

CÔNG TY CỔ PHẦN BLUEMARQ GROUP

Báo cáo tài chính riêng

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026



MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo tình hình tài chính riêng	3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10

CÔNG TY

Công ty Cổ phần BLUEMARQ Group (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“GCNĐKKD”) số 0303104343 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 11 năm 2007, và các GCNĐKKD điều chỉnh 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 năm hiện tại của Công ty là xây dựng, kinh doanh bất động sản (“BDS”), 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 năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	Chủ tịch	Miễn nhiệm từ ngày 17/04/2026
Ông Nguyễn Huy Hoàng	Chủ tịch	Bổ nhiệm từ ngày 17/04/2026
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên	

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Bùi Ngọc Đức	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 16/04/2026
Bà Đỗ Thị Thái	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 13/04/2026
Ông Nguyễn Trường Sơn	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 16/04/2026
Ông Lương Ngọc Huy	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Bùi Thanh Thảo	Kế toán trưởng	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

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

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

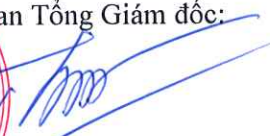
Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 30 tháng 09 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Trường Sơn
Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 30 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ III NĂM 2026
TẠI NGÀY 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/09/2026	Tại 31/12/2025
A. Tài sản ngắn hạn	100		3.978.357.054.792	4.100.691.181.654
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	100.267.614.905	1.519.759.117.748
1. Tiền	111		34.267.614.905	153.359.117.748
2. Các khoản tương đương tiền	112		66.000.000.000	1.366.400.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		714.588.895.893	199.179.586.890
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	4.2	615.675.711.893	100.266.402.890
2. Đầu tư ngắn hạn khác	125		98.913.184.000	98.913.184.000
III. Các khoản phải thu	130		795.012.365.031	298.389.881.392
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	156.983.668.203	146.425.523.642
2. Trả trước cho người bán	132	4.4	740.577.498.184	261.817.960.792
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	4.5	134.210.177.259	156.905.375.573
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(236.758.978.615)	(266.758.978.615)
IV. Hàng tồn kho	140	4.6	2.360.408.527.531	2.077.227.658.004
1. Hàng tồn kho	141		2.360.408.527.531	2.077.227.658.004
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		8.079.651.432	6.134.937.620
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		8.079.651.432	6.134.937.620

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ III NĂM 2026
TẠI NGÀY 30/09/2026

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/09/2026	Tại 31/12/2025
B. Tài sản dài hạn	200		19.025.707.319.925	17.966.065.056.055
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		9.393.827.950	9.393.827.950
1. Phải thu dài hạn khác	215		9.393.827.950	9.393.827.950
II. Tài sản cố định	220		10.664.284.011	5.489.892.533
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	5.238.764.043	1.489.091.201
- Nguyên giá	222		30.533.445.843	26.142.397.022
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(25.294.681.800)	(24.653.305.821)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	4.8	5.425.519.968	4.000.801.332
- Nguyên giá	228		20.633.914.007	17.538.932.007
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(15.208.394.039)	(13.538.130.675)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240	4.9	96.081.174.374	98.066.030.081
- Nguyên giá	241		110.848.773.812	110.848.773.812
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(14.767.599.438)	(12.782.743.731)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		91.191.351.953	87.237.331.023
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		91.191.351.953	87.237.331.023
VI. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	260		16.862.385.542.877	16.449.713.804.863
1. Đầu tư vào công ty con	261	4.10	16.872.977.308.699	16.460.322.308.699
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	264		(10.591.765.822)	(10.608.503.836)
VII. Tài sản dài hạn khác	270		1.955.991.138.760	1.316.164.169.605
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	4.11	1.873.945.955.675	1.261.497.301.024
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272	4.12	82.045.183.085	54.666.868.581
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		23.004.064.374.717	22.066.756.237.709

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ III NĂM 2026
TẠI NGÀY 30/09/2026

Đơn vị tính: VNĐ

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/09/2026	Tại 31/12/2025
C. Nợ phải trả	300		9.707.416.576.506	8.721.762.489.866
I. Nợ ngắn hạn	310		9.553.792.544.401	8.598.564.061.450
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.13	333.575.280.609	668.141.341.654
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		7.471.638.536.371	4.982.139.244.680
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		80.034.700	80.034.700
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	4.14	104.372.169.088	255.695.586.789
5. Phải trả người lao động	315		4.901.316.365	7.146.343.317
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	4.15	27.123.935.879	28.575.120.988
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	4.16	1.575.751.121.599	2.468.662.983.578
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	4.17	-	139.000.000.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		36.350.149.790	49.123.405.744
II. Nợ dài hạn	330		153.624.032.105	123.198.428.416
1. Phải trả dài hạn khác	338	4.16	2.077.389.000	123.198.428.416
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	4.17	151.546.643.105	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ III NĂM 2026
TẠI NGÀY 30/09/2026

