

Công ty Cổ phần BLUEMARQ Group

(trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh)

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026



**Shape the future
with confidence**

Công ty Cổ phần BLUEMARQ Group
(trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh)

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 - 67
Phụ lục 1 - Danh sách công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2026	68 - 71

Công ty Cổ phần BLUEMARQ Group

(trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh)

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 Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0303104343 do Sở Tài chính (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư) Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 11 năm 2007, và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") theo Quyết định số 161/QĐ-SGDHCM ngày 14 tháng 12 năm 2009.

Hoạt động kinh doanh chính trong kỳ hiện tại của Công ty là 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.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Bùi Ngọc Đức	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 16 tháng 4 năm 2026
Ông Lương Ngọc Huy	Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 16 tháng 4 năm 2026
Ông Lương Ngọc Huy	Thành viên	bổ nhiệm ngày 16 tháng 4 năm 2026
Ông Lương Trí Thìn	Thành viên	
Ông Nguyễn Huy Hoàng	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 17 tháng 4 năm 2026
Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	Thành viên độc lập	miễn nhiệm ngày 17 tháng 4 năm 2026
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên	

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Nguyễn Huy Hoàng	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 17 tháng 4 năm 2026
Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 17 tháng 4 năm 2026
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên	

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Trường Sơn	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 16 tháng 4 năm 2026
Ông Bùi Ngọc Đức	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 16 tháng 4 năm 2026
Bà Đỗ Thị Thái	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 13 tháng 4 năm 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 như sau:

Ông Nguyễn Trường Sơn	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 16 tháng 4 năm 2026
Ông Bùi Ngọc Đức	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 16 tháng 4 năm 2026

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần BLUEMARQ Group

(trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh)

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 giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

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

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

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho 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 giữa niên độ; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày 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 giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Ngày 27 tháng 8 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC

BLUEMARQ GROUP
Nguyễn Trường Sơn




Shape the future
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcmc@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Số tham chiếu: 11755202/69496414/LR-HN

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần BLUEMARQ Group ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") được lập ngày 27 tháng 8 năm 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 71, bao gồm báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.



Shape the future
with confidence

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ.

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 8 năm 2026

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam




Trần Nam Dũng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 3021-2024-004-1

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		35.409.565.319.075	33.910.910.163.072
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	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. Đầu tư 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	6	3.239.315.430.495	1.638.477.503.491
2. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	6	(5.896.786.301)	-
3. Đầu tư ngắn hạn khác	125		1.015.472.100	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		13.750.445.859.284	12.953.057.402.502
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	1.683.737.433.816	1.685.387.088.444
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	6.077.452.347.052	5.298.365.895.361
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	9	6.558.702.171.055	6.549.763.280.645
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	10	(569.446.092.639)	(580.458.861.948)
IV. Hàng tồn kho	140	12	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
1. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		300.000.000	230.249.828
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		567.009.831.166	517.729.054.265
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	13	160.167.278.962	81.499.499.183
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162	22	164.568.035.684	152.907.562.784
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	22	38.363.596.610	38.754.118.016
4. Tài sản ngắn hạn khác	165	11	203.910.919.910	244.567.874.282

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
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	14	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 vô hình	227	15	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
1. 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	16	207.594.156.010	178.653.731.196
1. Nguyên giá	241		368.869.657.469	337.138.709.993
2. Giá trị khấu hao 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	17	777.338.506.521	762.198.575.266
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	18	994.674.439.545	996.037.100.513
1. Đầu tư vào công ty liên kết	262		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	13	1.717.103.012.204	1.512.791.506.885
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272	33.3	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 = 100 + 200)	280		39.769.040.832.787	38.014.588.960.817

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		18.655.584.393.852	17.132.079.498.590
I. Nợ ngắn hạn	310		15.671.938.063.090	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 ngắn hạn	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	3.185.171.680.006	3.461.757.364.464
9. Vay 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	25	2.832.389.000	37.832.389.000
2. Vay dài hạn	339	26	2.860.772.912.872	2.650.742.499.363
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	33.3	120.041.028.890	152.544.600.492
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	27.1	21.113.456.438.935	20.882.509.462.227
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		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	412		5.322.784.322	1.105.322.784.322
3. Vốn khác thuộc chủ sở hữu	414		1.425.153.848.175	1.360.256.242.131
4. Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		(2.500.560.000)	(2.500.560.000)
5. Quỹ đầu tư phát triển	418		114.428.847.040	114.428.847.040
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		65.042.714.982	510.378.659.427
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		(25.961.094.621)	279.497.646.772
- Lợi nhuận sau thuế 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 = 300 + 400)	440		39.769.040.832.787	38.014.588.960.817

Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP


Lê Phương Đan Thư

KẾ TOÁN TRƯỞNG


Bùi Thanh Thảo

TỔNG GIÁM ĐỐC


NGUYỄN TRƯỜNG SƠN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	28.1	2.215.202.971.353	1.694.670.358.362
2. Giảm trừ doanh thu	02	28.1	75.034.281.502	35.734.681.080
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 1 - 2)	10	28.1	2.140.168.689.851	1.658.935.677.282
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	29	1.143.276.001.588	681.352.584.640
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		996.892.688.263	977.583.092.642
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	28.3	120.856.093.045	48.955.183.526
7. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí đi vay</i>	23 24	30	148.176.682.136 130.974.544.739	181.759.965.459 170.662.838.950
8. Chi phí bán hàng	25	31	440.835.042.768	296.049.963.531
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	267.966.256.152	163.959.370.496
10. Phần (lỗ) lãi trong công ty liên kết	27	18.1	(1.562.660.968)	88.021.585
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 22 + 27 - (23 + 25 + 26)}	30		259.208.139.284	384.856.998.267
12. Thu nhập khác	31	32	57.421.951.316	50.227.506.017
13. Chi phí khác	32	32	18.642.653.191	12.143.780.722
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40	32	38.779.298.125	38.083.725.295
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		297.987.437.409	422.940.723.562
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	33.1	102.001.727.437	111.284.328.110
17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	52	33.3	(53.401.095.897)	(35.800.556.600)
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		249.386.805.869	347.456.952.052

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		91.003.809.603	129.729.277.421
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		158.382.996.266	217.727.674.631
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	27.4	70	113
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	27.4	70	113

Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP


Lê Phương Đan Thư

KẾ TOÁN TRƯỞNG


Bùi Thanh Thảo


TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Trương Sơn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	01		297.987.437.409	422.940.723.562
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao và hao mòn	02	14, 15, 16, 19	29.417.747.454	32.008.342.667
- Các khoản dự phòng	03		(5.190.031.081)	(21.070.719.743)
- Lỗi 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 từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(119.285.534.928)	(48.998.842.179)
- Chi phí đi vay và phát hành trái phiếu	06	30	130.974.544.739	170.662.838.950
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		334.491.513.093	555.867.783.757
- Tăng, giảm khoản phải thu	09		(810.369.172.505)	253.895.389.172
- Tăng hàng tồn kho	10		(330.571.153.543)	(467.134.693.367)
- Tăng các khoản phải trả	11		1.340.952.768.853	113.727.092.720
- Tăng chi phí chờ phân bổ	12		(282.979.285.098)	(80.434.769.597)
- Chi phí đi 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		(130.231.266.921)	82.278.548.214
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm tài sản cố định ("TSCĐ")	21		(58.136.540.411)	(22.843.240.507)
2. Tiền thu do thanh lý TSCĐ	22		3.584.750.309	1.010.807.175
3. Tiền chi cho vay, gửi tiết kiệm	23		(3.999.433.681.054)	(526.485.096.818)
4. Tiền thu hồi cho vay và tất toán tiền gửi tiết kiệm	24		2.398.595.754.050	167.088.090.697
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(37.147.303.342)	(683.941.945.072)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		240.000.000	1.560.001.302.909
7. Tiền thu lãi cho vay, tiền gửi	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

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu và nhận vốn góp từ cổ đông không kiểm soát	31	27.1	35.923.770.000	1.818.602.285.516
2. Tiền thu từ đi vay	33	26	1.806.693.382.044	3.393.081.176.343
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	26	(1.437.128.061.156)	(4.057.136.153.345)
4. Tiền chi trả cổ tức	36	27.2	(4.002.500.000)	(937.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		401.486.590.888	1.153.610.308.514
Lưu chuyển tiền thuần và tương đương tiền trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(1.274.541.844.026)	1.778.414.842.767
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		3.146.518.780.003	1.249.079.279.225
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)	70	5	1.871.976.935.977	3.027.494.121.992

Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP



Lê Phương Đan Thư

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Bùi Thanh Thảo

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Trường Sơn

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

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 Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0303104343 do Sở Tài chính (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư) Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 11 năm 2007, và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") theo Quyết định số 161/QĐ-SGDHCM 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 ("BDS"), dịch vụ môi giới BDS và các dịch vụ khác.

Tập đoàn có trụ sở chính đăng ký tại Số 2W, Đường 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 6 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 9 công ty con trực tiếp và 84 công ty con gián tiếp được trình bày tại Phụ lục 1.

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 Tập đoàn được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") tuân thủ và phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 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.

2.3 **Kỳ báo cáo**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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 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 các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

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

Báo cáo tài chính 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 báo cáo tình hình tài chính 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 trong phần vốn chủ sở hữu trên báo cáo tình hình tài chính 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 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Tập đoàn sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán phát sinh từ việc áp dụng lần đầu Thông tư số 99/2025/TT-BTC.

3.1.1 Thay đổi chính sách kế toán do áp dụng quy định kế toán mới theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp

Vào ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"), thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan.

Tập đoàn áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Tập đoàn trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 99 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Tập đoàn cũng đã trình bày lại dữ liệu tương ứng đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99, như được trình bày tại *Thuyết minh ("TM")* số 37.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.1.2 Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung Thông tư 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 20 tháng 4 năm 2026, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC ("Thông tư 43") sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất, và có hiệu lực áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Tập đoàn áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 43 và có ảnh hưởng tới Tập đoàn trên cơ sở phi hồi tố tùy vào khoản mục cụ thể theo hướng dẫn tại điều khoản thực hiện của Thông tư 43. Theo đó, Tập đoàn cũng đã báo cáo lại dữ liệu tương ứng đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 43 trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kỳ này như được trình bày tại TM số 37.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi không kỳ hạn, 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, không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền và không bị hạn chế sử dụng.

