÙI THANH THẢO

NGUYỄN TRƯỜNG SON

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần BLUEMARQ 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 Kinh doanh (“GCNĐKKD”) số 0303104343 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 11 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“HOSE”) theo Quyết định số 161/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc HOSE ký ngày 14 tháng 12 năm 2009.

Hoạt động kinh doanh chính trong kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) là xây dựng, kinh doanh bất động sản và dịch vụ.

Tập đoàn có trụ sở chính đăng ký tại số 2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là: 3.832 (Ngày 31 tháng 12 năm 2025: 4.160).

Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 93 công ty con sau:

STT	Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)
1.	Công ty Cổ phần BLUEMARQ Development	Phát triển Bất Động Sản	Đang hoạt động	100,00
2.	Công ty Cổ phần BLUEMARQ Asset Management	Quản lý tài sản	Đang hoạt động	100,00
3.	Công ty Cổ phần BLUEMARQ Investment	Đầu tư	Đang hoạt động	100,00
4.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (“DXS”)	Dịch vụ Bất Động Sản	Đang hoạt động	59,00
5.	Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn (“Vicco Saigon”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,99
6.	Công ty Cổ phần Hội An Invest (“Hoi An Invest”)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100,00
7.	Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Nai (“Đầu tư Đồng Nai”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
8.	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc (“DXI”)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100,00

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

9.	Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long ("Thăng Long Petrol")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	100,00
10.	Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viễn Đông ("Vidoland")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	100,00
11.	Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam ("Charm & CI")	Đầu tư KD Bất Động Sản	Đang hoạt động	100,00
12.	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hà An Land ("Hà An Land")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	100,00
13.	Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Sơn	Kinh doanh BDS&QSDD	Đang hoạt động	100,00
14.	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Đông ("BDS Miền Đông")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang làm thủ tục giải thể	100,00
15.	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất Động sản Đông Nam Bộ ("BDS Đông Nam Bộ")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang làm thủ tục giải thể	100,00
16.	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tây Nam Bộ ("BDS Tây Nam Bộ")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	100,00
17.	Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng ("Hà Thuận Hùng")	Xây dựng	Đang hoạt động	51,00
18.	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đồng Nai ("BDS Đồng Nai")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	100,00
19.	Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside ("Saigon Riverside")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	100,00
20.	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc ("Đất Xanh Miền Bắc")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	61,67
21.	Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes ("Viethomes")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	55,79
22.	Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ ("BDS Bắc Trung Bộ")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	63,00
23.	Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải ("Đất Xanh Duyên Hải")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	61,00
24.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan ("Asahi")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51,00
25.	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Hùng Vương ("Hùng Vương")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	95,00
26.	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Kinh Bắc ("Kinh Bắc")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	83,00
27.	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư S-Advices ("S- Advices")	Hoạt động tư vấn quản lý	Đang hoạt động	98,00
28.	Công ty TNHH Tư vấn S-Media ("S-Media")	Quảng cáo	Đang hoạt động	51,00

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính hợp nhất

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

29.	Công ty TNHH S-O Farm (“S-O Farm”)	Hoạt động dịch vụ trồng trọt	Đang hoạt động	98,00
30.	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ (“BDS Bắc Bộ”)	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51,00
31.	Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group (“S-Homes”)	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	87,00
32.	Công ty Cổ phần Cara Group (“Đất Xanh Miền Tây”)	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	61,00
33.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Đất Xanh Miền Tây (“BDS Cần Thơ”)	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	55,23
34.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây (“BDS Nam Miền Tây”)	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	65,00
35.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây (“Duyên Hải Miền Tây”)	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	66,00
36.	Công ty Cổ phần Regal Group (“Đất Xanh Miền Trung”)	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	55,00
37.	Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung (“Đô Thị Thông Minh”)	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	61,00
38.	Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung (“Đất Xanh Nam Miền Trung”)	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	61,00
39.	Công ty TNHH MTV Smart City (“Smart City”)	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	100,00
40.	Công ty TNHH Một Thành Viên Phát Triển Đô Thị Quảng Ngãi (“Đất Xanh Quảng Ngãi”)	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	100,00
41.	Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình (“Đất Xanh Quảng Bình”)	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	100,00
42.	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald (“Đất Xanh Emerald”)	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	61,00
43.	Công ty TNHH Regal Food (“Regal Food”)	Kinh doanh lương thực và thực phẩm	Đang hoạt động	100,00
44.	Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup (“Linkgroup”)	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	80,47
45.	Công ty TNHH Đầu tư Linkland (“Linkland Invest”)	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	100,00
46.	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Linkhouse (“Linkhouse”)	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51,00
47.	Công ty Cổ phần Bất động sản Linkhouse Miền Trung (“Linkhouse Miền Trung”)	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51,00
48.	Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome (“Ecohome”)	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	100,00

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính hợp nhất

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

49.	Công ty TNHH Nông nghiệp Lifarm (“Lifarm”)	Trồng trọt	Đang hoạt động	100,00
50.	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ (“Ngọc Lễ”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	97,61
51.	Công ty Cổ phần Phát Triển Địa Ốc Đất Xanh Nam Trung Bộ (“Đất Xanh Nam Trung Bộ”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	71,00
52.	Công ty Cổ phần Công Nghệ Bất động sản Việt Nam (“Công Nghệ BĐS”)	Công nghệ thông tin	Đang hoạt động	50,99
53.	Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Đông (“Đất Xanh Miền Đông”))	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61,00
54.	Công ty Cổ phần Công nghệ Ihouzz (“Công nghệ Thông tin BĐS”)	Công nghệ thông tin	Đang hoạt động	53,54
55.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip (“Tulip”)	Dịch vụ tài chính	Tạm ngưng kinh doanh	60,00
56.	Công ty Cổ phần Bất động sản GPT (“Đất Xanh Premium”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	59,00
57.	Công ty Cổ phần Tiptek (trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Quốc Tế”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	64,90
58.	Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang (“Dầu khí Nha Trang”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
59.	Công ty Cổ phần Propcom (trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Redvn) (“Propcom”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,00
60.	Công ty TNHH MTV Đất Xanh Tech (“Đất Xanh Tech”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100,00
61.	Công ty TNHH Đất Xanh Finance (“Đất Xanh Finance”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100,00
62.	Công ty TNHH Athena Invest (“Athena”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
63.	Công ty TNHH Patheon Holdings (“Patheon”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
64.	Công ty TNHH Nhà Ở Ngay Việt Nam (“Nhà Ở Ngay”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	98,98
65.	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Phước (“Bình Phước”)	Kinh doanh BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100,00
66.	Công ty TNHH Đầu tư DHG (“DHG”)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100,00
67.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premium (“DN Premium”)	Kinh doanh BĐS	Tạm ngưng kinh doanh	51,00