Đơn vị tính: VNĐ

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/09/2026	Tại 31/12/2025
D. Nguồn vốn chủ sở hữu	400		13.296.647.798.211	13.344.993.747.843
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	4.18	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		5.726.834.322	1.105.726.834.322
3. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415		(2.500.560.000)	(2.500.560.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		107.828.707.986	107.828.707.986
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		487.068.305.903	992.622.015.535
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420A		530.796.635.282	1.113.398.071.691
- LNST chưa phân phối kỳ này	420B		(43.728.329.379)	(120.776.056.156)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		23.004.064.374.717	22.066.756.237.709

NGƯỜI LẬP



PHẠM THỊ TUYẾT TRÂM

KẾ TOÁN TRƯỞNG



BÙI THANH THẢO

Phê duyệt, ngày 30 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO
PHÁP LUẬT



NGUYỄN TRƯỜNG SƠN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ III NĂM 2026

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III Năm nay	Quý III Năm trước	Lũy kế Năm nay	Lũy kế Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	6.562.510.993	3.527.423.295	13.448.626.042	74.710.188.369
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		6.562.510.993	3.527.423.295	13.448.626.042	74.710.188.369
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	5.383.908.337	2.373.951.509	10.587.565.348	25.099.218.354
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		1.178.602.656	1.153.471.786	2.861.060.694	49.610.970.015
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	5.3	9.878.991.124	4.696.409.272	37.759.669.219	7.917.612.188
8. Chi phí tài chính	23	5.4	7.491.986	3.382.986.815	1.901.279.843	22.116.730.605
- Trong đó: Chi phí lãi vay	24		-	3.230.000.117	1.306.438.357	21.352.879.057
9. Chi phí bán hàng	25	5.5	1.891.029.150	13.970.120.857	40.921.480.079	28.198.687.412
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	31.245.334.768	18.803.409.750	64.552.856.572	56.390.857.635
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(22.086.262.124)	(30.306.636.364)	(66.754.886.581)	(49.177.693.449)
12. Thu nhập khác	31		3.021.558.645	80.933.430	29.561.226.693	249.479.644
13. Chi phí khác	32		3.500.000	1.665.753.727	6.534.669.491	3.379.126.537
14. Lợi nhuận khác	40	5.6	3.018.058.645	(1.584.820.297)	23.026.557.202	(3.129.646.893)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(19.068.203.479)	(31.891.456.661)	(43.728.329.379)	(52.307.340.342)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		5.383.710.105	17.262.259.118	27.378.314.504	17.262.259.118
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(5.383.710.105)	(17.262.259.118)	(27.378.314.504)	(17.262.259.118)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(19.068.203.479)	(31.891.456.661)	(43.728.329.379)	(52.307.340.342)

Phê duyệt, ngày 28 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

PHẠM THỊ TUYẾT TRÂM

BÙI THANH THẢO

PHẠM THỊ TUYẾT TRÂM

BÙI THANH THẢO

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
(THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)
QUÝ III NĂM 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
			Năm 2026 VND	Năm 2025 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(43.728.329.379)	(52.307.340.342)
2. Điều chỉnh các khoản			(61.561.894.326)	22.963.344.040
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		4.296.495.050	3.982.120.143
Các khoản dự phòng	03		(30.016.738.014)	5.000.000.000
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		587.349.500	388.877.500
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(37.735.439.219)	(7.917.612.188)
Chi phí đi vay	06		1.306.438.357	21.509.958.585
3. Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(105.290.223.705)	(29.343.996.302)
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(450.730.154.872)	451.730.957.355
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(283.180.869.527)	(200.281.004.571)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		1.006.598.304.579	1.415.999.194.333
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(614.393.368.463)	(44.945.858.696)
Chi phí đi vay đã trả	14		(3.254.246.576)	(34.148.105.199)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(46.735.460.875)	(24.541.217.156)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(17.390.876.207)	(7.438.457.483)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(514.376.895.646)	1.527.031.512.281
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(11.440.051.751)	(12.792.154.727)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(515.409.309.003)	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(412.745.000.000)	(1.560.030.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		25.770.000	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		21.907.340.452	8.216.081.487
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(917.661.250.302)	(1.564.606.073.240)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
(THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)
QUÝ III NĂM 2026

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
			Năm 2026 VNĐ	Năm 2025 VNĐ
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	1.801.758.576.000
Tiền thu từ đi vay	33	6.1	151.546.643.105	642.229.571.627
Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(139.000.000.000)	(600.003.016.313)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		12.546.643.105	1.843.985.131.314
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(1.419.491.502.843)	1.806.410.570.355
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	4.1	1.519.759.117.748	93.372.601.566
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	4.1	100.267.614.905	1.899.783.171.921