3.3 Hàng tồn kho

Thành phẩm và hàng hóa bất động sản

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, thuê chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.3 Hàng tồn kho

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 xác định số lượng và tính giá trị hàng tồn kho theo từng lần phát sinh. Giá trị hàng tồn kho đó 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 |
| Nguyên vật liệu cho hợp đồng xây dựng | - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền |
| Chi phí các công trình xây dựng dở dang | - giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan theo phương pháp bình quân gia quyền |

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là khoản dự tính trước phần giá trị bị giảm xuống (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v...) thấp hơn giá trị đã ghi sổ kế toán của hàng tồn kho và nhằm bù đắp các khoản thiệt hại thực tế xảy ra do nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác bị giảm giá. Tập đoàn thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho khi có bằng chứng cho thấy giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn so với giá gốc của hàng tồn kho.

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

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ 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 kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán, mức trích lập dự phòng như sau:

<u>Thời gian quá hạn</u>	<u>Mức trích lập dự phòng</u> <u>(% giá trị khoản phải thu)</u>
Từ 6 tháng đến dưới 1 năm	30
Từ 1 năm đến dưới 2 năm	50
Từ 2 năm đến dưới 3 năm	70
Từ 3 năm trở lên	100

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình bao gồm những tài sản có hình thái vật chất do doanh nghiệp nắm giữ để sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh và các tài sản sinh học là cây lâu năm cho sản phẩm định kỳ và súc vật làm việc.

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản đó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Tập đoàn.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình, thể hiện giá trị của quyền sử dụng đất đã được Tập đoàn mua.

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa 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 phân bổ giá trị quyền sử dụng đất khi quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng lâu dài.

TSCĐ hữu hình được bắt đầu trích khấu hao ngay khi tài sản bắt đầu có khả năng sử dụng hữu ích. TSCĐ vô hình được bắt đầu trích khấu hao từ khi đưa vào sử dụng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. 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 25 - 30 năm

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

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

3.9 Xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện chi phí mua sắm mới tài sản chưa được lắp đặt xong hoặc chi phí xây dựng cơ bản chưa được hoàn thành. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí vay đủ điều kiện được vốn hóa.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ được chuyển sang tài khoản tài sản cố định thích hợp khi các tài sản này được lắp đặt xong hoặc dự án xây dựng được hoàn thành và khấu hao của các tài sản này sẽ được bắt đầu trích khi các tài sản này đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang ghi nhận vào chi phí trong kỳ trong trường hợp chi phí xây dựng cơ bản dở dang không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định.

3.10 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 Tập đoàn.

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

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

Các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay (ngoài lãi vay phải trả), như chi phí thẩm định, kiểm toán, lập hồ sơ vay vốn, chi phí thu xếp khoản vay,... được phân bổ dần theo thời hạn của khoản vay theo phương pháp đường thẳng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.11 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí chờ phân bổ dài hạn liên quan đến hoạt động kinh doanh trong nhiều kỳ kế toán để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ:

- ▶ Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm;
- ▶ Nhà mẫu;
- ▶ Chi phí hoa hồng môi giới; và
- ▶ Chi phí hỗ trợ lãi suất.

3.12 Hợp nhất kinh doanh, mua tài sản và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. 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 những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận 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 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 bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá 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. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

3.13 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

Tập đoàn mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại thời điểm mua, Tập đoàn sẽ xác định việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.14 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn một phần hoặc toàn bộ giá trị của khoản đầu tư (bao gồm cả các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, nếu có) bị suy giảm giá trị hoặc không thu hồi được tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

3.15 Các khoản phải trả

Các khoản phải trả bao gồm khoản nợ phải trả của Tập đoàn cho người bán vật tư, hàng hóa, người cung cấp dịch vụ, người bán TSCĐ, BĐSĐT, các khoản đầu tư tài chính theo hợp đồng kinh tế đã ký kết và các khoản nợ phải trả cho người nhận thầu xây lắp chính, phụ.

3.16 Các khoản chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ chứng từ, hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 Trái phiếu thường

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, trái phiếu thường được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trừ đi chi phí phát hành. Các khoản chiết khấu, phụ trội và chi phí phát hành được phân bổ dần theo phương pháp đường thẳng trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

3.18 Các khoản dự phòng

Tập đoàn ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Tập đoàn có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

3.19 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá.

Thặng dư vốn

Thặng dư vốn phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh tương ứng với số cổ phiếu phát hành thành công. Phần chi phí phát hành cổ phiếu không thành công được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Cổ phiếu mua lại của chính mình

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

3.20 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được các cấp có thẩm quyền/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 phê duyệt của các cổ đông 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 báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.21 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 (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) 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 (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức hoặc các khoản khác liên quan đến cổ phiếu phổ thông tiềm năng) 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.

3.22 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. 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 nhà phố và căn hộ

Đối với các 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 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 chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ

Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ được ghi nhận khi phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với hợp đồng mua bán căn hộ được chuyển giao cho người nhận chuyển nhượng, thường là trùng với việc xác nhận chuyển nhượng từ chủ đầu tư căn hộ.

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

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

Doanh thu từ tiền lãi

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.22 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu 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.

3.23 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ.

3.24 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Tập đoàn.

3.25 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 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 nộp 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 nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết khi Tập đoàn có khả năng kiểm soát thời gian hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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, ngoại trừ:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.25 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.26 Các bên liên quan

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

3.27 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt 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 được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác. Các bộ phận chính theo hoạt động 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 các lĩnh vực khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG KỲ

Phát hành 155.720.776 cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu

Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 02/2026/NQ-DXG/ĐHĐCĐ ngày 17 tháng 4 năm 2026, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty đã thông qua việc phát hành 155.720.776 cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.

Vào ngày 18 tháng 5 năm 2026, Công ty đã nhận được Công văn số 4128/UBCK-QLCB ban hành bởi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam về việc chấp thuận báo cáo kết quả tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu nói trên. Theo đó, vốn điều lệ đăng ký của Công ty tăng từ 11.141.316.750.000 VND lên 12.698.524.510.000 VND và được Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt thông qua việc cấp GCNĐKDN lần thứ 33 vào ngày 18 tháng 6 năm 2026.

Phát hành 20.000.000 cổ phiếu để trả cổ tức cho các cổ đông hiện hữu tại Công ty Cổ phần Regal Group ("Regal Group"), công ty con gián tiếp

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 1/2026/ĐHĐCĐ-NQ ngày 29 tháng 4 năm 2026, Đại hội đồng Cổ đông của Regal Group đã thông qua phương án phát hành 20.000.000 cổ phiếu để trả cổ tức cho các cổ đông hiện hữu với giá trị 200.000.000.000 VND từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Vào ngày 3 tháng 7 năm 2026, Regal Group đã hoàn thành việc phát hành 20.000.000 cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông. Theo đó, vốn điều lệ đăng ký của Regal Group đã tăng từ 2.000.000.000.000 VND lên 2.200.000.000.000 VND và đã được phê duyệt bởi Sở Tài chính Thành phố Đà Nẵng thông qua GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 24 vào ngày 13 tháng 7 năm 2026. Phần vốn trong Regal Group tương ứng với phần Tập đoàn được hưởng được ghi nhận vào vốn khác của chủ sở hữu là 64.897.606.044 VND.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	
Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng		
Tiền mặt	2.316.900.913	4.461.528.106
Tiền gửi ngân hàng	302.239.263.642	618.048.700.481
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần ("TMCP") Quân đội	74.830.862.384	336.168.659
- Các khoản tiền gửi ngân hàng khác	227.408.401.258	617.712.531.822
Các khoản tương đương tiền (*)	1.567.420.771.422	2.524.008.551.416
- Ngân hàng TMCP Quân đội	466.100.000.000	1.238.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam	339.950.000.000	480.000.000.000
- Các khoản tương đương tiền khác	761.370.771.422	806.008.551.416
TỔNG CỘNG	1.871.976.935.977	3.146.518.780.003

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới ba tháng với lãi suất dao động từ 4,2%/năm đến 8,1%/năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGÂN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ		VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	295.648.074.198	295.648.074.198	-	422.577.076.698	-
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	70.300.000.000	70.300.000.000	-	50.300.000.000	-
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong	50.000.000.000	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-
- Ngân hàng TMCP Lọc Phát Việt Nam	50.000.000.000	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-
- Các khoản tiền gửi có kỳ hạn khác	125.348.074.198	125.348.074.198	-	272.277.076.698	-
Cho vay (**)	2.892.141.322.796	2.886.244.536.495	(5.896.786.301)	1.158.911.938.627	-
- Công ty TNHH Gia Định Land (***)	1.165.621.000.000	1.165.621.000.000	-	317.200.000.000	-
- Cá nhân A	944.032.000.000	944.032.000.000	-	416.023.104.124	-
- Công ty Cổ phần Sun Teka Asia Investment (***)	620.529.000.000	620.529.000.000	-	-	-
- Cho vay bên liên quan (TM số 34)	7.000.000.000	7.000.000.000	-	35.000.000.000	-
- Khác	154.959.322.796	149.062.536.495	(5.896.786.301)	390.688.834.503	-
Lãi cho vay	51.526.033.501	51.526.033.501	-	56.988.488.166	-
TỔNG CỘNG	3.239.315.430.495	3.233.418.644.194	(5.896.786.301)	1.638.477.503.491	1.638.477.503.491

(*) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn phần ảnh các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc trên ba tháng và dưới mười hai tháng với lãi suất dao động từ 4,2%/năm đến 8,1%/năm.

(**) Đây là các khoản cho vay với kỳ hạn từ 3 đến 12 tháng và hưởng lãi suất theo mức thị trường từ 5% đến 10,8%/năm.