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

68.	Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest (“City Invest”)	Kinh doanh BĐS	Tạm ngưng kinh doanh	55,00
69.	Công ty TNHH Công nghệ S-Tech (“S-Tech”)	Xuất bản phần mềm	Đang hoạt động	100,00
70.	Công ty Cổ phần Đầu tư Diamond Tower (“Diamond”)	Kinh doanh BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100,00
71.	Công ty Cổ phần Đầu tư Ruby Tower (“Ruby”)	Kinh doanh BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100,00
72.	Công ty TNHH Đầu Tư Bất động sản Phúc Hưng Phát	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
73.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	56,50
74.	Công ty Cổ phần dịch vụ Asahi Luxstay	Hoạt động tư vấn quản lý	Đang hoạt động	51,00
75.	Công ty TNHH MTV Regal Hotels&Resort	Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch	Đang hoạt động	100,00
76.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản DMH Group	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	75.00
77.	Công ty Cổ phần Đầu tư Sapphire Tower	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100,00
78.	Công ty Cổ phần đầu tư Emerald Tower	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100,00
79.	Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ Việt Nhật Cares	Vệ sinh chung nhà cửa	Đang hoạt động	51,00
80.	Công ty Cổ phần Dịch Vụ Bất Động Sản Đông Bắc Bộ Homes	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51,00
81.	Công ty Cổ phần DAMC	Kinh doanh BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100,00
82.	Công ty TNHH MTV Cara Legend	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
83.	Công ty TNHH MTV Cara Smart City	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
84.	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Ngọc Khánh	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
85.	Công ty TNHH Phát triển BĐS Orchid Land	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100,00
86.	Công ty Cổ phần Bảo vệ Minh An	Hoạt động bảo vệ cá nhân	Đang hoạt động	51,00
87.	Công ty TNHH Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Lan Anh	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100,00

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính hợp nhất

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

88.	Công ty TNHH Thương mại và Phát triển Eastern Lotus	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100,00
89.	Công ty TNHH Magnolia Southern Holdings	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100,00
90.	Công ty TNHH BĐS Hoa Phượng Đỏ	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100,00
91.	Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Thuận An City	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100,00
92.	Công ty TNHH Đầu Tư Lê Gia Newland	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	67,00
93.	Công ty Cổ phần Dịch Vụ Và Địa Ốc Thăng Long	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51,00

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính năm và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng 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, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tập đoàn là VND.

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc.

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty 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 niên độ giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, 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 Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Công ty trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

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

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.

Việc phân loại các khoản tương đương tiền được thực hiện trên cơ sở bản chất của khoản đầu tư, mục đích nắm giữ và khả năng chuyển đổi tại thời điểm báo cáo, đồng thời có xem xét các hạn chế trong việc sử dụng (nếu có) nhằm đảm bảo phản ánh phù hợp tình hình tài chính của Tập đoàn.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tập đoàn, 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.

Các chi phí chung được phân bổ vào giá thành của từng sản phẩm bất động sản trên cơ sở hợp lý và nhất quán.

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.

Việc xác định giá bán ước tính và các chi phí liên quan được thực hiện trên cơ sở các thông tin thị trường hiện có, các giao dịch gần nhất, chính sách bán hàng của Tập đoàn và các yếu tố cung cầu của thị trường bất động sản tại thời điểm lập báo cáo.

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 hoặc các tiêu thức phân bổ hợp lý khác.

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.

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

- | | | |
|-----------------|---|--|
| Hàng hóa | - | chi phí mua theo phương pháp thực tế đích danh |
| Công cụ dụng cụ | - | chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền |

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 khi giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc.

Việc trích lập dự phòng được thực hiện trên cơ sở đánh giá riêng cho từng dự án hoặc từng sản phẩm bất động sản, có xem xét đến tình trạng pháp lý, tiến độ triển khai, khả năng tiêu thụ và diễn biến của thị trường tại ngày kết thúc năm tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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.

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính, được xác định trên cơ sở đánh giá khả năng thu hồi của từng khoản phải thu, có xem xét đến lịch sử thu hồi, tình hình tài chính của khách hàng và các yếu tố kinh tế tại thời điểm báo cáo.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế và các khoản tổn thất suy giảm (nếu có).

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 sẵn sàng 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 giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Tập đoàn thực hiện xem xét các dấu hiệu suy giảm giá trị của tài sản tại mỗi kỳ báo cáo để xác định giá trị có thể thu hồi và ghi nhận tổn thất suy giảm (nếu có).

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 và các khoản tổn thất suy giảm (nếu có).

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Tập đoàn thực hiện xem xét các dấu hiệu suy giảm giá trị của tài sản tại mỗi kỳ báo cáo để xác định giá trị có thể thu hồi và ghi nhận tổn thất suy giảm (nếu có).

3.5 Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất bao gồm toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ.

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 – 30 năm
Máy móc, thiết bị	3 – 11 năm
Phương tiện vận tải	5 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 6 năm
Phần mềm máy tính, trang web	3 – 6 năm

Tập đoàn không khấu hao quyền sử dụng đất với thời gian sử dụng không thời hạn.

Thời gian hữu dụng và phương pháp khấu hao của tài sản được xem xét định kỳ và điều chỉnh khi cần thiết nhằm phản ánh phù hợp với điều kiện sử dụng thực tế của tài sản.

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 khấu hao lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Tập đoàn không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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 Tập đoàn 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 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 và vật kiến trúc	30 năm
--------------------------	--------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán khi đã được bán hoặc 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 kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ tài sản không còn được sử dụng hay 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.8 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty và được hạch toán vào chi phí khi phát sinh, trừ trường hợp được vốn hóa khi liên quan trực tiếp đến việc hình thành tài sản đủ điều kiện theo quy định hiện hành.

3.9 Chi phí chờ phân bổ.

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

Việc phân bổ chi phí được thực hiện trên cơ sở bản chất của từng khoản chi phí và mức độ thu được lợi ích kinh tế trong tương lai, đồng thời được xem xét định kỳ để đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 2 đến 3 năm hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm;

Nhà mẫu; và

Chi phí hoa hồng môi giới.

Chi phí hoa hồng môi giới được phân bổ phù hợp với doanh thu liên quan, trên cơ sở các điều khoản của hợp đồng và tiến độ thực hiện giao dịch, nhằm đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp mua (acquisition method). Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua, và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh.

Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng đã thừa nhận trong giao dịch hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con được mua, khoản chênh lệch được ghi nhận trực tiếp vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định bằng giá gốc trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Định kỳ, Tập đoàn thực hiện đánh giá các dấu hiệu cho thấy lợi thế thương mại có thể bị suy giảm giá trị. Khi có dấu hiệu suy giảm, Tập đoàn xác định giá trị có thể thu hồi và ghi nhận phần tổn thất (nếu có) vào chi phí trong kỳ.

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

Lợi thế thương mại không được ghi nhận cho các nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh giữa các công ty cùng dưới sự kiểm soát chung, là các giao dịch mà tất cả các công ty đều chịu sự kiểm soát bởi cùng một đối tượng hoặc các đối tượng trước và sau khi hợp nhất và sự kiểm soát này không mang tính tạm thời.

Một công ty có thể chịu sự kiểm soát bởi một cá nhân hoặc một nhóm cá nhân theo một thỏa thuận hợp đồng.

Chênh lệch giữa giá phí đầu tư của bên mua và giá trị tài sản thuần của bên bán được trình bày riêng biệt như một khoản phụ trội trong nguồn vốn chủ sở hữu khi hợp nhất.