Phê duyệt, ngày 30 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO
PHÁP LUẬT



PHẠM THỊ TUYẾT TRÂM

BÙI THANH THẢO

NGUYỄN TRƯỜNG SƠN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần BLUEMARQ Group (dưới đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần được thành lập do chuyển đổi từ Công ty TNHH Dịch vụ Xây dựng Địa ốc Đất Xanh theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh Công ty Cổ phần số 0303104343 ngày 23/11/2007 do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp;

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.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công Ty Cổ Phần số 0303104343 ngày 17/06/2026 là 12.698.524.510.000 đồng.

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.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 101 (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 176)

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

STT	Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết
01.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (“DXS”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	59,00	59,00
02.	Công ty Cổ phần BLUEMARQ Development (“BLUEMARQ DEVELOPMENT”)	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00
03.	Công ty TNHH MTV Đất Xanh Tech (“Đất Xanh Tech”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	100,00	100,00
04.	Công ty TNHH Athena Invest (“Athena”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	100,00	100,00
05.	Công ty TNHH Patheon Holdings (“Patheon”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	100,00	100,00
06.	Công ty TNHH Đầu tư DHG (“DHG”)	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00
07.	Công ty TNHH Đầu Tư Bất động sản Phúc Hưng Phát	Kinh doanh và môi giới BĐS	100,00	100,00
08.	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc (“Đất Xanh Miền Bắc”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	36,38	61,67

CÔNG TY CỔ PHẦN BLUEMARQ GROUP
2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

STT	Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết
09.	Công ty Cổ phần Regal Group (“Đất Xanh Miền Trung”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	32,45	55,00
10.	Công Ty Cổ Phần Cara Group (“Đất Xanh Miền Tây”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	35,99	61,00
11.	Công ty Cổ phần Công Nghệ Bất động sản Việt Nam (“Công Nghệ BĐS”)	Cổng thông tin	30,08	50,99
12.	Công ty Cổ phần Phát Triển Địa Ốc Nam Trung Bộ (“Đất Xanh Nam Trung Bộ”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	41,89	71,00
13.	Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Đông (“Đất Xanh Miền Đông”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	35,99	61,00
14.	Công ty Cổ phần Công nghệ Ihouzz (“Công nghệ Thông tin BĐS”)	Cổng thông tin	31,58	53,54
15.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip (“Tulip”)	Dịch vụ tài chính	35,40	60,00
16.	Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup (“Linkgroup”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	47,48	80,47
17.	Công ty Cổ phần Bất động sản GPT (“Đất Xanh Premium”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	34,81	59,00
18.	Công ty Cổ phần Tiptek (trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Quốc Tế”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	38,29	64,90
19.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	33,34	56,50
20.	Công ty Cổ phần BLUEMARQ Asset Management	Kinh doanh BĐS	99,98	99,98
21.	Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes (“Viethomes”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	20,01	55,79
22.	Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group (“S-Homes”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	18,55	87,00
23.	Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ (“BDS Bắc Trung Bộ”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	22,92	63,00
24.	Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải (“Đất Xanh Duyên Hải”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	22,19	61,00
25.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan (“Asahi”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	18,55	51,00
26.	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ (“BDS Bắc Bộ”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	18,55	51,00

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026

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

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

STT	Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết
27.	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Kinh Bắc (“Kinh Bắc”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	30,02	82,50
28.	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Hùng Vương (“Hùng Vương”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	34,45	94,68
29.	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư S-Advices (“S-Advices”)	Hoạt động tư vấn quản lý	35,65	98,00
30.	Công ty TNHH Tư vấn S-Media (“S-Media”)	Quảng cáo	18,55	51,00
31.	Công ty TNHH Nhà Ở Ngay Việt Nam (“Nhà Ở Ngay”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	36,01	98,98
32.	Công ty TNHH S-O Farm (“S-O Farm”)	Hoạt động dịch vụ trồng trọt	35,65	98,00
33.	Công ty TNHH Công nghệ S-Tech (“S-Tech”)	Xuất bản phần mềm	36,38	100,00
34.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản DMH Group	Kinh doanh BĐS	27,16	74,65
35.	Công Ty cổ phần kinh doanh và đầu tư Đất Xanh Miền Trung (“Đô Thị Thông Minh”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	35,99	61,00
36.	Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung (“Đất Xanh Nam Miền Trung”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	20,42	61,00
37.	Công ty TNHH MTV Smart City (“Smart City”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	32,45	100,00
38.	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald (“Đất Xanh Emerald”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	21,23	61,00
39.	Công Ty TNHH Một Thành Viên Phát Triển Đô Thị Quảng Ngãi (“Đất Xanh Quảng Ngãi”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	32,45	100,00
40.	Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình (“Đất Xanh Quảng Bình”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	32,45	100,00
41.	Công ty TNHH Regal Food (“Regal Food”)	Kinh doanh lương thực và thực phẩm	32,45	100,00
42.	Công ty TNHH MTV Regal Hotels&Resort	Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch	32,45	100,00
43.	Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng (“Hà Thuận Hùng”)	Xây dựng	51,00	51,00
44.	Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside (“Saigon Riverside”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	100,00	100,00
45.	Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long (“Thăng Long Petrol”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	100,00	100,00