(***) Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ ngày, các khoản cho vay này đã được thu hồi trong thời hạn của hợp đồng cho vay.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU NGÁN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ		VND
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng (TM số 10)	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng (TM số 10)	
Phải thu từ bên khác	1.646.841.819.497	(139.695.486.528)	1.657.177.031.237	(116.611.525.549)	
- Các khách hàng cá nhân mua căn hộ, nhà phố và đất nền	639.479.814.922	-	917.303.749.122	-	
- Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	182.679.675.000	-	-	-	
- Công ty Cổ phần Bình Tiên Real	172.712.495.219	-	97.619.229.798	-	
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị A&T Bình Dương	24.210.569.243	-	128.519.194.740	-	
- Các khách hàng khác	627.759.265.113	(139.695.486.528)	513.734.857.577	(116.611.525.549)	
Phải thu từ bên liên quan (TM số 34)	36.895.614.319	-	28.210.057.207	-	
TỔNG CỘNG	1.683.737.433.816	(139.695.486.528)	1.685.387.088.444	(116.611.525.549)	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Trả trước cho bên khác	6.001.529.887.251	5.204.779.703.847
- Các đối tác cá nhân (i)	1.762.219.593.634	1.358.622.426.725
- Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land (ii)	565.000.000.000	-
- Cá nhân B (iii)	462.891.056.494	-
- Cá nhân C (iv)	460.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (v)	374.017.150.000	324.017.150.000
- Công ty Cổ phần Victory Solution Cons (vi)	289.100.000.000	1.739.100.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư Xuất Nhập Khẩu Tổng hợp Đức Mai	282.687.733.344	304.683.771.692
- Các nhà cung cấp khác	1.805.614.353.779	1.478.356.355.430
Trả trước cho bên liên quan (TM số 34)	75.922.459.801	93.586.191.514
TỔNG CỘNG	6.077.452.347.052	5.298.365.895.361
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn (TM số 10)	(125.299.214.208)	(125.299.214.209)
GIÁ TRỊ THUẦN	5.952.153.132.844	5.173.066.681.152

- (i) Đây là các khoản tạm ứng cho các cá nhân để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.
- (ii) Đây là khoản tạm ứng theo hợp đồng 01/2026/HĐNT/HTL-HPĐ ngày 30 tháng 1 năm 2026 được ký kết với Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land để thực hiện nhận chuyển nhượng cổ phần.
- (iii) Đây là khoản tạm ứng theo hợp đồng 01/2026/HĐCNCP/TTK-LOTUS ngày 22 tháng 6 năm 2026 được ký kết với các đối tác cá nhân để thực hiện nhận chuyển nhượng cổ phần.
- (iv) Đây là khoản tạm ứng theo hợp đồng 01/2026/HĐCNCP/RH/NXL-PS ngày 19 tháng 6 năm 2026 được ký kết với cá nhân C để thực hiện nhận chuyển nhượng 50.981% cổ phần Công ty Cổ phần Red Hibiscus. Vào ngày 15 tháng 7 năm 2026, Tập đoàn đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Red Hibiscus từ cá nhân này, theo đó, Công ty Cổ phần Red Hibiscus trở thành công ty con của Tập đoàn tại ngày này.
- (v) Đây là khoản tạm ứng theo hợp đồng hứa chuyển nhượng dự án Chung cư An Phú 1, 2 được ký kết với Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.
- (vi) Đây là khoản tạm ứng theo hợp đồng xây dựng số 2411/2025/HĐTKTC/HAI-VS ngày 24 tháng 11 năm 2025 được ký kết với nhà thầu xây dựng liên quan đến dự án Dat Xanh Homes Parkview do Công ty Cổ phần Hội An Invest làm chủ đầu tư.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ		VND
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng (TM số 10)	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng (TM số 10)	
Ngắn hạn	6.558.702.171.055	(304.451.391.903)	6.549.763.280.645	(338.548.122.190)	
Ký quỹ, ký cược và thanh toán hộ cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	3.594.344.732.901	(203.485.591.580)	3.516.627.885.212	(207.582.321.867)	
- Dự án Tiền Hải Center City	552.274.496.160	-	555.474.496.160	-	
- Dự án Dragon Smart City	466.601.732.868	-	315.354.322.559	-	
- Khác	2.575.468.503.873	(203.485.591.580)	2.645.799.066.493	(207.582.321.867)	
Đặt cọc đầu tư và nhận chuyển nhượng dự án	2.121.784.246.310	-	2.373.857.322.046	-	
- Cá nhân D	1.828.447.200.000	-	1.828.447.200.000	-	
- Cá nhân 3	227.679.768.658	-	227.679.768.658	-	
- Khác	65.657.277.652	-	317.730.353.388	-	
Tạm ứng nhân viên	195.176.508.816	-	113.803.751.122	-	
Góp vốn theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	126.502.201.327	(21.000.000.000)	170.507.269.302	(21.000.000.000)	
Khác	520.894.481.701	(79.965.800.323)	374.967.052.963	(109.965.800.323)	
Dài hạn	15.096.161.283	-	15.684.592.233	-	
Ký quỹ, ký cược	10.462.827.950	-	11.051.258.900	-	
Khác	4.633.333.333	-	4.633.333.333	-	
TỔNG CỘNG	6.573.798.332.338	(304.451.391.903)	6.565.447.872.878	(338.548.122.190)	
<i>Trong đó:</i>					
Phải thu bên khác	5.026.939.235.800	(304.451.391.903)	5.042.481.276.714	(338.548.122.190)	
Phải thu bên liên quan (TM số 34)	1.546.859.096.538	-	1.522.966.596.164	-	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Dự phòng các khoản phải thu khác (TM số 9)	304.451.391.903	338.548.122.190
Dự phòng trả trước cho người bán (TM số 8)	125.299.214.208	125.299.214.209
Dự phòng các khoản phải thu (TM số 7) của khách hàng	139.695.486.528	116.611.525.549
TỔNG CỘNG	569.446.092.639	580.458.861.948

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

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu kỳ	580.458.861.948	429.987.126.887
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	33.269.433.620	60.805.429.553
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(44.282.202.929)	(81.876.149.295)
Số cuối kỳ	569.446.092.639	408.916.407.145

11. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Số dư này chủ yếu bao gồm các khoản tiền gửi bị hạn chế sử dụng theo các điều khoản của các hợp đồng tín dụng, được duy trì nhằm đáp ứng các yêu cầu của bên cho vay và sẽ được giải tỏa khi các điều kiện theo hợp đồng được hoàn thành.

12. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Bất động sản dở dang (i)	11.539.425.204.670	10.834.446.448.914
- Dự án The Privé	2.243.071.868.712	2.055.364.928.748
- Dự án Gem Sky World	1.676.729.726.185	1.655.121.046.224
- Dự án Đất Xanh Home Park City	1.634.119.956.733	1.662.769.277.175
- Dự án Đất Xanh Homes Parkview	1.164.386.035.826	1.127.539.153.719
- Dự án khác	4.821.117.617.214	4.333.652.043.048
Bất động sản thành phẩm (ii)	3.966.356.524.494	4.382.424.194.597
- Dự án Gem Sky World	1.466.607.810.866	1.538.094.999.459
- Dự án Regal Legend	1.346.444.907.896	1.341.458.148.564
- Dự án La Maison Premium	448.096.382.441	448.025.650.441
- Dự án khác	705.207.423.291	1.054.845.396.133
Bất động sản hàng hóa (iii)	470.252.584.978	420.830.668.401
- Dự án Bảo Ninh 2	63.163.739.976	63.163.739.976
- Dự án Benhill	48.578.331.469	-
- Dự án Mạo Khê Riverside	45.720.183.676	45.720.183.676
- Dự án khác	312.790.329.857	311.946.744.749
Công cụ, dụng cụ	5.535.073.970	1.175.919.503
Hàng hóa	3.829.188.242	16.019.941.568
TỔNG CỘNG	15.985.398.576.354	15.654.897.172.983

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

- (i) Bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng và phát triển các dự án bất động sản.

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với một số dự án được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng và phát hành trái phiếu (TM số 26.2 và 26.3).

- (ii) Bao gồm bất động sản để bán đã được xây dựng hoàn thành.

- (iii) Khoản này thể hiện giá trị các lô đất mà Tập đoàn đã mua nhằm mục đích bán lại trong tương lai.

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 trước: 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.

13. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn	160.167.278.962	81.499.499.183
Chi phí hoa hồng môi giới	130.932.479.432	31.311.067.161
Chi phí hỗ trợ lãi suất	10.622.726.487	31.151.703.350
Chi phí thuê	4.317.283.507	5.064.134.896
Công cụ, dụng cụ	4.931.482.149	4.108.103.447
Khác	9.363.307.387	9.864.490.329
Dài hạn	1.717.103.012.204	1.512.791.506.885
Chi phí hoa hồng môi giới và nhà mẫu	1.499.637.996.461	1.384.778.064.685
Chi phí hỗ trợ lãi suất	201.582.145.085	89.209.792.548
Công cụ, dụng cụ	6.485.184.490	23.290.485.089
Chi phí sửa chữa văn phòng	206.913.008	4.722.479.432
Khác	9.190.773.160	10.790.685.131
TỔNG CỘNG	1.877.270.291.166	1.594.291.006.068

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CÓ 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	VND Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu kỳ	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)
Số cuối kỳ	321.921.567.232	14.270.513.259	123.202.532.775	29.560.708.440	23.955.274.731	512.910.596.437
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	273.087.000	1.912.821.131	48.855.669.279	22.280.684.955	1.508.116.493	74.830.378.858
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số đầu kỳ	(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
Số cuối kỳ	(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:						
Số đầu kỳ	269.341.512.754	498.223.792	19.904.918.192	4.047.440.101	18.367.853.886	312.159.948.725
Số cuối kỳ	265.217.262.536	307.370.624	21.103.242.965	4.098.318.445	17.902.951.897	308.629.146.467
Trong đó:						
Thế chấp để đảm bảo các khoản vay (TM số 26.2)	-	-	19.904.918.192	-	-	19.904.918.192

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tài sản khác	VND Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu kỳ	35.386.299.368	85.556.150.896	1.510.324.605	122.452.774.869
Mua mới	-	599.220.000	-	599.220.000
Số cuối kỳ	35.386.299.368	86.155.370.896	1.510.324.605	123.051.994.869
Trong đó:				
Đã hao mòn hết	600.743.969	-	1.510.324.605	2.111.068.574
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu kỳ	(600.743.969)	(55.710.147.122)	(1.510.324.605)	(57.821.215.696)
Hao mòn trong kỳ	-	(2.981.422.771)	-	(2.981.422.771)
Số cuối kỳ	(600.743.969)	(58.691.569.893)	(1.510.324.605)	(60.802.638.467)
Giá trị còn lại:				
Số đầu kỳ	34.785.555.399	29.846.003.774	-	64.631.559.173
Số cuối kỳ	34.785.555.399	27.463.801.003	-	62.249.356.402