Phương pháp cộng giá trị sổ sách

Đối với các giao dịch hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung, phương pháp cộng giá trị sổ sách được áp dụng như sau:

- Tài sản và nợ phải trả của các công ty được hợp nhất theo giá trị ghi sổ;
- Không phát sinh lợi thế thương mại mới từ giao dịch hợp nhất; và
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động của các công ty hợp nhất cho cả kỳ kế toán, không phụ thuộc vào thời điểm phát sinh giao dịch hợp nhất, và thông tin so sánh được trình bày như thể các công ty đã được hợp nhất từ trước.

3.11 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có dấu hiệu cho thấy giá trị ghi sổ của khoản đầu tư có thể không thu hồi được tại ngày kết thúc năm tài chính, trên cơ sở đánh giá khả năng thu hồi của khoản đầu tư, có xem xét đến tình hình tài chính của bên được đầu tư và các yếu tố thị trường có liên quan.

Tăng hoặc giảm số dư 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 ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi.

Việc xác định giá trị có thể thu hồi được thực hiện trên cơ sở đánh giá khả năng thu hồi của khoản đầu tư tại thời điểm báo cáo. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

3.12 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 Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

Giá trị các khoản phải trả và chi phí trích trước được xác định trên cơ sở ước tính hợp lý về số tiền phải thanh toán, phù hợp với các điều khoản của hợp đồng và các thông tin có liên quan tại thời điểm báo cáo.

3.13 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Tập đoàn mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo giá mua và trừ vào vốn chủ sở hữu. Tập đoàn không ghi nhận các khoản lãi hay lỗ khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.15 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.

Tập đoàn trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn 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 Tập đoàn.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.16 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

3.17 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn và khi quyền kiểm soát hàng hóa hoặc dịch vụ đã được chuyển giao cho khách hàng. 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 bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

Đối với các biệt thự, nhà phố và căn hộ mà Tập đoàn 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 biệt thự, nhà phố và căn hộ đã được chuyển giao sang người mua.

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được xác định là tổng số tiền được nhận theo hợp đồng khi đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được bàn giao cho khách hàng.

Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản và dịch vụ khác

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

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 kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

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.

Tiền cho thuê

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

Cổ tức

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

3.18 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 năm tài chính.

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.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả 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 năm tài chính giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần 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 lợi nhuận tính 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 được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được điều chỉnh giảm trong phạm vi không còn khả năng thu hồi đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng toàn bộ hoặc một phần tài sản thuế thu nhập hoãn lại. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi có khả năng có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các tài sản 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 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 năm tài chính.

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

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn 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 hoặc Tập

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

đoàn dự định thanh toán trên cơ sở thuận hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong các kỳ tương lai.

3.19 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Các bộ phận chính theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn bao gồm dịch vụ môi giới bất động sản, đầu tư và phát triển dự án bất động sản và dịch vụ xây dựng.

3.20 Trái phiếu chuyển đổi

Trái phiếu chuyển đổi là loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của cùng một tổ chức phát hành theo các điều kiện đã được xác định trong phương án phát hành.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, Công ty tính toán và xác định riêng biệt giá trị cầu phần nợ và cầu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi theo phương pháp lãi suất thực tế. Phần nợ gốc được ghi nhận là nợ phải trả, cầu phần vốn (quyền chọn cổ phiếu) được ghi nhận là vốn chủ sở hữu. Sau ghi nhận ban đầu, định kỳ Công ty ghi nhận lãi trái phiếu theo lãi suất thực tế. Các chi phí phát hành trái phiếu khi phát sinh được ghi giảm phần nợ gốc, định kỳ phân bổ vào chi phí tài chính/vốn hoá theo phương pháp đường thẳng.

Khi đáo hạn, cầu phần vốn là giá trị quyền chọn cổ phiếu được chuyển sang ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần mà không phụ thuộc vào việc người nắm giữ trái phiếu có thực hiện quyền chọn chuyển đổi thành cổ phiếu hay không.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Tiền mặt	2.316.900.913	4.461.528.106
Tiền gửi ngân hàng	302.239.263.642	618.048.700.481
Các khoản tương đương tiền (*)	1.567.420.771.422	2.524.008.551.416
TỔNG CỘNG	1.871.976.935.977	3.146.518.780.003

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng tại ngân hàng và hưởng lãi suất từ 4,2 đến 8,1%/năm.

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Tiền gửi có kỳ hạn	295.648.074.198	422.577.076.698
Cho vay bên khác	2.892.141.322.796	1.158.911.938.627
Lãi cho vay	51.526.033.501	56.988.488.166
TỔNG CỘNG	3.239.315.430.495	1.638.477.503.491

(*) Các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc từ ba (3) đến mười hai (12) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 4,2 đến 8,1%.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Công ty cổ phần Đầu Tư Phát Triển Đô Thị A&T Bình Dương	24.210.569.243	128.519.194.740
Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	25.827.171.079	66.053.133.642
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	182.679.675.000	-
Các khách hàng khác	1.451.020.018.494	1.490.814.760.062
TỔNG CỘNG	1.683.737.433.816	1.685.387.088.444

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Các đối tác cá nhân	2.685.110.650.128	1.358.622.426.725
Công Ty TNHH Đầu Tư Xuất Nhập Khẩu Tổng Hợp Đức Mai	282.687.733.344	304.683.771.692
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Sài Gòn	374.017.150.000	324.017.150.000
Các khách hàng khác	2.735.636.813.580	3.311.042.546.944
TỔNG CỘNG	6.077.452.347.052	5.298.365.895.361

9. PHẢI THU KHÁC

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn		
Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	3.594.344.732.901	3.584.991.999.726
Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	126.502.201.327	157.000.586.375
Tạm ứng đầu tư	2.121.784.246.310	2.373.857.322.046
Khác	520.864.010.704	291.053.820.923
Tạm ứng nhân viên	195.176.508.816	142.859.551.575
	6.558.671.700.058	6.549.763.280.645
Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược	10.462.827.950	11.051.258.900
Khác	4.633.333.333	4.633.333.333
	15.096.161.283	15.684.592.233
TỔNG CỘNG	6.573.767.861.341	6.565.447.872.878

10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Dự phòng các khoản phải thu	105.598.756.241	116.611.525.549
Dự phòng các khoản đặt cọc, ký quỹ	338.548.122.190	338.548.122.190
Dự phòng trả trước cho người bán	125.299.214.209	125.299.214.209
TỔNG CỘNG	569.446.092.640	580.458.861.948

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 30 tháng 06 năm 2025
Số đầu kỳ	580.458.861.948	429.987.126.887
Dự phòng trích lập trong kỳ	33.269.433.621	60.805.429.553
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(44.282.202.929)	(81.876.149.295)
Số cuối kỳ	569.446.092.640	408.916.407.145

11. HÀNG TỒN KHO

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Bất động sản dở dang	11.539.425.204.670	10.834.446.448.914
Bất động sản thành phẩm	3.966.356.524.494	4.382.424.194.597
Bất động sản hàng hoá	470.252.584.978	420.830.668.401
Hàng hóa	3.829.188.242	16.019.941.568
Công cụ, dụng cụ	5.535.073.970	1.175.919.503
TỔNG CỘNG	15.985.398.576.354	15.654.897.172.983
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		
GIÁ TRỊ THUẦN	15.985.398.576.354	15.654.897.172.983

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là: 130.384.362.475 VND (kỳ kế toán kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2025: 159.169.458.185 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Tập đoàn.

12. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới	129.090.272.182	62.462.770.511
Công cụ, dụng cụ	4.317.283.507	5.064.134.896
Khác	26.759.723.273	13.972.593.776
	160.167.278.962	81.499.499.183

BLUEMARQ GROUP

CÔNG TY CỔ PHẦN BLUEMARQ GROUP

2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. HCM, Việt Nam

Mẫu số B 03 – DN/HN
(Kèm theo Thông tư số
43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4
năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Tài
chính)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Dài hạn

Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mướn

1.670.855.021.637

1.384.778.064.685

Công cụ, dụng cụ

6.485.184.490

23.290.485.089

Khác

39.762.806.077

104.722.957.111

1.717.103.012.204

1.512.791.506.885

TỔNG CỘNG

1.877.270.291.166

1.594.291.006.068

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026
(Thẻ hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

13. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	319.985.208.328	14.152.253.259	119.750.515.543	29.102.801.030	23.955.274.731	506.946.052.891
Mua trong kỳ	1.936.358.904	118.260.000	4.454.089.959	457.907.410	-	6.966.616.273
Thanh lý	-	-	(1.002.072.727)	-	-	(1.002.072.727)
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2026	321.921.567.232	14.270.513.259	123.202.532.775	29.560.708.440	23.955.274.731	512.910.596.437
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	(50.643.695.574)	(13.654.029.467)	(99.845.597.351)	(25.055.360.929)	(5.587.420.845)	(194.786.104.166)
Khấu hao trong kỳ	(6.060.609.122)	(309.113.168)	(3.255.765.186)	(407.029.066)	(464.901.989)	(10.497.418.531)
Thanh lý	-	-	1.002.072.727	-	-	1.002.072.727
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2026	(56.704.304.696)	(13.963.142.635)	(102.099.289.810)	(25.462.389.995)	(6.052.322.834)	(204.281.449.970)
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	269.341.512.754	498.223.792	19.904.918.192	4.047.440.101	18.367.853.886	312.159.948.725
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2026	265.217.262.536	307.370.624	21.103.242.965	4.098.318.445	17.902.951.897	308.629.146.467

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026
(Thế hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Trang web	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	34.785.555.399	85.874.368.865	1.166.166.005	626.684.600	122.452.774.869
Mua trong kỳ	-	599.220.000	-	-	599.220.000
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2026	34.785.555.399	86.473.588.865	1.166.166.005	626.684.600	123.051.994.869
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	-	(56.034.781.756)	(1.159.749.340)	(626.684.600)	(57.821.215.696)
Khấu hao trong kỳ	-	(2.975.922.772)	(5.499.999)	-	(2.981.422.771)
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2026	-	(59.010.704.528)	(1.165.249.339)	(626.684.600)	(60.802.638.467)
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	34.785.555.399	29.839.587.109	6.416.665	-	64.631.559.173
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2026	34.785.555.399	27.462.884.337	916.666	-	62.249.356.402

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Bất động sản đầu tư chờ tăng giá	31.454.545.455	31.454.545.455
Bất động sản đầu tư cho thuê (Thuyết minh số 15.1)	176.139.610.555	147.199.185.741
TỔNG CỘNG	207.594.156.010	178.653.731.196

15.1 Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà cửa vật kiến trúc
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	305.684.164.538
Tăng trong kỳ	7.333.055.310
Tăng do chuyển đổi từ TSCĐ hữu hình	15.267.236.301
Giảm trong kỳ	(3.596.739.441)
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2026	324.687.716.708

Giá trị khấu hao lũy kế:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	(158.484.978.797)
Khấu hao trong kỳ	(2.802.511.794)
Giảm trong kỳ	11.989.132
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2026	(161.275.501.459)

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	147.199.185.741
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2026	163.412.215.249

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Dự án Sân Golf và khu biệt thự sinh thái	566.686.615.505	566.686.615.505
Chi phí dự án khác	210.651.891.016	195.511.959.761
TỔNG CỘNG	777.338.506.521	762.198.575.266

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

17. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN DOANH LIÊN KẾT

	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Vào Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2025
			Giá trị ghi sổ VND	Tỷ lệ biểu quyết (%) Giá trị ghi sổ VND
Công ty Cổ phần Red Hibiscus	Kinh doanh BĐS	49.00	298.935.865.649	49.00 298.935.865.649
Công ty Cổ Phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	0.00	-	49.00 -
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đất Phước Thịnh	Kinh doanh và môi giới BĐS	36.00	51.831.813	36.00 83.517.171
Công ty Cổ phần Vision Realty	Kinh doanh và môi giới BĐS	36.00	209.566.963	36.00 71.692.711
Công ty Cổ Phần Landtogo	Kinh doanh và môi giới BĐS	36.00	9.363.064	36.00 12.032.945
Công ty Cổ phần Houzz Agent	Kinh doanh và môi giới BĐS	36.00	119.641.362	36.00 79.336.027
Công ty CP Sight Realty	Kinh doanh và môi giới BĐS	45.00	83.159.021	45.00 83.159.021
Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Mogiland	Kinh doanh và môi giới BĐS	35.00	2.442.074.560	35.00 2.881.960.956
Công ty Cổ Phần Giáo Dục & Phát Triển Tâm Phúc	Đào tạo sơ cấp	40.00	57.563.102	40.00 177.983.577
Công ty Cổ phần Nhà Ở Ngay Reco	Kinh doanh và môi giới BĐS	25.00	1.394.019.131	25.00 1.214.829.142

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Hthome	Kinh doanh và môi giới BĐS	40.00	146.016.154	0.00	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Kinh doanh và môi giới BĐS	27.77	2.424.421.778	27.77	3.635.505.872
Công ty TNHH Địa Ốc Thu Đại Thành	Kinh doanh BĐS	25.30	26.939.699.506	25.30	27.000.000.000
TỔNG CỘNG			332.813.222.103		334.175.883.071

Chi tiết tăng giảm khoản đầu tư vào Công ty liên kết được trình bày như sau:

Giá gốc khoản đầu tư:

Số dư đầu kỳ	484.068.371.896
Tăng trong kỳ	200.000.000
Giảm do thanh lý khoản đầu tư	(146.994.000.000)
Số dư cuối kỳ	337.274.371.896

Phần lợi nhuận lũy kế sau khi mua công ty liên kết:

Số dư đầu kỳ	(149.892.488.825)
Phần lợi nhuận từ các công ty liên kết	(1.562.660.968)
Giảm do thanh lý khoản đầu tư	146.994.000.000
Số dư cuối kỳ	(4.461.149.793)

Giá trị còn lại

Số dư đầu kỳ	334.175.883.071
Số dư cuối kỳ	332.813.222.103

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Nguyên giá:

Số đầu kỳ	263.273.259.776
Số cuối kỳ	263.273.259.776

Phân bổ lũy kế:

Số đầu kỳ	(171.398.344.198)
Phân bổ trong kỳ	(13.148.383.490)
Số cuối kỳ	(184.546.727.688)