CÔNG TY CỔ PHẦN BLUEMARQ GROUP
2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

STT	Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết
46.	Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam ("Charm & CI")	Đầu tư KD Bất Động Sản	100,00	100,00
47.	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tây Nam Bộ ("BDS Tây Nam Bộ")	Kinh doanh và môi giới BDS	100,00	100,00
48.	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất Động sản Đông Nam Bộ ("BDS Đông Nam Bộ")	Kinh doanh và môi giới BDS	100,00	100,00
49.	Công ty Cổ phần Hội An Invest ("Hoi An Invest")	Kinh doanh BDS	100,00	100,00
50.	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Đông ("BDS Miền Đông")	Kinh doanh và môi giới BDS	100,00	100,00
51.	Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Sơn	Kinh doanh BDS& quyền SDD	100,00	100,00
52.	Công ty Cổ phần Đầu tư Diamond Tower ("Diamond")	Kinh doanh BDS	100,00	100,00
53.	Công ty Cổ phần Đầu tư Ruby Tower ("Ruby")	Kinh doanh BDS	100,00	100,00
54.	Công ty Cổ phần đầu tư Emerald Tower	Kinh doanh và môi giới BDS	100,00	100,00
55.	Công ty Cổ phần Đầu tư Sapphire Tower	Kinh doanh và môi giới BDS	100,00	100,00
56.	Công Ty Cổ Phần DAMC	Kinh doanh BDS	100,00	100,00
57.	Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Đất Xanh Miền Tây ("BDS Cần Thơ")	Kinh doanh và môi giới BDS	32,59	55,23
58.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây ("BDS Nam Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BDS	21,19	65,00
59.	Công ty TNHH Thương mại và Phát triển Eastern Lotus	Kinh doanh và môi giới BDS	100,00	100,00
60.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây ("Duyên Hải Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BDS	21,51	66,00
61.	Công Ty TNHH Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Lan Anh	Kinh doanh BDS	47,48	100,00
62.	Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome ("Ecohome")	Kinh doanh và môi giới BDS	47,48	100,00
63.	Công ty TNHH Đầu tư Linkland ("Linkland Invest")	Kinh doanh và môi giới BDS	47,48	100,00
64.	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ ("Ngọc Lễ")	Kinh doanh và môi giới BDS	47,48	97,61

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

STT	Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết
65.	Công ty TNHH Nông nghiệp Lifarm ("Lifarm")	Trồng trọt	47,48	100,00
66.	Công ty Cổ phần Propcom (trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Redvn) ("Propcom")	Kinh doanh và môi giới BĐS	31,27	99,00
67.	Công ty Cổ phần Bất động sản Linkhouse Miền Trung ("Linkhouse Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BĐS	12,35	51,00
68.	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Linkhouse ("Linkhouse")	Kinh doanh và môi giới BĐS	24,21	51,00
69.	Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang ("Dầu khí Nha Trang")	Kinh doanh và môi giới BĐS	99,87	100,00
70.	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đồng Nai ("BDS Đồng Nai")	Kinh doanh và môi giới BĐS	68,00	100,00
71.	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Phước ("Bình Phước")	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00
72.	Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Bất Động Sản Đồng Bắc Bộ Homes	Kinh doanh BĐS	18,55	51,00
73.	Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Nai ("Đầu tư Đồng Nai")	Kinh doanh và môi giới BĐS	100,00	100,00
74.	Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn ("Vicco Saigon")	Kinh doanh và môi giới BĐS	100,00	99,99
75.	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc ("DXI")	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00
76.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premium ("DN Premium")	Kinh doanh BĐS	17,75	51,00
77.	Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest ("City Invest")	Kinh doanh BĐS	21,06	55,00
78.	Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viễn Đông ("Vidoland")	Kinh doanh và môi giới BĐS	100,00	100,00
79.	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hà An Land ("Hà An Land")	Kinh doanh và môi giới BĐS	100,00	100,00
80.	Công ty Cổ phần dịch vụ Asahi Luxstay	Hoạt động tư vấn quản lý	9,74	51,00
81.	Công Ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ Việt Nhật Cares	Vệ sinh chung nhà cửa	16,60	51,00
82.	Công Ty TNHH MTV Cara Legend	Kinh doanh và môi giới BĐS	35,99	100,00
83.	Công Ty TNHH MTV Cara Smart City	Kinh doanh và môi giới BĐS	35,99	100,00
84.	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Ngọc Khánh	Kinh doanh và môi giới BĐS	100,00	100,00