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

Nhà cửa và vật kiến trúc

Nguyên giá:

Số đầu kỳ	337.138.709.993
Mua trong kỳ	7.333.055.310
Phân loại lại từ hàng tồn kho	24.397.892.166
Số cuối kỳ	368.869.657.469

Giá trị hao mòn lũy kế:

Số đầu kỳ	(158.484.978.797)
Khấu hao trong kỳ	(2.790.522.662)
Số cuối kỳ	(161.275.501.459)

Giá trị còn lại:

Số đầu kỳ	178.653.731.196
Số cuối kỳ	207.594.156.010

Thuyết minh bổ sung:

Các khoản doanh thu cho thuê và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày tại TM số 28.2. Các khoản tiền thuê thu được hàng kỳ trong tương lai được trình bày trong TM số 35.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2026. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BÀN DỜ DANG

VND

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Dự án Sân Golf và Khu Biệt thự sinh thái tại Nha Trang	566.686.615.505	566.686.615.505
Chi phí phần mềm	145.850.449.394	143.428.144.394
Chi phí dự án khác	64.801.441.622	52.083.815.367
TỔNG CỘNG	777.338.506.521	762.198.575.266

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Đầu tư vào công ty liên kết (TM số 18.1)	332.813.222.103	334.175.883.071
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 18.2)	661.879.012.012	661.879.012.012
TỔNG CỘNG	994.692.234.115	996.054.895.083
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(17.794.570)	(17.794.570)
GIÁ TRỊ THUẦN	994.674.439.545	996.037.100.513

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

18.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty liên kết như sau:

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ		Giá trị dự phòng
		Tỷ lệ biểu quyết	Giá trị ghi sổ	Tỷ lệ biểu quyết	Giá trị ghi sổ	
		%	VND	%	VND	VND
Công ty Cổ phần Red Hibiscus (i)	Kinh doanh BĐS	49	298.935.865.649	-	298.935.865.649	-
Công ty TNHH Địa ốc Thu Đại Thành (ii)	Kinh doanh BĐS	25,3	26.939.699.506	-	27.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Indochine	Kinh doanh và môi giới BĐS	27,77	2.424.421.778	-	3.635.505.872	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Mogiland	Kinh doanh và môi giới BĐS	35	2.442.074.560	-	2.881.960.956	-
Công ty Cổ phần Nhà Ở Ngay Reco	Kinh doanh và môi giới BĐS	25	1.394.019.131	-	1.214.829.142	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Hthome	Kinh doanh và môi giới BĐS	40	146.016.154	-	-	-
Công ty Cổ phần Giáo dục và Phát triển Tâm Phúc	Giáo dục	40	57.563.102	-	177.983.577	-
Công ty Cổ phần Sight Realty	Kinh doanh và môi giới BĐS	45	83.159.021	-	83.159.021	-
Khác	Kinh doanh và môi giới BĐS	36	390.403.202	-	246.578.854	(17.794.570)
TỔNG CỘNG			332.813.222.103		334.175.883.071	(17.794.570)



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

18.1 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

- (i) Công ty Cổ phần Red Hibiscus là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0316541090 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 10 năm 2020, và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó. Hoạt động kinh doanh chính hiện tại của Công ty này là kinh doanh bất động sản.
- (ii) Công ty Cổ phần Bất động sản Thu Đại Thành là một công ty TNHH được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 2200328183 do Sở Tài Chính tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 25 tháng 5 năm 2009, và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó. Hoạt động kinh doanh chính hiện tại của Công ty này là kinh doanh bất động sản.

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

VND

Giá gốc khoản đầu tư:

Số đầu kỳ	484.068.371.896
Tăng mới trong kỳ	200.000.000
Thanh lý	(146.994.000.000)
Số cuối kỳ	337.274.371.896

Phần lỗ lũy kế sau khi mua công ty liên kết:

Số đầu kỳ	(149.892.488.825)
Phần lỗ từ công ty liên kết trong kỳ	(1.562.660.968)
Thanh lý	146.994.000.000
Số cuối kỳ	(4.461.149.793)

Giá trị còn lại:

Số đầu kỳ	334.175.883.071
Số cuối kỳ	332.813.222.103

18.2 Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

Chi tiết khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác được trình bày như sau

VND

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp (*)	661.500.000.000	661.500.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	379.012.012	379.012.012
TỔNG CỘNG	661.879.012.012	661.879.012.012

(*) Đây là khoản góp vốn theo HĐHTKD với Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp để hợp tác phát triển dự án bất động sản và phân chia lợi nhuận sau thuế dựa trên kết quả hoạt động kinh doanh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

VND

	<i>Lợi thế thương mại từ hợp nhất các công ty con:</i>			<i>Tổng cộng</i>
	<i>Link Group</i>	<i>Dầu Khí Thăng Long</i>	<i>Các công ty khác</i>	
Nguyên giá:				
Số đầu kỳ và cuối kỳ	155.929.744.897	81.498.989.815	25.844.525.065	263.273.259.777
Phân bổ lũy kế:				
Số đầu kỳ	84.535.232.550	69.288.010.906	17.575.100.743	171.398.344.199
Phân bổ trong kỳ	7.796.487.246	4.074.949.488	1.276.946.756	13.148.383.490
Số cuối kỳ	92.331.719.796	73.362.960.394	18.852.047.499	184.546.727.689
Giá trị còn lại:				
Số đầu kỳ	71.394.512.347	12.210.978.909	8.269.424.322	91.874.915.578
Số cuối kỳ	63.598.025.101	8.136.029.421	6.992.477.566	78.726.532.088

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	<i>Số cuối kỳ</i>		<i>Số đầu kỳ</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Phải trả cho bên khác	701.963.401.308	701.963.401.308	814.852.079.610	814.852.079.610
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình	134.292.862.790	134.292.862.790	52.057.992.679	52.057.992.679
- Công ty TNHH MTV Xây lắp Kỹ thuật Cơ điện Mạnh Tín	30.741.433.555	30.741.433.555	31.504.564.384	31.504.564.384
- Công ty Cổ phần DBFS	1.772.854.342	1.772.854.342	44.595.854.849	44.595.854.849
- Đối tượng khác	535.156.250.621	535.156.250.621	686.693.667.698	686.693.667.698
Phải trả cho các bên liên quan (TM số 34)	4.980.538.610	4.980.538.610	8.746.550.576	8.746.550.576
TỔNG CỘNG	706.943.939.918	706.943.939.918	823.598.630.186	823.598.630.186

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Cá nhân mua căn hộ và đất nền trả tiền trước	7.772.984.024.818	6.071.184.165.397
- Dự án The Privé	6.983.529.610.105	4.982.139.244.680
- Dự án khác	789.454.414.713	1.089.044.920.717
Khách hàng khác trả tiền trước	4.704.877.964	41.550.046.759
Trả tiền trước từ bên liên quan (TM số 34)	299.769.893.636	64.019.039.438
TỔNG CỘNG	8.077.458.796.418	6.176.753.251.594

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI (THU) NỢ NHÀ NƯỚC NGÂN HẠN

	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
VND				
Phải thu	191.661.680.800	13.310.674.116	(2.040.722.622)	202.931.632.294
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152.907.562.784	13.028.726.245	(1.368.253.345)	164.568.035.684
Khác	38.754.118.016	281.947.871	(672.469.277)	38.363.596.610
Phải trả	590.131.178.595	995.706.651.754	(1.228.807.065.619)	357.030.764.730
Thuế giá trị gia tăng	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 thu nhập cá nhân	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	398.469.497.795	982.395.977.638	(1.226.766.342.997)	154.099.132.436

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Chi phí xây dựng dự án	361.762.437.594	312.071.799.420
Phí môi giới	143.267.283.060	107.672.778.997
Chi phí lãi vay	44.663.545.631	95.795.087.612
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

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	87.678.256.634	90.367.942.928
Doanh thu về phí quản lý	10.670.807.248	10.931.216.702
TỔNG CỘNG	98.349.063.882	101.299.159.630

25. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn	3.185.171.680.006	3.461.757.364.464
Nhận vốn góp theo các HĐHTKD	1.130.972.908.667	1.097.652.908.667
- Công ty Cổ phần Kinh doanh		
Bất động sản Hà An SG ("Hà An SG") (*)	1.080.000.000.000	1.080.000.000.000
- Khác	50.972.908.667	17.652.908.667
Nhận đặt cọc của khách hàng cá nhân		
mua căn hộ, nhà phố	984.490.269.431	1.349.897.905.644
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	820.628.250.520	735.611.122.658
Nhận đặt cọc, ký quỹ ngắn hạn	105.598.494.597	93.140.587.506
Phí bảo trì	77.733.623.728	62.576.272.637
Khác	65.748.133.063	122.878.567.352
Dài hạn	2.832.389.000	37.832.389.000
Nhận đặt cọc, ký quỹ dài hạn	2.832.389.000	37.832.389.000
TỔNG CỘNG	3.188.004.069.006	3.499.589.753.464

Trong đó:

Phải trả bên khác	2.987.483.595.607	3.377.194.126.069
Phải trả bên liên quan (TM số 34)	200.520.473.399	122.395.627.395

(*) Số dư thể hiện giá trị của hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Phước Sơn, công ty con và Hà An SG. Theo đó, Hà An SG sẽ góp vốn đầu tư và nhận phân phối độc quyền các sản phẩm của dự án Đất Xanh Home Park City tọa lạc tại Phường Thuận An, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích phân phối tổng cộng là 45.000 m².