Giá trị còn lại

Số đầu kỳ	91.874.915.578
Số cuối kỳ	78.726.532.088

BLUEMARQ GROUP

CÔNG TY CỔ PHẦN BLUEMARQ GROUP

2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. HCM, Việt Nam

Mẫu số B 03 – DN/HN
(Kèm theo Thông tư số
43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4
năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Tài
chính)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Chi tiết như sau:

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	4.308.470.035	18.097.923.168
- Công Ty Cổ Phần DBFS	1.772.854.342	44.595.854.849
- Công Ty Cp Tập Đoàn Xây Dựng Hòa Bình	134.292.862.790	52.057.992.679
- Công Ty TNHH Một Thành Viên Xây Lắp Kỹ Thuật Điện Cơ Mạnh Tín	30.741.433.555	31.504.564.384
- Khác	535.828.319.196	677.342.295.106
TỔNG CỘNG	706.943.939.918	823.598.630.186

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Cá nhân mua căn hộ trả tiền trước	8.072.753.918.454	6.175.907.351.452
Khách hàng khác trả tiền trước	4.704.877.964	845.900.142
TỔNG CỘNG	8.077.458.796.418	6.176.753.251.594

22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Ngày 30 tháng 06 năm 2026
Thuế GTGT	300.474.125.114	779.910.841.115	923.419.171.419	156.965.794.810
Thuế TNDN	241.499.703.898	102.001.727.437	176.090.369.661	167.411.061.674
Thuế TNCN	38.424.611.228	59.973.213.315	71.637.715.540	26.760.109.003
Khác	9.732.738.355	53.820.869.887	57.659.808.999	5.893.799.243
TỔNG CỘNG	590.131.178.595	995.706.651.754	1.228.807.065.619	357.030.764.730

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Chi phí xây dựng của các dự án	361.762.437.594	312.071.799.420
Chi phí lãi vay	44.663.545.631	95.795.087.612
Phí môi giới	143.267.283.060	107.672.778.997
Khác	15.977.391.199	69.036.985.363
TỔNG CỘNG	565.670.657.484	584.576.651.392

24. DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	87.678.256.634	90.367.942.928
Doanh thu khác	10.670.807.248	10.931.216.702
TỔNG CỘNG	98.349.063.882	101.299.159.630

25. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	820.628.250.520	735.611.122.658
Thu hộ phí bảo trì các dự án	77.733.623.728	62.576.272.637
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	105.598.494.597	93.140.587.506
Phải trả tiền đặt cọc mua căn hộ	984.490.269.431	1.349.897.905.644
Nhận vốn góp từ HĐHTKD	1.130.972.908.667	1.097.652.908.667
Khác	65.748.133.062	122.878.567.352
TỔNG CỘNG	3.185.171.680.005	3.461.757.364.464

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

26. VAY

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn	2.306.061.584.838	2.145.043.168.404
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.1)	1.233.677.964.185	1.304.224.433.688
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 26.2)	637.094.208.489	654.869.984.675
Trái phiếu ngắn hạn, dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 26.3)	392.749.412.164	167.028.750.041
Vay tổ chức, cá nhân khác	42.540.000.000	18.920.000.000
Dài hạn	2.860.772.912.872	2.650.742.499.363
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.4)	2.860.772.912.872	2.416.254.758.458
Trái phiếu	-	234.487.740.905
TỔNG CỘNG	5.166.834.497.710	4.795.785.667.767
Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:		
	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu kỳ	4.795.785.667.767	6.555.789.270.222
Vay	1.806.693.382.044	1.512.813.547.904
Trả nợ gốc vay	(1.437.128.061.156)	(524.640.692.762)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	1.483.509.055	1.244.504.056
Số cuối kỳ	5.166.834.497.710	7.545.206.629.420

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

(Thẻ hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn và dài hạn đến hạn trả từ ngân hàng được trình bày như sau:

26.1 Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Vào ngày 30.06.2026</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng liên doanh Việt - Nga CN Đà Nẵng	153.000.000.000	Từ ngày 10 tháng 09 năm 2026 đến ngày 07 tháng 04 năm 2027	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam CN Đà Nẵng	12.275.686.835	Đến ngày 26 tháng 05 năm 2027	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại	52.967.245.692	Từ ngày 24 tháng 07 năm 2026 đến ngày 30 tháng 03 năm 2027	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	7.166.912.667	Đến ngày 28 tháng 12 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Thăng Long	30.000.000.000	Đến ngày 16 tháng 09 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	30.455.180	Đến ngày 05 tháng 08 năm 2026	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN Long An	48.531.202.515	Đến ngày 31 tháng 10 năm 2026	Tài trợ dự án	Thế chấp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	104.048.732	Đến ngày 03 tháng 07 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	495.142.610.971	Từ ngày 07 tháng 08 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2027	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	140.331.453.165	Từ ngày 08 tháng 08 năm 2026 đến ngày 21 tháng 11 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	95.319.491.972	Từ ngày 24 tháng 08 năm 2026 đến ngày 23 tháng 06 năm 2027	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Thăng Long	64.175.451	Đến ngày 30 tháng 11 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Thăng Long	10.000.000.000	Đến ngày 28 tháng 06 năm 2027	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Thăng Long	13.500.000.000	Đến ngày 09 tháng 07 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	11.757.594.657	Đến ngày 16 tháng 01 năm 2027	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	24.880.693.042	Đến ngày 03 tháng 11 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	6.991.467.226	Đến ngày 19 tháng 01 năm 2027	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	50.000.000.000	Đến ngày 20 tháng 05 năm 2027	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam	340.008.000	Đến ngày 31 tháng 03 năm 2027	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Quảng Ninh	14.899.714.622	Đến ngày 09 tháng 07 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hạ Long	14.580.055.192	Từ ngày 03 tháng 09 năm 2026 đến ngày 22 tháng 09 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Hồ Chí Minh	19.530.148.262	Từ ngày 04 tháng 07 năm 2026 đến ngày 17 tháng 12 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN Long An	32.265.000.004	Đến ngày 03 tháng 07 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Tổng cộng	1.233.677.964.185			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

26.2 Các khoản vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Vào ngày 30.06.2026</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Quân Đội CN Đà Nẵng	7.000.000.000	Đến ngày 25 tháng 07 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quân Đội CN Đà Nẵng	30.250.000.000	Đến ngày 25 tháng 09 năm 2026	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng Hội sở	432.969.282.256	Từ ngày 25 tháng 09 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2027	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng Hội sở	15.000.000.000	Đến ngày 15 tháng 07 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng Hội sở	75.381.258.775	Từ ngày 18 tháng 07 năm 2026 đến ngày 28 tháng 10 năm 2026	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	1.000.000.000	Từ ngày 01 tháng 07 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2027	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TNHH Một Thành Viên Shinhan Việt Nam	84.375.000	Đến ngày 11 tháng 12 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm	652.037.266	Đến ngày 30 tháng 06 năm 2027	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	11.402.000.000	Đến ngày 30 tháng 06 năm 2027	Mua tài sản	Thế chấp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

(Thẻ hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	1.029.960.000	Đến ngày 30 tháng 06 năm 2027	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quốc Dân	1.668.200.000	Đến ngày 30 tháng 06 năm 2027	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	1.029.960.000	Đến ngày 31 tháng 12 năm 2026	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quốc Dân	1.668.200.000	Đến ngày 10 tháng 04 năm 2027	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Tổng cộng	637.094.208.489			