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

STT	Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết
85.	Công ty TNHH Phát triển BĐS Orchid Land	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00
86.	Công ty CP Bảo vệ Minh An	Hoạt động bảo vệ cá nhân	19,11	51,00
87.	Công Ty TNHH Magnolia Southern Holdings	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00
88.	Công Ty TNHH BĐS Hoa Phượng Đỏ	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00
89.	Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Thuận An City	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00
90.	Công ty TNHH Đầu Tư Lê Gia Newland	Kinh doanh BĐS	24,11	67,00
91.	Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Và Địa Ốc Thăng Long	Kinh doanh BĐS	11,57	51,00
92.	Công ty Cổ phần BLUEMARQ Investment	Kinh doanh BĐS	99,99	99,99

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1. Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại *Thuyết minh số 4.10* và Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026 được lập cùng ngày.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam 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 riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

2.3. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4. Kỳ kế toán năm

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

2.5. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

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

3.2. Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Việc xác định giá trị thuần có thể thực hiện được được thực hiện trên cơ sở các thông tin thị trường hiện có tại ngày báo cáo, các giao dịch gần nhất và các giả định hợp lý về điều kiện thị trường và khả năng tiêu thụ sản phẩm, nhằm đảm bảo phản ánh phù hợp giá trị có thể thu hồi của hàng tồn kho.

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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.3. Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.4. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026

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

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

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 riêng.

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

3.5. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Khi tài sản cố định 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 riêng.

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

3.6. Khấu hao và hao mòn

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

Phương tiện vận tải	5 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 6 năm
Phần mềm máy tính, trang web	3 - 6 năm
Tài sản khác	3 - 6 năm

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

3.7. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty 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 Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	30 năm
--------------------------	--------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026

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

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

sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ thanh lý.

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

3.8. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong năm khi phát sinh ngoại trừ các khoản được vốn hóa 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.

3.9. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn hoặc chi phí chờ phân bổ dài hạn trên bảng báo cáo tình hình tài chính riêng và 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.

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

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

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

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

3.10. Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận thuần lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026

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

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

Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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. Sau khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi.

Việc xác định giá trị có thể thu hồi được thực hiện trên cơ sở đánh giá khả năng thu hồi của khoản đầu tư tại thời điểm báo cáo. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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

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

3.11. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

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

3.12. Cổ phiếu quỹ

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

3.13. Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026

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

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

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

► *Quỹ đầu tư phát triển*

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

► *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

Việc ghi nhận quỹ được thực hiện trên cơ sở nghĩa vụ hiện tại của Công ty phát sinh từ các quyết định đã được phê duyệt theo quy định.

3.14. Ghi nhận doanh thu

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

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.

Doanh thu bán căn hộ

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

Doanh thu từ tiền lãi

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

Cổ tức

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

Doanh thu từ tiền cho thuê

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

3.15. Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 riêng.

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 Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn 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 năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có 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:

- ▶ 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 năm 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 được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ 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 năm khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

chịu thuế hoặc Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần 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.

3.16. Các bên liên quan

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VNĐ

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Tiền mặt	214.416.249	86.531.484
Tiền gửi ngân hàng (*)	34.053.198.656	153.272.586.264
Các khoản tương đương tiền (**)	66.000.000.000	1.366.400.000.000
TỔNG CỘNG	100.267.614.905	1.519.759.117.748

(*) Chi tiết tiền gửi ngân hàng như sau:

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	421.243.502	75.373.224.089
Ngân hàng TMCP Quân đội	28.330.088.322	70.357.920.307
Ngân hàng khác	5.301.866.832	7.541.441.868
TỔNG CỘNG	34.053.198.656	153.272.586.264

(**) Chi tiết các khoản tương đương tiền như sau:

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	Kỳ hạn	Lãi suất áp dụng (%)
Ngân hàng TMCP Quân đội	66.000.000.000	1-3 tháng	4,75%
TỔNG CỘNG	66.000.000.000		

Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất 4,75%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

4.2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn trên ba (03) tháng và kỳ hạn còn lại không quá mười hai (12) tháng kể từ thời điểm báo cáo tại các ngân hàng.