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn	2.306.061.584.838	2.145.043.168.404
Vay ngân hàng (TM số 26.1)	1.233.677.964.185	1.304.224.433.688
Vay dài hạn đến hạn trả (TM số 26.2)	637.094.208.489	654.869.984.675
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (TM số 26.3)	392.749.412.164	167.028.750.041
Vay bên khác	42.540.000.000	18.920.000.000
Dài hạn	2.860.772.912.872	2.650.742.499.363
Vay ngân hàng (TM số 26.2)	2.860.772.912.872	2.416.254.758.458
Trái phiếu (TM số 26.3)	-	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:

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu kỳ	4.795.785.667.767	6.555.789.270.222
Vay trong kỳ	1.806.693.382.044	3.393.081.176.343
Trả nợ gốc vay	(1.437.128.061.156)	(4.057.136.153.345)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	1.483.509.055	2.575.083.582
Số cuối kỳ	5.166.834.497.710	5.894.309.376.802

26.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngân hàng như sau:

	VND	
Ngân hàng	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	595.758.155.485	593.993.857.441
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	209.861.601.427	161.977.265.999
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga	153.000.000.000	150.763.379.979
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	95.349.947.152	233.235.758.378
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	80.796.202.519	-
Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại	52.967.245.692	33.584.838.755
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	18.749.061.883	95.085.938.117
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	14.580.055.192	5.903.664.881
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng	12.275.686.835	21.852.304.720
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam	340.008.000	340.008.000
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	-	7.487.417.418
TỔNG CỘNG	1.233.677.964.185	1.304.224.433.688

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng để bổ sung vốn lưu động và chịu lãi suất thị trường có thể áp dụng được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Hình thức đảm bảo
-----------	---------------------	----------------	-------------------

Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam

Khoản vay 1	495.142.610.971	Từ ngày 7 tháng 8 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2027	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn Quyền sử dụng đất của các lô đất thuộc dự án Tiền Hải và các lô đất khác
Khoản vay 2	30.000.000.000	Ngày 15 tháng 9 năm 2026	Quyền sử dụng đất của các lô đất thuộc dự án Tiền Hải
Khoản vay 3	24.880.693.042	Ngày 3 tháng 11 năm 2026	Quyền sử dụng đất của dự án Tiền Hải
Khoản vay 4	23.564.175.451	Từ ngày 9 tháng 7 năm 2026 đến ngày 28 tháng 6 năm 2027	Quyền sử dụng đất của dự án Tiền Hải
Khoản vay 5	14.899.714.622	Ngày 9 tháng 7 năm 2026	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
Khoản vay 6	7.270.961.399	Từ ngày 3 tháng 7 năm 2026 đến ngày 28 tháng 12 năm 2026	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
	<u>595.758.155.485</u>		

Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng

Khoản vay 1	140.331.453.165	Từ ngày 8 tháng 8 năm 2026 đến ngày 21 tháng 11 năm 2026	Hợp đồng tiền gửi trị giá 192.650.000.000 VND
Khoản vay 2	50.000.000.000	Ngày 20 tháng 5 năm 2027	Hợp đồng tiền gửi và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất
Khoản vay 3	19.530.148.262	Từ ngày 4 tháng 7 năm 2026 đến ngày 17 tháng 12 năm 2026	Quyền tài sản thuộc sở hữu của công ty phát sinh từ Hợp đồng dịch vụ tiếp thị và phân phối độc quyền dự án Khu dân cư Ven sông Hòa Bình
	<u>209.861.601.427</u>		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng để bổ sung vốn lưu động và chịu lãi suất có thể áp dụng được trình bày như sau: (tiếp theo)

Ngân hàng	Số cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Hình thức đảm bảo
-----------	---------------------	----------------	-------------------

Ngân hàng Liên doanh Việt Nga

Khoản vay 1	<u>153.000.000.000</u>	Ngày 30 tháng 11 năm 2026	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của các dự án thuộc Regal
-------------	------------------------	---------------------------	---

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam

Khoản vay 1	95.319.491.972	Từ ngày 24 tháng 8 năm 2026 đến ngày 23 tháng 6 năm 2027	Quyền sử dụng đất gắn liền với 30 Lô đất nền thuộc Khu nhà ở phía Đông đường Hùng Vương thuộc dự án La Maison Premium và 7 lô đất thuộc dự án Regal Victoria
-------------	----------------	--	--

Khoản vay 4	30.455.180	Ngày 5 tháng 8 năm 2026	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
-------------	------------	-------------------------	-----------------------------

95.349.947.152

Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam

Khoản vay 1	48.531.202.515	Ngày 31 tháng 10 năm 2026	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai
-------------	----------------	---------------------------	---

Khoản vay 2	32.265.000.004	Ngày 3 tháng 7 năm 2026	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của dự án Cara River Park thuộc sở hữu của Cara Group
-------------	----------------	-------------------------	---

80.796.202.519

Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại

Khoản vay 1	<u>52.967.245.692</u>	Từ ngày 24 tháng 7 năm 2026 đến ngày 30 tháng 3 năm 2027	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của 6 lô đất thuộc dự án La Maison Premium
-------------	-----------------------	--	--

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng để bổ sung vốn lưu động và chịu lãi suất có thể áp dụng được trình bày như sau: (tiếp theo)

Ngân hàng	Số cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Hình thức đảm bảo
-----------	---------------------	----------------	-------------------

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam

Khoản vay 1	11.757.594.657	Ngày 16 tháng 1 năm 2027	Hợp đồng mua bán
Khoản vay 2	6.991.467.226	Ngày 19 tháng 1 năm 2027	sản thương mại
	18.749.061.883		dự án Tecco Elite

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam

Khoản vay 1	14.580.055.192	Từ ngày 3 tháng 9 năm 2026 đến ngày 22 tháng 9 năm 2026	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
-------------	----------------	---	-----------------------------

Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng

Khoản vay 1	12.275.686.835	Ngày 26 tháng 5 năm 2027	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của 9 lô đất thuộc dự án Khu đô thị Ngọc Dương Riverside (dự án Castia Palm) và 1 lô đất thuộc dự án La Maison Premium
-------------	----------------	--------------------------	--

Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam

Khoản vay 1	340.008.000	Ngày 31 tháng 3 năm 2027	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
-------------	-------------	--------------------------	-----------------------------

26.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	2.675.604.485.946	2.123.608.405.184
Ngân hàng TMCP Quân đội	714.705.543.000	634.550.491.483
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	73.430.712.161	285.616.278.412
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	14.816.640.000	13.450.000.000
Ngân hàng TMCP Quốc Dân	5.004.600.000	5.838.700.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	3.605.060.000	4.120.040.000
Ngân hàng khác	10.700.080.254	3.940.828.054
TỔNG CỘNG	3.497.867.121.361	3.071.124.743.133
Trong đó:		
Vay dài hạn	2.860.772.912.872	2.416.254.758.458
Vay dài hạn đến hạn trả	637.094.208.489	654.869.984.675

Các khoản vay dài hạn ngân hàng được tính theo lãi suất thị trường có thể áp dụng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.2 Vay dài hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Số cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng				
Khoản vay 1	1.172.804.464.422	Từ ngày 15 tháng 7 năm 2026 và ngày 18 tháng 10 năm 2028	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất của 19 lô đất nền thuộc Khu nhà ở phía Đông đường Hùng Vương thuộc dự án La Maison Premium
Khoản vay 2	800.000.000.000	Từ ngày 10 tháng 4 năm 2027 và ngày 10 tháng 10 năm 2029	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất của 242 lô đất tại huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai và các tài sản khác của Hội An Invest
Khoản vay 3	680.000.000.000	Từ ngày 21 tháng 11 năm 2027 và ngày 17 tháng 4 năm 2031	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất của các lô đất tại huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai thuộc dự án Gem Sky World ("GSW"); và quyền tài sản phát sinh từ dự án GSW
Khoản vay 4	22.800.021.524	Từ ngày 30 tháng 6 năm 2027 và ngày 12 tháng 6 năm 2028	Mua tài sản	Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng giữa Nhóm Công ty và Công ty TNHH Thành Tâm 668 tại dự án Khu dân cư Vĩnh Hồng, Tỉnh Quảng Ninh
Trong đó:				
Vay dài hạn				
đến hạn trả				
	2.675.604.485.946			
	554.752.541.031			

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.2 Vay dài hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Số cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Quân Đội				
Khoản vay 1	390.000.000.000	Ngày 15 tháng 9 năm 2030	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền tài sản phát sinh từ toàn bộ vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hà An Land sở hữu bởi Công ty và tài sản hình thành trong tương lai phát sinh từ dự án Tòa nhà Ngọc Khánh tại Phường Bình Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh.
Khoản vay 2	149.317.605.806	Từ ngày 25 tháng 7 năm 2026 đến ngày 9 tháng 6 năm 2033	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất và quyền sử dụng tài sản gắn liền với đất của 20 lô đất thuộc dự án Khu đô thị Đất Quảng Riverside
Khoản vay 3	118.190.690.968	Từ ngày 31 tháng 12 năm 2026 đến ngày 25 tháng 4 năm 2030	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền phát sinh từ dự án và giấy chứng nhận góp vốn của Lê Gia Newland
Khoản vay 4	57.197.246.226	Ngày 2 tháng 6 năm 2031	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất
714.705.543.000				
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả		77.907.095.192		



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.2 Vay dài hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Số cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam				
Khoản vay 1	64.166.666.668	Ngày 23 tháng 7 năm 2029	Tài trợ các dự án đang triển khai	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của dự án Cara River Park
Khoản vay 2	9.264.045.493	Ngày 28 tháng 1 năm 2036	Tài trợ các dự án đang triển khai	
	73.430.712.161			

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả

-

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam

Khoản vay 1	14.816.640.000
-------------	----------------

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả

1.000.000.000

Từ ngày 1 tháng 7 năm 2026
đến ngày 26 tháng 7 năm 2038

Mua tài sản

Quyền sử dụng đất của dự án Tiền Hải



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.2 Vay dài hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Số cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Quốc Dân				
Khoản vay 1	5.004.600.000	Từ ngày 30 tháng 6 năm 2027 đến ngày 19 tháng 7 năm 2029	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất và quyền sử dụng nhà ở của 10 lô đất thuộc dự án Khu nhà ở phía Đông đường Trần Đăng Ninh (dự án Le Pavillion) và quyền sử dụng đất của 4 lô đất thuộc dự án Khu biệt thự ven sông Cổ Cò (dự án Phú Mỹ An One River)