26.3 Tổ chức thu xếp phát hành

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày phát hành	Giá trị	Kỳ hạn	Mục đích
Công ty TNHH Chứng Khoán JB Việt Nam	Ngày 20 tháng 07 năm 2022	210.000.000.000	4 năm	Bổ sung vốn lưu động
Nợ gốc đã trả		(51.900.000.000)		
Chi phí phát hành trái phiếu		(7.770.000.000)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		7.770.000.046		
Tổng cộng		158.100.000.046		

Công ty Cổ phần Chứng Khoán Alpha ("APSC")

	Ngày 28 tháng 06 năm 2024	235.000.000.000	3 năm	Tài trợ dự án GSW
Nợ gốc đã trả		-		
Chi phí phát hành trái phiếu		(997.272.727)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		646.684.845		
Tổng cộng		234.649.412.118		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

26.4 Các khoản vay dài hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Vào ngày 30.06.2026	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Quân Đội CN Đà Nẵng	21.000.000.000	Từ ngày 25 tháng 07 năm 2026 đến ngày 25 tháng 04 năm 2030	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quân Đội CN Đà Nẵng	55.000.000.000	Từ ngày 25 tháng 09 năm 2026 đến ngày 28 tháng 12 năm 2028	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quân Đội CN Đà Nẵng	36.067.605.806	Từ ngày 25 tháng 08 năm 2028 đến ngày 09 tháng 06 năm 2033	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng Hội sở	649.453.923.391	Từ ngày 25 tháng 09 năm 2026 đến ngày 18 tháng 10 năm 2028	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	11.950.000.000	Đến ngày 26 tháng 07 năm 2038	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TNHH Một Thành Viên Shinhan Việt Nam	1.181.250.000	Đến ngày 31 tháng 12 năm 2033	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	7.487.417.418	Đến ngày 27 tháng 08 năm 2035	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN Long An	64.166.666.668	Đến ngày 23 tháng 07 năm 2029	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thanh Xuân	1.866.640.000	Đến ngày 06 tháng 10 năm 2035	Mua tài sản	Thế chấp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm	161.680.570	Đến ngày 29 tháng 01 năm 2028	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quốc Dân	3.336.400.000	Đến ngày 19 tháng 07 năm 2029	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	2.575.100.000	Đến ngày 24 tháng 12 năm 2029	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	11.398.021.524	Đến ngày 12 tháng 06 năm 2028	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	9.264.045.493	Đến ngày 28 tháng 01 năm 2036	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	680.000.000.000	Từ ngày 21 tháng 11 năm 2027 đến ngày 17 tháng 04 năm 2031	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Hồ Chí Minh	390.000.000.000	Đến ngày 15 tháng 09 năm 2030	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quân Đội	77.533.595.776	Đến ngày 25 tháng 04 năm 2030	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	780.000.000.000	Đến ngày 10 tháng 10 năm 2029	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam	1.133.320.000	Đến ngày 28 tháng 10 năm 2029	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quân Đội	57.197.246.226	Đến ngày 02 tháng 06 năm 2031	Tài trợ dự án	Thế chấp
TỔNG CỘNG	2.860.772.912.872			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

(Thế hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Cho kỳ kế toán kết thúc 30.06.2025

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu mua lại của chính mình	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Đầu kỳ	7.224.509.210.000	283.153.338.806	1.360.256.242.131	(2.500.560.000)	114.428.847.040	1.487.270.873.697	10.467.117.951.674
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	2.981.807.540.000	19.204.595.516	-	-	-	(1.200.000.000.000)	1.801.012.135.516
Lãi (lỗ) trong năm	-	-	-	-	-	132.854.437.524	132.854.437.524
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(5.481.384.657)	(5.481.384.657)
Tăng do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con	-	-	-	-	-	9.589.489.907	9.589.489.907
Cuối kỳ	10.206.316.750.000	302.357.934.322	1.360.256.242.131	(2.500.560.000)	114.428.847.040	424.233.416.471	12.405.092.629.964

Cho kỳ kế toán kết thúc 30.06.2026

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu mua lại của chính mình	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Đầu kỳ	11.141.316.750.000	1.105.322.784.322	1.360.256.242.131	(2.500.560.000)	114.428.847.040	510.378.659.427	14.229.202.722.920
Tăng vốn trong kỳ	1.557.207.760.000	(1.100.000.000.000)	-	-	-	(457.207.760.000)	-
Lãi (lỗ) trong năm	-	-	-	-	-	91.003.809.603	91.003.809.603
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(11.591.540.414)	(11.591.540.414)
Tăng/giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con	-	-	-	-	-	(5.704.551.820)	(5.704.551.820)
Tăng (giảm) khác	-	-	200.000.000.000	-	-	(196.938.295.770)	3.061.704.230
Cuối kỳ	12.698.524.510.000	5.322.784.322	1.560.256.242.131	(2.500.560.000)	114.428.847.040	(70.059.678.974)	14.305.972.144.519

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

(Thẻ hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/06/2025
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Số dư đầu kỳ	11.141.316.750.000	7.224.509.210.000
Phát hành cổ phiếu tăng vốn trong kỳ	1.557.207.760.000	2.981.807.540.000
Số dư cuối kỳ	12.698.524.510.000	10.206.316.750.000

27.3 Cổ phiếu phổ thông

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026 Số cổ phiếu	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 Số cổ phiếu
Cổ phiếu được phép phát hành	1.269.852.451	1.114.131.675
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	1.269.852.451	1.114.131.675
Cổ phiếu quỹ		
Cổ phiếu phổ thông	(1.747.486)	(1.747.486)
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	1.268.104.965	1.112.384.189
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

27.4 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm điều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Tập đoàn sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	<i>Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026</i>	<i>Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025</i>	<i>Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026</i>	<i>Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025</i>
Lợi nhuận/(lỗ) thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	53.076.816.284	84.498.395.381	91.003.809.603	132.854.437.524
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	53.076.816.284	84.498.395.381	91.003.809.603	132.854.437.524
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	53.076.816.284	84.498.395.381	91.003.809.603	132.854.437.524
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.268.104.965	891.355.990	1.268.104.965	964.964.158
Ảnh hưởng suy giảm do: Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	1.268.104.965	891.355.990	1.268.104.965	964.964.158
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	42	95	72	132
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	42	95	72	132

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

28. DOANH THU

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

	<i>Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026</i>	<i>Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025</i>	<i>Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026</i>	<i>Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025</i>
Tổng doanh thu Trong đó:	747.777.638.118	769.803.525.675	2.215.202.971.353	1.694.732.358.358
Doanh thu từ bán căn hộ và đất nền	174.823.065.735	101.461.953.778	1.034.985.278.831	767.766.623.325
Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản	258.813.936.201	555.027.979.960	862.670.881.197	750.556.203.753
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng và khác	170.271.930.368	2.692.820.551	170.524.315.901	3.679.317.517
Doanh thu dịch vụ quản lý, cho thuê và bất động sản đầu tư	143.868.705.814	110.620.771.386	147.022.495.424	172.730.213.763
Các khoản giảm trừ doanh Hàng bán trả lại	39.840.035.020	(35.796.681.076)	(75.034.281.502)	(35.796.681.076)
DOANH THU	787.617.673.138	734.006.844.599	2.140.168.689.851	1.658.935.677.282