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Tiền gửi có kỳ hạn	154.786.980.236	100.230.000.000
Phải thu cho vay	445.000.000.000	-
Phải thu lãi vay	15.888.731.657	36.402.890
TỔNG CỘNG	615.675.711.893	100.266.402.890

b. Đầu tư ngắn hạn khác

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Góp vốn hợp tác kinh doanh	98.913.184.000	98.913.184.000
TỔNG CỘNG	98.913.184.000	98.913.184.000

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Phải thu khách hàng mua căn hộ	102.678.168.873	102.678.168.873
Phải thu khách hàng khác	54.305.499.330	43.747.354.769
TỔNG CỘNG	156.983.668.203	146.425.523.642
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng	(38.463.114.371)	(38.463.114.371)
Giá trị thuần	118.520.553.832	107.962.409.271

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Tổng Công ty Xây Dựng Thủy Lợi 4	91.490.048.921	91.490.048.921
Công ty CP Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình	279.044.345.052	140.106.386.076

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Hậu Giang	6.000.000.000	6.000.000.000
Công ty TNHH Xây Dựng Trung Quốc (Đông Nam Á)	90.709.649.383	-
Công ty Cổ Phần Tập Đoàn TDI	152.698.152.682	-
Các khoản trả trước cho nhà cung cấp khác	120.635.302.146	24.221.525.795
TỔNG CỘNG	740.577.498.184	261.817.960.792
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(97.330.063.921)	(97.330.063.921)
Giá trị thuần	643.247.434.263	164.487.896.871

4.5. Phải thu ngắn hạn khác

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ký cược, ký quỹ	13.393.277.273	43.283.177.273
Tạm ứng đầu tư	70.930.914.000	68.250.647.640
Tạm ứng nhân viên	8.243.182.711	8.070.595.503
Góp vốn hợp tác kinh doanh	35.733.193.826	35.733.193.826
Các khoản khác	5.909.609.449	1.567.761.331
TỔNG CỘNG	134.210.177.259	156.905.375.573
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(100.965.800.323)	(130.965.800.323)
Giá trị thuần	33.244.376.936	25.939.575.250

4.6. Hàng tồn kho

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Bất động sản dở dang	2.334.792.252.274	2.054.624.071.748
Bất động sản thành phẩm	21.629.164.024	21.629.164.024
Hàng hóa	156.439.659	257.542.159
Công cụ dụng cụ	3.830.671.574	716.880.073
TỔNG CỘNG	2.360.408.527.531	2.077.227.658.004
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần	2.360.408.527.531	2.077.227.658.004

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

4.7. Tăng, Giảm tài sản cố định hữu hình

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số dư đầu kỳ	13.640.924.625	11.535.978.177	965.494.220	26.142.397.022
Mua trong kỳ	3.513.252.525	877.796.296	-	4.391.048.821
Số dư cuối kỳ	17.154.177.150	12.413.774.473	965.494.220	30.533.445.843
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số dư đầu kỳ	(13.093.234.263)	(10.594.577.338)	(965.494.220)	(24.653.305.821)
Khấu hao trong kỳ	(323.189.859)	(318.186.120)	-	(641.375.979)
Số dư cuối kỳ	(13.416.424.122)	(10.912.763.458)	(965.494.220)	(25.294.681.800)
Giá trị còn lại				
Số dư đầu kỳ	547.690.362	941.400.839	-	1.489.091.201
Số dư cuối kỳ	3.737.753.028	1.501.011.015	-	5.238.764.043

4.8. Tăng, Giảm tài sản cố định vô hình

	Phần mềm	Trang web	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số dư đầu kỳ	16.165.031.402	1.063.166.005	310.734.600	17.538.932.007
Mua trong kỳ	3.094.982.000	-	-	3.094.982.000
Số dư cuối kỳ	19.260.013.402	1.063.166.005	310.734.600	20.633.914.007
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số dư đầu kỳ	(12.164.230.070)	(1.063.166.005)	(310.734.600)	(13.538.130.675)
Khấu hao trong kỳ	(1.670.263.364)	-	-	(1.670.263.364)
Số dư cuối kỳ	(13.834.493.434)	(1.063.166.005)	(310.734.600)	(15.208.394.039)
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu kỳ	4.000.801.332	-	-	4.000.801.332
Số dư cuối kỳ	5.425.519.968	-	-	5.425.519.968

CÔNG TY CỔ PHẦN BLUEMARQ GROUP
2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

4.9. Bất động sản đầu tư

Nhà cửa vật kiến trúc

Nguyên giá:

Số dư đầu kỳ

110.848.773.812

Số dư cuối kỳ

110.848.773.812

Giá trị khấu hao lũy kế:

Số dư đầu kỳ

(12.782.743.731)

Khấu hao trong kỳ

(1.984.855.707)

Số dư cuối kỳ

(14.767.599.438)

Giá trị còn lại:

Đầu kỳ

98.066.030.081

Cuối kỳ

96.081.174.374

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026
(Thẻ hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