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả 1.668.200.000

Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam

Khoản vay 1 3.605.060.000

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả 1.029.960.000

Mua tài sản

Phương tiện vận tải



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.2 Vay dài hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối kỳ</i> (VND)	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng khác				
Ngân hàng khác	<u>10.700.080.254</u>	Từ ngày 11 tháng 12 năm 2026 đến ngày 27 tháng 8 năm 2035	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
<i>Trong đó:</i>				
Vay dài hạn đến hạn trả	736.412.266			

26.3 Trái phiếu dài hạn

Chi tiết các khoản trái phiếu dài hạn được trình bày như sau :

<i>Tổ chức thu xếp phát hành</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>VND</i> <i>Số đầu kỳ</i>
Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Alpha	234.649.412.118	234.487.740.905
Công ty TNHH Chứng khoán JB Việt Nam	<u>158.100.000.046</u>	<u>167.028.750.041</u>
TỔNG CỘNG	<u>392.749.412.164</u>	<u>401.516.490.946</u>
<i>Trong đó:</i>		
Nợ dài hạn đến hạn trả	392.749.412.164	167.028.750.041
Nợ dài hạn	-	234.487.740.905

Khoản trái phiếu được tính theo lãi suất có thể áp dụng theo Hợp đồng đặt mua trái phiếu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.3 Trái phiếu dài hạn (tiếp theo)

Chi tiết các khoản trái phiếu dài hạn được trình bày như sau:

Tổ chức thu xếp phát hành	Số cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Hình thức đảm bảo
---------------------------	---------------------	----------------	----------	-------------------

Công ty Cổ phần Chứng khoán Alpha

Ngày phát hành 22 tháng 7 năm 2024	235.000.000.000	Ngày 28 tháng 6 năm 2027	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Số 2W, đường Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(350.587.882)			
	<u>234.649.412.118</u>			

Công ty TNHH Chứng khoán JB Việt Nam

Ngày phát hành 20 tháng 7 năm 2022	158.100.000.046	Ngày 20 tháng 7 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	22.000.000 cổ phần phổ thông của DXS thuộc sở hữu của Công ty. Toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ/có liên quan đến toàn bộ số cổ phiếu DXS nêu trên kể từ ngày cầm cố (bao gồm và không giới hạn toàn bộ cổ tức được trả bằng cổ phiếu, cổ tức được trả bằng tiền mặt, cổ phiếu thưởng và quyền mua chứng khoán)
------------------------------------	-----------------	--------------------------	----------------------	---

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu mua lại của chính mình	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác thuộc chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	VND Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025								
Số đầu kỳ	7.224.509.210.000	283.153.338.806	(2.500.560.000)	114.428.847.040	1.360.256.242.131	1.487.270.873.697	4.735.163.329.503	15.202.281.281.177
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	1.501.465.480.000	299.546.655.516	-	-	-	-	-	1.801.012.135.516
Phát hành cổ phiếu thưởng	1.480.342.060.000	(280.342.060.000)	-	-	-	(1.200.000.000.000)	-	-
Góp vốn của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	17.590.150.000	17.590.150.000
Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(1.453.458.971)	(1.453.458.971)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	129.729.277.421	217.727.674.631	347.456.952.052
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(5.481.384.657)	-	(5.481.384.657)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con	-	-	-	-	-	9.589.489.907	1.530.120.667.899	1.539.710.157.806
Số cuối kỳ	10.206.316.750.000	302.357.934.322	(2.500.560.000)	114.428.847.040	1.360.256.242.131	421.108.256.368	6.499.148.363.062	18.901.115.832.923

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu mua lại của chính mình	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác thuộc chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	VND Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026								
Số đầu kỳ	11.141.316.750.000	1.105.322.784.322	(2.500.560.000)	114.428.847.040	1.360.256.242.131	510.378.659.427	6.653.306.739.307	20.882.509.462.227
Phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu (TM số 4)	1.557.207.760.000	(1.100.000.000.000)	-	-	-	(457.207.760.000)	-	-
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố tại công ty con (TM số 4)	-	-	-	-	64.897.606.044	(64.897.606.044)	-	-
Góp vốn của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	35.923.770.000	35.923.770.000
Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(8.019.393.236)	(8.019.393.236)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	91.003.809.603	158.382.996.266	249.386.805.869
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(11.591.540.414)	-	(11.591.540.414)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con	-	-	-	-	-	(2.642.847.590)	(32.109.817.921)	(34.752.665.511)
Số cuối kỳ	12.698.524.510.000	5.322.784.322	(2.500.560.000)	114.428.847.040	1.425.153.848.175	65.042.714.982	6.807.484.294.416	21.113.456.438.935

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Kỳ này	VND Kỳ trước
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	11.141.316.750.000	7.224.509.210.000
Phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu (TM số 4)	1.557.207.760.000	-
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	-	1.501.465.480.000
Phát hành cổ phiếu thưởng	-	1.480.342.060.000
Số cuối kỳ	12.698.524.510.000	10.206.316.750.000
Cổ tức đã công bố trong kỳ báo cáo		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức bằng tiền đã trả cho cổ đông không kiểm soát	4.002.500.000	937.000.000

27.3 Cổ phiếu phổ thông

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Số cổ phiếu	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 mua lại của chính mình 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.4 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu được tính toán như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước (điều chỉnh lại)
Lợi nhuận sau thuế (VND)	91.003.809.603	129.729.277.421
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) (i)	(1.820.076.192)	(2.594.585.548)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	89.183.733.411	127.134.691.873
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	89.183.733.411	127.134.691.873
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (ii)	1.268.104.965	1.120.684.934
Bình quân giá quyền của số cổ phiếu phổ thông đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	1.268.104.965	1.120.684.934
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	70	113
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	70	113

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2026 được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2026/NQ-DXG/ĐHĐCĐ ngày 17 tháng 4 năm 2026.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2025 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2026/NQ-DXG/ĐHĐCĐ ngày 17 tháng 4 năm 2026.

(ii) Số lượng cổ phiếu bình quân cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 đã được điều chỉnh lại để phản ánh việc phát hành 155.720.776 cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu vào ngày 18 tháng 5 năm 2026 (TM số 4).

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. DOANH THU

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

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng doanh thu	2.215.202.971.353	1.694.670.358.362
Trong đó:		
Doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố và đất nền	1.034.985.278.831	600.671.653.274
Doanh thu dịch vụ bất động sản	862.670.881.197	750.556.203.753
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	170.524.315.901	3.679.317.517
Doanh thu từ dịch vụ quản lý, cho thuê và bất động sản đầu tư	147.022.495.424	172.730.213.763
Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ	-	167.032.970.055
Giảm trừ doanh thu	(75.034.281.502)	(35.734.681.080)
Hàng bán bị trả lại	(75.034.281.502)	(35.734.681.080)
DOANH THU THUẦN	2.140.168.689.851	1.658.935.677.282
Trong đó:		
Doanh thu với bên khác	2.140.168.689.851	1.339.107.960.659
Doanh thu với bên liên quan (TM số 34)	-	319.827.716.623

28.2 Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	36.712.824.851	13.565.604.481
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	3.373.959.108	4.787.594.931

28.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi cho vay, lãi tiền gửi	120.856.093.045	48.910.820.594
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư	-	44.362.932
TỔNG CỘNG	120.856.093.045	48.955.183.526

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Giá vốn bán căn hộ, nhà phố và đất nền	566.701.608.412	285.136.571.116
Giá vốn dịch vụ bất động sản	268.568.525.366	263.899.805.252
Giá vốn hợp đồng xây dựng và khác	169.217.966.459	2.749.352.660
Giá vốn dịch vụ quản lý, cho thuê và các dịch vụ khác	138.787.901.351	129.566.855.612
TỔNG CỘNG	1.143.276.001.588	681.352.584.640

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí đi vay	129.491.035.684	168.087.755.368
Chi phí phát hành trái phiếu	1.483.509.055	2.575.083.582
Khác	17.202.137.397	11.097.126.509
TỔNG CỘNG	148.176.682.136	181.759.965.459

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

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí bán hàng	440.835.042.768	296.049.963.531
Chi phí lương	139.205.441.340	115.092.133.715
Chi phí môi giới	187.406.916.966	87.048.629.726
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.251.789.856	3.154.563.495
Chi phí khác	111.970.894.606	90.754.636.595
Chi phí quản lý doanh nghiệp	267.966.256.152	163.959.370.496
Chi phí lương	160.494.922.952	113.163.456.277
Dự phòng phải thu khó đòi	33.269.433.620	60.805.429.553
Chi phí dịch vụ mua ngoài	60.955.863.759	25.272.165.940
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	13.148.383.490	13.163.662.980
Chi phí khấu hao và hao mòn	5.224.866.419	10.060.629.185
Chi phí khác	39.154.988.841	23.370.175.856
Khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp		
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi (*)	(44.282.202.929)	(81.876.149.295)
TỔNG CỘNG	708.801.298.920	460.009.334.027

(*) Số tiền này bao gồm giá trị hoàn nhập dự phòng tổn thất đối với khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn với đối tác căn cứ theo Quyết định ngày 27 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh với giá trị là 30.000.000.000 VND. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Tập đoàn đã nhận đủ số tiền theo quyết định của Tòa án, trong đó bao gồm giá trị ký quỹ, ký cược nêu trên và phần lãi phạt được ghi nhận vào thu nhập khác (TM số 32) với giá trị là 21.664.636.517 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Thu nhập khác	57.421.951.316	50.227.506.017
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	32.172.564.490	49.191.360.871
Thu nhập từ lãi phạt ký quỹ dự án (TM số 31)	21.664.636.517	-
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	3.584.750.309	1.036.145.146
Chi phí khác	18.642.653.191	12.143.780.722
Chi phí phạt chậm nộp thuế trích trước	11.918.974.837	8.111.258.529
Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	1.063.241.521	553.723.110
Khác	5.660.436.833	3.478.799.083
LỢI NHUẬN KHÁC	38.779.298.125	38.083.725.295

33. 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.