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026</i>	<i>Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025</i>	<i>Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026</i>	<i>Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025</i>
Thu nhập từ lãi vay,	74.535.082.495	37.209.376.275	120.856.093.045	48.910.820.594
Lãi từ thanh lý đầu tư		44.362.932		44.362.932
Thu nhập tài chính				
TỔNG CỘNG	74.535.082.495	37.253.739.207	120.856.093.045	48.955.183.526

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026</i>	<i>Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025</i>	<i>Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026</i>	<i>Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025</i>
Giá vốn bán căn hộ và đất nền	32.659.495.107	(8.604.968.252)	566.701.608.412	285.136.571.116
Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản	86.467.709.753	195.719.471.276	268.568.525.366	263.899.805.252
Giá vốn hợp đồng xây dựng và khác	168.973.427.416	2.249.329.592	169.217.966.459	2.749.352.660
Giá vốn dịch vụ quản lý, cho thuê và bất động sản đầu tư	136.999.635.844	77.323.442.182	138.787.901.351	129.566.855.612
TỔNG CỘNG	425.100.268.120	266.687.274.798	1.143.276.001.588	681.352.584.640

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026</i>	<i>Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025</i>	<i>Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026</i>	<i>Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025</i>
Chi phí lãi vay	67.731.738.185	37.639.576.283	129.491.035.684	168.087.755.368
Lỗ từ đầu tư	7.897.149		7.897.149	
Phân bổ chi phí phát	566.460.609	1.330.579.526	1.483.509.055	2.575.083.582
Chi phí khác	1.983.535.785	4.027.165.679	17.194.240.248	11.097.126.509
TỔNG CỘNG	70.289.631.728	42.997.321.488	148.176.682.136	181.759.965.459

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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

	<i>Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026</i>	<i>Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025</i>	<i>Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026</i>	<i>Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025</i>
Chi phí bán hàng	209.881.012.058	149.798.946.024	440.835.042.768	296.049.963.531
- Chi phí môi giới và quảng cáo	118.687.021.721	94.844.124.227	187.406.916.966	127.397.723.343
- Chi phí lương	69.759.368.492	37.239.580.624	139.205.441.340	115.092.133.715
- Chi phí khấu hao và hao mòn	1.244.044.393	1.619.774.467	2.251.789.856	3.154.563.495
- Chi phí khác	20.190.577.452	16.095.466.706	111.970.894.606	50.405.542.978
Chi phí quản lý doanh nghiệp	145.947.707.786	84.716.519.154	267.966.256.152	163.959.370.496
- Chi phí lương	83.486.164.093	66.266.843.516	160.494.922.952	113.163.456.277
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	27.844.349.533	15.430.020.144	46.428.717.021	25.272.165.940
- Chi phí khấu hao và hao mòn	2.716.539.607	5.562.601.737	5.224.866.419	10.060.629.185
- Chi phí lợi thế thương mại	6.567.256.971	6.581.831.490	13.062.346.284	13.163.662.980
- Chi phí dự phòng	4.885.247.700	(21.070.719.742)	3.600.414.635	(21.070.719.742)
- Chi phí khác	20.448.149.882	11.945.942.009	39.154.988.841	23.370.175.856
TỔNG CỘNG	355.828.719.844	234.515.465.178	708.801.298.920	460.009.334.027

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

	<i>Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026</i>	<i>Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025</i>	<i>Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026</i>	<i>Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.353.160.877	54.217.121.073	102.001.727.437	111.284.328.110
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	(7.551.774.214)	(54.405.041.441)	(53.401.095.897)	(35.800.556.600)
TỔNG CỘNG	17.801.386.663	(187.920.368)	48.600.631.540	75.483.771.510

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho kỳ kế toán	Cho kỳ kế toán
			Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Các cá nhân	Người có liên quan đến người nội bộ của công ty	Thu tiền hoàn hợp tác	-	35.119.542.750
		Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	-	37.107.000.000
		Doanh thu bán bất động sản	-	319.827.716.623
		Trả trước tiền mua bất động sản	-	60.492.624.998
		Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	-	112.600.000.000
		Mua bất động sản	-	61.030.494.672
		Hoàn tiền mua bất động sản	-	35.288.526.102
		Tạm ứng	8.394.088.000	6.460.000.000
		Hoàn ứng	7.245.000.000	1.070.000.000
		Chuyển tiền ký quỹ	192.412.746.288	-
		Thu hộ theo hợp đồng ký quỹ cung cấp DV môi giới dự án	73.406.625.907	-
		Hoàn ký quỹ dự án	-	17.060.600.000
		Thu tiền bán căn hộ	263.354.772.271	-
		Góp vốn điều lệ	2.658.317.943	-
		Chuyển nhượng vốn góp	32.538.300.000	-
		Thu hộ phí bảo trì mua căn hộ	4.556.560.433	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Phí dịch vụ môi giới	-	3.334.880.913
		Doanh thu dịch vụ môi giới	-	147.790.695
		Lãi cho vay	-	673.536.289
		Cho vay	-	3.000.000.000
Công ty Cổ phần Vision Realty	Công ty liên kết	Phân chia doanh thu hợp tác kinh doanh	100.623.778	50.321.312
		Phí dịch vụ môi giới	1.079.031.315	525.781.138
Công ty Cổ phần Houzz Agent	Công ty liên kết	Phân chia doanh thu hợp tác kinh doanh	25.175.225	36.961.928
		Phí dịch vụ môi giới	27.663.636	604.825.234
Công ty CP BĐS Đất Phước Thịnh	Công ty liên kết	Phân chia doanh thu hợp tác kinh doanh	22.017.729	12.974.181
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Công ty liên kết	Phí dịch vụ môi giới	2.042.188.451	3.318.010.788
		Doanh thu dịch vụ môi giới	5.687.870.122	5.449.367.165
TỔNG CỘNG			593.550.981.098	703.210.954.788

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

(Thẻ hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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

Phải thu ngắn hạn khách hàng

Công ty Cổ phần Vision Realty	Công ty liên kết	Doanh thu hợp tác kinh doanh	79.721.012	192.856.269
Công ty Cổ phần Houzz Agent	Công ty liên kết	Doanh thu hợp tác kinh doanh	11.476.060	20.587.746
Công ty Cổ Phần Landtogo	Công ty liên kết	Doanh thu hợp tác kinh doanh	-	8.607.937
Công ty CP Bất Động Sàn Đất Phước Thịnh	Công ty liên kết	Doanh thu hợp tác kinh doanh	-	7.127.789
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ môi giới	10.662.683.918	2.002.446.181
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ môi giới	151.260.206	151.260.206
Các cá nhân	Người có liên quan đến người nội bộ của công ty	Phải thu từ bán căn hộ	26.141.733.329	25.827.171.079

TỔNG CỘNG

37.046.874.525 28.210.057.207

Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Phí dịch vụ	-	17.550.460.425
Công ty Cổ phần Vision Realty	Công ty liên kết	Phí dịch vụ	122.694.602	239.291.022
Công ty CP Bất Động Sàn Đất Phước Thịnh	Công ty liên kết	Phí dịch vụ	104.078.290	104.078.290
Các cá nhân	Người có liên quan	Trả trước tiền mua đất	75.695.686.909	75.692.361.777