4.11. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Chi phí hoa hồng, môi giới, nhà mẩu các dự án	1.868.591.988.324	1.258.210.594.057
Công cụ dụng cụ và chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	5.353.967.351	3.286.706.967
TỔNG CỘNG	1.873.945.955.675	1.261.497.301.024

4.12. Tài sản thuế TNDN hoãn lại

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế TNDN tạm nộp tính trên số tiền thu được của hoạt động chuyển nhượng BĐS các dự án	82.045.183.085	54.666.868.581
TỔNG CỘNG	82.045.183.085	54.666.868.581

4.13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Công ty CP Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình	127.780.346.836	52.057.992.679
Công ty CPTĐ TDI	5.866.666.667	5.866.666.667
Công ty TNHH Xây Dựng Bình Định	8.589.231.575	8.589.231.575
Khác	191.339.035.531	601.627.450.733
TỔNG CỘNG	333.575.280.609	668.141.341.654

4.14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Ngày 30 tháng 09 năm 2026
Thuế GTGT	218.292.228.712	191.022.102.475	321.392.138.771	87.922.192.416
Thuế TNDN	33.963.764.520	27.378.314.504	46.735.460.875	14.606.618.149
Thuế TNCN	1.522.016.769	7.575.366.376	7.432.017.840	1.665.365.305
Khác	1.917.576.788	177.993.218	1.917.576.788	177.993.218
TỔNG CỘNG	255.695.586.789	226.153.776.573	377.477.194.274	104.372.169.088

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

4.15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Chi phí trích trước để hoàn thành các dự án	23.502.736.701	23.502.736.701
Chi phí trích trước về lãi vay	838.247.088	2.130.823.225
Chi phí trích trước khác	2.782.952.090	2.941.561.062
TỔNG CỘNG	27.123.935.879	28.575.120.988

4.16. Phải trả khác

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Phải trả ngắn hạn khác	1.575.751.121.599	2.468.662.983.578
Phải trả các khoản đầu tư	406.551.337	406.551.337
Nhận đặt cọc mua sản phẩm các dự án	1.025.387.336	4.425.387.336
Thu hộ phí bảo trì các dự án	5.088.609.181	544.615.996
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.506.032.818.200	2.412.032.818.200
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	2.570.149.982	2.570.149.982
Nhận vốn góp từ HĐHTKD	23.500.000.000	-
Khác	37.127.605.563	48.683.460.727
Phải trả dài hạn khác	2.077.389.000	123.198.428.416
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2.077.389.000	2.077.389.000
Nhận vốn góp từ HĐHTKD	-	121.121.039.416
TỔNG CỘNG	1.577.828.510.599	2.591.861.411.994

4.17. Vay và nợ thuê tài chính

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn	-	139.000.000.000
Vay tổ chức, cá nhân khác	-	139.000.000.000
Dài hạn	151.546.643.105	-
Vay ngân hàng	151.546.643.105	-
TỔNG CỘNG	151.546.643.105	139.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026

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

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

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025</i>
Số đầu kỳ	139.000.000.000	1.556.056.398.684
Vay	151.546.643.105	642.257.623.007
Trả nợ gốc vay	(139.000.000.000)	(600.031.067.693)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	157.079.528
Số cuối kỳ	151.546.643.105	1.598.440.033.526

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Cho kỳ kế toán kết thúc 30.09.2026

Đầu kỳ	11.141.316.750.000	1.105.726.834.322	(2.500.560.000)	107.828.707.986	992.622.015.535	13.344.993.747.843
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	-	-	-	-	-	-
Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	1.557.207.760.000	(1.100.000.000.000)	-	-	(457.207.760.000)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(4.617.620.253)	(4.617.620.253)
Lãi (lỗ) trong kỳ	-	-	-	-	(53.303.498.245)	(53.303.498.245)
Cuối kỳ	12.698.524.510.000	5.726.834.322	(2.500.560.000)	107.828.707.986	477.493.137.037	13.287.072.629.345

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	<i>Từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026</i>	<i>Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025</i>
<i>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</i>		
Số dư đầu kỳ	11.141.316.750.000	7.224.509.210.000
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	1.557.207.760.000	2.981.807.540.000
Số dư cuối kỳ	12.698.524.510.000	10.206.316.750.000

c. Cổ phiếu

	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2026</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>
	<i>Số cổ phiếu</i>	<i>Số cổ phiếu</i>
Cổ phiếu được phép phát hành	1.269.852.451	1.114.131.675
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>1.269.852.451</i>	<i>1.114.131.675</i>
Cổ phiếu quỹ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>(1.747.486)</i>	<i>(1.747.486)</i>
Cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>1.268.104.965</i>	<i>1.112.384.189</i>
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>

d. Các quỹ của doanh nghiệp

	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2026</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>
Quỹ đầu tư phát triển	107.828.707.986	107.828.707.986