Các báo cáo thuế của Tập đoàn sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

33.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	102.270.623.307	111.414.232.638
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa trong những kỳ trước	(268.895.870)	(129.904.528)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(53.401.095.897)	(35.800.556.600)
TỔNG CỘNG	48.600.631.540	75.483.771.510

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	297.987.437.409	422.940.723.562
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Tập đoàn	59.597.487.482	84.588.144.712
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Lỗ thuế trong kỳ chưa ghi nhận thuế hoãn lại	9.069.743.004	30.909.863.202
Chi phí không được trừ	38.526.347.395	47.179.502.122
Thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con	(34.500.272.310)	(61.475.709.804)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa trong những kỳ trước	(268.895.870)	(129.904.528)
Phân bổ lợi thế thương mại	2.612.469.257	2.632.732.596
(Lỗ) lợi nhuận từ công ty liên kết	312.532.194	(17.604.317)
Lỗ năm trước chuyển sang	(28.557.970.678)	(24.053.468.251)
Khác	1.809.191.066	(4.149.784.222)
Chi phí thuế TNDN	48.600.631.540	75.483.771.510

33.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Tập đoàn khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.3 Thuế TNDN hoãn lại

Tập đoàn đã ghi nhận khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả với các biến động trong kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

		VND		
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ		
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	Kỳ này	Kỳ trước
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	106.903.900.391	97.804.287.550	9.099.612.842	(1.122.286.797)
Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	86.980.135.976	64.985.531.577	21.994.604.399	7.744.616.515
Chi phí phải trả	126.824.690	2.862.284.580	(10.152.184.647)	(8.715.899.266)
Khác	1.386.390.198	1.430.898.498	(44.508.300)	-
	195.397.251.255	167.083.002.205		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Dự phòng các khoản đầu tư	(119.519.430.704)	(152.023.002.306)	32.503.571.603	36.027.107.178
Khác	(521.598.186)	(521.598.186)	-	1.867.018.969
	(120.041.028.890)	(152.544.600.492)		
Thu nhập thuế hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ			53.401.095.897	35.800.556.600

(*) Đây là khoản tạm nộp thuế của các khoản tiền nhận được từ khách hàng mua bất động sản theo quy định của Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 do Bộ Tài Chính ban hành và các Thông tư sửa đổi có liên quan sau đó.

33.4 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận đối với khoản mục sau do tính không chắc chắn của thu nhập chịu thuế trong tương lai:

	VND
Lỗ thuế chuyển sang các kỳ sau của các công ty con	<u>263.149.929.864</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát và các bên liên quan có giao dịch trọng yếu với Tập đoàn trong kỳ và tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

Bên liên quan

Mối quan hệ

Công ty Cổ phần Red Hibiscus

Công ty liên kết

Đất Xanh Miền Nam (*không còn là bên liên quan từ ngày 13 tháng 1 năm 2026*)

Công ty liên kết

Công ty TNHH Địa ốc Thu Đại Thành

Công ty liên kết

Công ty Cổ phần Bất động sản Indochine ("Indochine")

Công ty liên kết

Công ty Cổ phần Nhà Ở Ngay Reco

Công ty liên kết

Công ty Cổ phần Sight Realty

Công ty liên kết

Ông Bùi Ngọc Đức

Chủ tịch

Ông Lương Ngọc Huy

Thành viên HĐQT

Ông Lương Trí Thìn

Thành viên HĐQT

Ông Hà Đức Hiếu

Thành viên HĐQT

Ông Nguyễn Trường Sơn

Tổng Giám đốc ("TGD")

Ông Lương Ngọc Huy

Phó TGD

Ông Lê Đặng Quốc Hùng

Giám đốc tài chính

Bà Bùi Thanh Thảo

Kế toán Trưởng

Ông Trần Ngọc Thành

Thành viên Ban TGD của công ty con

Ông Trần Ngọc Thái

Thành viên Ban TGD của công ty con

Ông Phạm Văn Viên

Thành viên Ban TGD của công ty con

Ông Trần Hoài Nam

Thành viên Ban TGD của công ty con

Ông Nguyễn Hiền Ninh

Thành viên Ban TGD của công ty con

Ông Trần Xuân Thông

Thành viên Ban TGD của công ty con

Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền

Bên liên quan của ông Trần Ngọc Thành

Cá nhân 1

Nhân viên Tập đoàn

Cá nhân 2

Nhân viên Tập đoàn

Cá nhân 3

Nhân viên Tập đoàn

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Kỳ này</i>	<i>VND</i>
			<i>Kỳ trước</i>
Ông Hà Đức Hiếu	Trả trước tiền mua căn hộ	249.915.169.641	-
	Thu hộ phí bảo trì mua căn hộ	4.556.560.433	-
Cá nhân 1	Hoàn ứng	166.600.000.000	35.119.542.750
	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	-	37.107.000.000
Ông Trần Xuân Thông	Tiền đặt cọc cho dịch vụ môi giới dự án	109.319.496.827	-
	Thu hộ theo thỏa thuận đặt cọc dịch vụ môi giới dự án	46.081.346.705	-
Ông Nguyễn Hiền Ninh	Tiền đặt cọc cho dịch vụ môi giới dự án	83.093.249.461	-
	Thu hộ theo thỏa thuận đặt cọc dịch vụ môi giới dự án	26.642.828.428	-
Cá nhân 2	Thu hồi tiền đặt cọc	23.000.000.000	17.060.600.000
	Thu hồi tiền ứng trước	3.200.000.000	-
Ông Lê Đặng Quốc Hùng	Trả trước tiền mua căn hộ	7.306.488.984	-
Ông Trần Hoài Nam	Tạm ứng	4.003.000.000	6.460.000.000
	Hoàn ứng	2.600.000.000	1.070.000.000
	Mua bất động sản	-	61.030.494.672
	Hoàn tiền mua bất động sản	-	35.288.526.102
Ông Bùi Ngọc Đức	Trả trước tiền mua căn hộ	676.369.896	-
Ông Trần Ngọc Thái	Tạm ứng	500.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	Doanh thu bán bất động sản	-	319.827.716.623
	Trả trước tiền mua bất động sản	-	60.492.624.998
Ông Trần Ngọc Thành	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	-	112.600.000.000
Đất Xanh Miền Nam	Phí dịch vụ môi giới	-	3.334.880.913
	Cho vay	-	3.000.000.000
	Lãi cho vay	-	673.536.289

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

			VND
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>			
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	Phải thu từ bán căn hộ	25.827.171.079	25.827.171.079
Indochine	Doanh thu từ HĐHTKD	10.869.783.918	2.002.446.181
Đất Xanh Miền Nam	Cung cấp dịch vụ môi giới	-	151.260.206
Khác	Khác	198.659.322	229.179.741
TỔNG CỘNG		36.895.614.319	28.210.057.207
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>			
Cá nhân 2	Cho vay	7.000.000.000	30.000.000.000
Đất Xanh Miền Nam	Cho vay	-	5.000.000.000
TỔNG CỘNG		7.000.000.000	35.000.000.000
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>			
Ông Trần Hoài Nam	Trả trước tiền mua đất	55.155.686.909	55.152.361.777
Ông Trần Ngọc Thành	Trả trước tiền mua đất	20.540.000.000	20.540.000.000
Vision Realty	Phí dịch vụ	122.694.602	239.291.022
Phuoc Thinh	Phí dịch vụ	104.078.290	104.078.290
Đất Xanh Miền Nam	Phí dịch vụ	-	17.550.460.425
TỔNG CỘNG		75.922.459.801	93.586.191.514

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

			VND
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
<i>Phải thu khác</i>			
Cá nhân 2	Ký quỹ thực hiện dự án	552.274.496.160	555.474.496.160
Ông Trần Xuân Thông	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	324.087.106.590	214.767.609.763
Ông Nguyễn Hiền Ninh	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	259.460.113.730	176.366.864.269
Cá nhân 3	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	227.679.768.658	227.679.768.658
Đô Thị Thông Minh	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	115.240.000.000	113.700.000.000
Quảng Nam			
Ông Trần Ngọc Thái	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	53.324.685.564	53.324.685.564
Ông Nguyễn Trường Sơn	Tạm ứng	7.014.000.000	7.014.000.000
Ông Trần Hoài Nam	Tạm ứng	7.778.925.836	6.375.925.836
Cá nhân 1	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	-	166.600.000.000
Đất Xanh Miền Nam	Vốn góp theo HĐHTKD	-	1.015.472.100
	Khác	-	500.000.000
	Đặt cọc	-	147.773.814
TỔNG CỘNG		1.546.859.096.538	1.522.966.596.164
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>			
Indochine	Phí dịch vụ	4.791.631.615	7.370.770.317
Vision Realty	Phí dịch vụ	93.053.529	37.893.213
Houzz Agent	Phí dịch vụ	-	1.337.887.046
Khác	Phí dịch vụ	95.853.466	-
TỔNG CỘNG		4.980.538.610	8.746.550.576
<i>Khách hàng ứng trước ngắn hạn</i>			
Ông Hà Đức Hiếu	Trả trước tiền mua căn hộ	227.828.021.618	-
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	Trả trước tiền mua bất động sản	60.492.624.998	60.492.624.998
Ông Lê Đăng Quốc Hùng	Trả trước tiền mua nhà phố	9.194.680.696	1.888.191.712
Ông Bùi Ngọc Đức	Trả trước tiền mua căn hộ	2.254.566.324	1.578.196.428
Đất Xanh Miền Nam	Tạm ứng	-	60.026.300
TỔNG CỘNG		299.769.893.636	64.019.039.438

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

			VND
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải trả ngắn hạn khác			
Ông Trần Xuân Thông	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	95.827.555.885	49.746.209.180
Ông Nguyễn Hiền Ninh	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	72.984.200.401	46.341.371.973
Ông Trần Ngọc Thái	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	17.013.874.652	17.013.874.652
Ông Trần Hoài Nam	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	5.425.500.000	5.425.500.000
Ông Hà Đức Hiếu	Thu hộ phí bảo trì mua căn hộ	4.556.560.433	-
Indochine	Ký quỹ	2.229.110.438	2.250.000.000
	Vốn góp theo HĐHTKD	2.195.000.000	680.000.000
Đất Xanh Miền Nam	Ký quỹ	-	650.000.000
Bên liên quan khác	Khác	288.671.590	288.671.590
TỔNG CỘNG		200.520.473.399	122.395.627.395

Các giao dịch khác với các bên liên quan

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các thành viên quản lý chủ chốt:

			VND
	Kỳ này	Kỳ trước	
Ông Bùi Ngọc Đức	3.043.854.460	2.592.289.072	
Ông Nguyễn Trường Sơn	939.332.267	-	
Bà Đỗ Thị Thái	767.809.965	1.045.952.191	
Ông Lê Đăng Quốc Hùng	548.469.222	496.728.084	
Bà Bùi Thanh Thảo	541.837.767	518.208.130	
Ông Lương Ngọc Huy	445.691.270	58.636.364	
Ông Hà Đức Hiếu	426.345.205	297.237.500	
Ông Lương Trí Thìn	-	844.929.660	
TỔNG CỘNG	6.713.340.156	5.853.981.001	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

35. CÁC CAM KẾT

Cam kết theo hợp đồng cho thuê hoạt động

Tập đoàn hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Đến 1 năm	4.813.299.051	6.006.256.173
Trên 1 đến 5 năm	30.743.754.500	26.374.652.152
Trên 5 năm	125.765.725.231	126.966.906.747
TỔNG CỘNG	161.322.778.782	159.347.815.072

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Tập đoàn thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động như sau:

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Đến 1 năm	13.638.028.392	8.765.586.324
Trên 1 đến 5 năm	21.079.544.916	26.669.603.808
TỔNG CỘNG	34.717.573.308	35.435.190.132

Cam kết khác

Theo Thông báo số 755/TB-UBND của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai ngày 31 tháng 12 năm 2024, BLUEMARQ Development, công ty con, có trách nhiệm hoàn trả lại số vốn đã huy động đối với một số khách hàng đã ký kết các hợp đồng chuyển nhượng các sản phẩm liên quan dự án Gem Sky World trước đây, kể từ ngày khách hàng đồng ý ký văn bản chấm dứt các hợp đồng chuyển nhượng nói trên.

Ngày 12 tháng 2 năm 2025, BLUEMARQ Development đã gửi công văn số 14/2025/CV-HA/PKD đến Ủy ban Nhân dân, Sở Xây Dựng và Sở Tài Nguyên Môi Trường tỉnh Đồng Nai, trong đó, tổng hợp danh sách các khách hàng thuộc trường hợp phải hoàn trả tiền nói trên. Tại ngày của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, BLUEMARQ Development đã hoàn trả lại số vốn đã huy động với các khách hàng đã ký văn bản chấm dứt các hợp đồng chuyển nhượng theo Thông báo số 755/TB-UBND nói trên.

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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:

	Dịch vụ bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Dịch vụ xây dựng	Loại trừ	VND Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026					
Doanh thu thuần					
Doanh thu hoạt động kinh doanh	1.398.046.469.658	1.387.774.744.945	160.451.818.719	(806.104.343.471)	2.140.168.689.851
Kết quả hoạt động kinh doanh					
Lợi nhuận gộp của bộ phận	650.709.491.615	504.258.164.594	12.736.616.162	(170.811.584.108)	996.892.688.263
Chi phí không phân bổ					708.801.298.920
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					288.091.389.343
Lỗ từ công ty liên kết					(1.562.660.968)
Doanh thu hoạt động tài chính					120.856.093.045
Chi phí tài chính					148.176.682.136
Lợi nhuận khác					38.779.298.125
Lợi nhuận trước thuế					297.987.437.409
Chi phí thuế TNDN					102.001.727.437
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại					(53.401.095.897)
Lợi nhuận thuần 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 6 năm 2026					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	11.163.790.675.653	34.766.031.642.119	12.302.990.354	(9.164.468.363.784)	36.777.656.944.342
Tài sản không phân bổ					2.991.383.888.445
Tổng tài sản					39.769.040.832.787
Công nợ bộ phận					
Công nợ không phân bổ	3.660.865.823.315	24.506.144.169.320	7.845.754.458	(10.374.427.111.675)	17.800.428.635.418
Tổng công nợ					855.155.758.434
					18.655.584.393.852



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

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: (tiếp theo)

	Dịch vụ bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Dịch vụ xây dựng	Loại trừ	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025					
Doanh thu thuần					
<i>Doanh thu hoạt động kinh doanh</i>	1.189.943.600.965	731.969.942.249	3.268.645.818	(266.246.511.750)	1.658.935.677.282
Kết quả hoạt động kinh doanh					
<i>Lợi nhuận gộp của bộ phận</i>	551.868.345.958	446.833.371.133	361.252.499	(21.479.876.948)	977.583.092.642
<i>Chi phí không phân bổ</i>					(460.009.334.027)
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</i>					517.573.758.615
<i>Lợi nhuận từ công ty liên kết</i>					88.021.585
<i>Doanh thu hoạt động tài chính</i>					48.955.183.526
<i>Chi phí tài chính</i>					(181.759.965.459)
<i>Lợi nhuận khác</i>					38.083.725.295
<i>Lợi nhuận trước thuế</i>					422.940.723.562
<i>Chi phí thuế TNDN</i>					(111.284.328.110)
<i>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</i>					35.800.556.600
<i>Lợi nhuận thuần sau thuế</i>					347.456.952.052
<i>Lợi ích cổ đông không kiểm soát</i>					217.727.674.631
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ					129.729.277.421
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025					
Tài sản và công nợ					
<i>Tài sản bộ phận</i>	19.481.603.946.273	18.516.799.698.057	5.716.703.837	(10.340.808.049.134)	27.663.312.299.033
<i>Tài sản không phân bổ</i>					4.616.316.972.155
Tổng tài sản					32.279.629.271.188
Công nợ bộ phận					12.337.885.267.145
<i>Công nợ không phân bổ</i>	7.490.301.828.332	20.239.225.151.376	2.599.582.415	(15.394.241.294.978)	1.040.628.171.120
Tổng công nợ					13.378.513.438.265

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

37. PHÂN LOẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG THEO HƯỚNG DẪN CỦA THÔNG TƯ 99

Một số dữ liệu tương ứng của báo cáo tài chính đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 99 do lần đầu áp dụng (TM số 3.1) trong kỳ hiện tại. Chi tiết như sau:

	Số đầu kỳ (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	VND Số đầu kỳ (được trình bày lại)
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ			
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
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	422.577.076.698	1.215.900.426.793	1.638.477.503.491
Phải thu về cho vay ngắn hạn	1.158.911.938.627	(1.158.911.938.627)	-
Phải thu ngắn hạn khác	6.606.751.768.811	(56.988.488.166)	6.549.763.280.645
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
Tài sản ngắn hạn khác	-	244.567.874.282	244.567.874.282
Phải thu dài hạn khác	677.184.592.233	(661.500.000.000)	15.684.592.233
Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	-	2.461.940.971	2.461.940.971
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	379.012.012	661.500.000.000	661.879.012.012
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	29.847.582.712	29.847.582.712
Phải trả ngắn hạn khác	3.491.604.947.176	(29.847.582.712)	3.461.757.364.464

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	3.272.061.996.274	(244.567.874.282)	3.027.494.121.992
Tăng, giảm khoản phải thu	498.463.263.454	(244.567.874.282)	253.895.389.172

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Ngoài sự kiện được nêu ở TM số 8, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.

NGƯỜI LẬP



Lê Phương Đan Thư

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Bùi Thanh Thảo

Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Trường Sơn

PHỤ LỤC 1: DANH SÁCH CÁC CÔNG TY CON

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

<u>STT</u>	<u>Tên công ty con</u>	<u>Tên viết tắt</u>	<u>Lĩnh vực kinh doanh</u>	<u>Tình trạng hoạt động</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>
1	Công ty Cổ phần BLUEMARQ Development (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An)	BLUEMARQ Development	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100
2	Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn	Vicco Saigon	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,99
3	Công ty Cổ phần Hội An Invest	Hội An Invest		Đang hoạt động	100
4	Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside	Saigon Riverside	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long	Thăng Long Petrol	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Sơn	Phước Sơn	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viễn Đông	Vidoland	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
8	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hà An Land	Hà An Land	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
9	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tây Nam Bộ	BDS Tây Nam Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
10	Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang	Dầu khí Nha Trang	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
11	Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam	Charm & CI	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
12	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất Động sản Đông Nam Bộ	BDS Đông Nam Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100
13	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Đông	BDS Miền Đông	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100
14	Công ty TNHH MTV Smart City	Smart City	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
15	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ	BDS Bắc Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
16	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc	DXI	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
17	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ	Ngọc Lễ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	97,61
18	Công ty TNHH Patheon Holdings	Patheon	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
19	Công ty TNHH Đầu tư DHG	DHG	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
20	Công ty Cổ phần Đầu tư Diamond Tower	Diamond	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100
21	Công ty Cổ phần Đầu tư Ruby Tower	Ruby	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100
22	Công ty TNHH Nhà Ở Ngay Việt Nam	Nhà Ở Ngay	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	98,98

PHỤ LỤC 1: DANH SÁCH CÁC CÔNG TY CON (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

<u>STT</u>	<u>Tên công ty con</u>	<u>Tên viết tắt</u>	<u>Lĩnh vực kinh doanh</u>	<u>Tình trạng hoạt động</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>
46	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
47	Công ty Cổ phần Bất động sản GPT	Đất Xanh Premium	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	59
48	Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup	Linkgroup	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	80,47
49	Công ty TNHH Đầu tư Linkland	Linkland Invest	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	100
50	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Linkhouse	Linkhouse	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51
51	Công ty Cổ phần Bất động sản Linkhouse Miền Trung	Linkhouse Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51
52	Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome	Ecohome	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	100
53	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
54	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
55	Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group	S-Homes	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	87
56	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
57	Công ty Cổ phần Tiptek	Tiptek	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	64,90
58	Công ty Cổ phần Propcom	Propcom	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	99
59	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premium	DN Premium	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	51
60	Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest	City Invest	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	55
61	Công ty TNHH Đầu Tư Bất động sản Phúc Hưng Phát	Phúc Hưng Phát	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	100
62	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam	Tây Nam	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	56,5
63	Công ty Cổ phần Đầu tư Sapphire Tower	Sapphire	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang làm thủ tục giải thể	100
64	Công ty Cổ phần đầu tư Emerald Tower	Emerald	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang làm thủ tục giải thể	100
65	Công ty Cổ phần DAMC	DAMC	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang làm thủ tục giải thể	100
66	Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng	Hà Thuận Hùng	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51
67	Công ty Cổ phần Công Nghệ Bất động sản Việt Nam	Công Nghệ BDS	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	50,99