TỔNG CỘNG

75.922.459.801 93.586.191.514

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Phải thu khác

Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Hợp tác kinh doanh		1.015.472.100
		Ký quỹ	-	500.000.000
		Khác	-	147.773.814

Các cá nhân	Người có liên quan đến người nội bộ của công ty	Tạm ứng	14.792.925.836	13.389.925.836
		Kỹ quỹ thực hiện dự án	552.274.496.160	555.474.496.160
		Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	227.679.768.658	394.279.768.658
		Kỹ quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	752.111.905.884	558.159.159.594

TỔNG CỘNG			1.546.859.096.538	1.522.966.596.162
------------------	--	--	--------------------------	--------------------------

Phải trả người bán ngắn hạn

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Công ty liên kết	Mua dịch vụ	4.791.631.615	7.370.770.317
Các đối tượng khác	Công ty liên kết	Mua dịch vụ	188.906.995	1.375.780.259
			4.980.538.610	8.746.550.576

Khách hàng ứng trước ngắn hạn

Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Tạm ứng	-	60.026.300
Các cá nhân	Người có liên quan	Trả trước tiền mua căn hộ	62.380.816.710	62.380.816.710

TỔNG CỘNG			62.380.816.710	62.440.843.010
------------------	--	--	-----------------------	-----------------------

Phải trả ngắn hạn khác

Các cá nhân	Người có liên quan đến người nội bộ của công ty	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	191.251.130.938	118.526.955.805
		Khác	288.671.590	288.671.590
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Công ty liên kết	Ký quỹ	2.195.000.000	680.000.000
		Vốn góp theo HĐHTKD	2.229.110.438	2.250.000.000

195.963.912.966	121.745.627.395
------------------------	------------------------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Lương chi trả cho Tổng Giám đốc và các thành viên quản lý khác của Công ty

	<i>Cho kỳ kế toán Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026</i>	<i>Cho kỳ kế toán Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025</i>
Tổng Giám Đốc	3.435.264.269	2.592.289.072
Các thành viên quản lý khác	2.406.039.411	3.261.691.929
TỔNG CỘNG	5.841.303.673	5.853.981.001

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Tập đoàn chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực là dịch vụ môi giới bất động sản, đầu tư và phát triển dự án bất động sản và dịch vụ xây dựng.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:				Loại trừ	Tổng cộng
Dịch vụ môi giới bất động sản					
Dự án bất động sản					
Dự án bất động sản khác					
Vào ngày và cho kỳ kế toán Từ ngày 01/01/2026 đến 30/06/2026					
Doanh thu thuần					
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ng		1.398.046.469.658	1.387.774.744.945	160.451.818.719	2.140.168.689.851
Lợi nhuận gộp của bộ phận		650.709.491.615	504.258.164.594	12.736.616.162	996.892.688.263
Chi phí không phân bổ					708.801.298.920
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					288.091.389.343
Phân lợi nhuận trong công ty liên kết					(1.562.660.968)
Doanh thu tài chính					120.856.093.045
Chi phí tài chính					148.176.682.136
Lãi khác					38.779.298.125
Lợi nhuận trước thuế					297.987.437.409
Chi phí thuế TNDN					102.001.727.437
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					(53.401.095.897)
Lợi nhuận sau thuế					249.386.805.869
Lợi ích cổ đông không kiểm soát					158.382.996.266
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ					91.003.809.603
Vào Ngày 30 tháng 06 năm 2026					
Tài sản bộ phận		11.664.940.002.970	36.051.480.948.302	12.438.526.592	39.769.040.832.786
Tổng tài sản					39.769.040.832.786
Nợ phải trả bộ phận		4.437.108.658.018	24.653.029.531.835	8.237.430.187	18.655.584.393.851
Tổng nợ phải trả				(10.442.791.226.189)	18.655.584.393.851

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:				Loại trừ	Tổng cộng
Dịch vụ môi giới bất động sản				Đầu tư và phát triển	Dịch vụ xây dựng và khác
Vào ngày và cho kỳ kế toán Từ ngày 01/01/2025 đến 30/06/2025					
Doanh thu thuần					
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài		1.189.943.600.965	731.969.942.249	3.268.645.818	(266.246.511.750)
Lợi nhuận gộp của bộ phận		551.868.345.958	446.833.371.133	361.252.499	(21.479.876.948)
Chi phí không phân bổ					(460.009.334.027)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					517.573.758.615
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết					88.021.585
Doanh thu tài chính					48.955.183.526
Chi phí tài chính					(181.759.965.459)
Lãi khác					38.083.725.295
Lợi nhuận trước thuế					422.940.723.562
Chi phí thuế TNDN					(111.284.328.110)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					35.800.556.600
Lợi nhuận sau thuế					347.456.952.052
Lợi ích cổ đông không kiểm soát					217.727.674.631
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ					129.729.277.421
Vào Ngày 30 tháng 06 năm 2025					
Tài sản bộ phận		19.481.603.946.273	18.516.799.698.057	5.716.703.837	(10.340.808.049.134)
Tài sản không phân bổ					4.616.316.972.155
Tổng tài sản					32.279.629.271.188
Nợ phải trả bộ phận		7.490.301.828.332	20.239.225.151.376	2.599.582.415	(15.394.241.294.978)
Nợ phải trả không phân bổ					12.337.885.267.145
Tổng nợ phải trả					1.040.628.171.120
					13.378.513.438.265

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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

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

36. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025. Một số chỉ tiêu trên Báo cáo tình hình tài chính (trước đây là Bảng cân đối kế toán) đã được Công ty điều chỉnh phi hồi tố theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026. Ảnh hưởng của việc điều chỉnh phi hồi tố như sau:

Các chỉ tiêu trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất:

	Tại ngày 31/12/2025 (đã kiểm toán)	Phân loại lại	Tại ngày 31/12/2025 (được phân loại lại)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	422.577.076.698	1.215.900.426.793	1.638.477.503.491
Phải thu ngắn hạn khác	6.606.751.768.811	(56.988.488.166)	6.549.763.280.645
Phải thu về cho vay ngắn hạn	1.158.911.938.627	(1.158.911.938.627)	-
Phải trả ngắn hạn khác	3.491.604.947.176	(29.847.582.712)	3.461.757.364.464
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	29.847.582.712	29.847.582.712
Phải thu dài hạn khác	677.184.592.233	(661.500.000.000)	15.684.592.233
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	379.012.012	661.500.000.000	661.879.012.012
Hàng tồn kho	15.657.589.363.782	(2.692.190.799)	15.654.897.172.983
Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	-	230.249.828	230.249.828
Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	-	2.461.940.971	2.461.940.971
Tiền	646.034.691.076	(23.524.462.489)	622.510.228.587
Các khoản tương đương tiền	2.745.051.963.209	(221.043.411.793)	2.524.008.551.416
Tài sản ngắn hạn khác	-	244.567.874.282	244.567.874.282

NGƯỜI LẬP BIỂU

LÊ PHƯƠNG ĐAN THU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

BÙI THANH THẢO

Phê duyệt, Ngày 30 tháng 07 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN
THEO PHÁP LUẬT



NGUYỄN TRƯỜNG SƠN