CÔNG TY CỔ PHẦN BLUEMARQ GROUP
2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

5.1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	Lũy kế năm 2026	Lũy kế năm 2025
Tổng doanh thu	6.562.510.993	3.527.423.295	13.448.626.042	74.710.188.369
<i>Trong đó:</i>				
Doanh thu hàng hóa bất động sản	-	-	-	36.657.272.725
Doanh thu dịch vụ tư vấn, quản lý, cho thuê	5.104.545.455	2.336.131.177	9.593.636.364	34.479.039.290
Doanh thu từ BĐS đầu tư	1.457.965.538	1.191.292.118	3.854.989.678	3.573.876.354
Các khoản giảm trừ doanh thu				
Hàng bán trả lại	-	-	-	-
DOANH THU THUẦN	6.562.510.993	3.527.423.295	13.448.626.042	74.710.188.369

5.2. Giá vốn hàng bán

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	Lũy kế năm 2026	Lũy kế năm 2025
Giá vốn dịch vụ tư vấn, quản lý, cho thuê	4.693.232.343	1.855.829.320	8.581.032.241	23.544.851.788
Giá vốn bất động sản đầu tư	690.675.994	518.122.189	2.006.533.107	1.554.366.566
TỔNG CỘNG	5.383.908.337	2.373.951.509	10.587.565.348	25.099.218.354

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	Lũy kế năm 2026	Lũy kế năm 2025
Lãi tiền gửi, cho vay	9.878.991.124	4.696.409.272	37.759.669.219	7.917.612.188
TỔNG CỘNG	9.878.991.124	4.696.409.272	37.759.669.219	7.917.612.188

CÔNG TY CỔ PHẦN BLUEMARQ GROUP
2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

5.4. Chi phí tài chính

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	Lũy kế năm 2026	Lũy kế năm 2025
Chi phí lãi vay	-	3.230.000.117	1.306.438.357	21.352.879.057
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	78.011.342	-	157.079.528
Chi phí tài chính khác	7.491.986	74.975.356	594.841.486	606.772.020
TỔNG CỘNG	7.491.986	3.382.986.815	1.901.279.843	22.116.730.605

5.5. Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	Lũy kế năm 2026	Lũy kế năm 2025
Chi phí bán hàng	1.891.029.150	13.970.120.857	40.921.480.079	28.198.687.412
Chi phí lương	-	536.342.399	2.130.142.975	1.758.295.639
Chi phí môi giới	-	-	-	51.686.250
Chi phí quảng cáo, hỗ trợ lãi suất	1.722.200.857	13.175.707.094	38.405.389.709	25.790.821.173
Chi phí khấu hao và hao mòn	36.004.999	22.901.234	92.009.998	62.901.233
Chi phí khác	132.823.294	235.170.130	293.937.397	534.983.117
Chi phí quản lý doanh nghiệp	31.245.334.768	18.803.409.750	64.552.856.572	56.390.857.635
Chi phí nhân viên quản lý	15.458.484.269	11.885.679.727	56.993.305.202	34.638.723.470
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.840.784.127	1.989.465.273	28.091.391.464	6.098.841.050
Chi phí khấu hao TSCĐ, CCDC	1.079.105.012	2.816.592.223	2.197.010.297	6.470.004.737
Chi phí dự phòng	-	-	(30.000.000.000)	5.000.000.000
Chi phí bằng tiền khác	1.866.961.360	2.111.672.527	7.271.149.609	4.183.288.378
TỔNG CỘNG	33.136.363.918	32.773.530.607	105.474.336.651	84.589.545.047

5.6. Thu nhập và chi phí khác

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	Lũy kế năm 2026	Lũy kế năm 2025
Thu nhập khác	3.021.558.645	80.933.430	29.561.226.693	249.479.644
Tiền phạt thu được	534.879.507	80.735.385	2.693.451.322	238.739.145
Các khoản khác	2.486.679.138	198.045	26.867.775.371	10.740.499

CÔNG TY CỔ PHẦN BLUEMARQ GROUP
2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

Chi phí khác	3.500.000	1.665.753.727	6.534.669.491	3.379.126.537
Chi phí phạt chậm nộp thuế	3.500.000	665.177.907	6.534.669.491	2.378.530.716
Các khoản khác	-	1.000.575.820	-	1.000.595.821
(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC	3.018.058.645	(1.584.820.297)	23.026.557.202	(3.129.646.893)

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

6.1. Số tiền đi vay trong kỳ

	Lũy kế năm 2026	Lũy kế năm 2025
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	151.546.643.105	642.229.571.627
Tổng cộng	151.546.643.105	642.229.571.627

6.2. Số tiền đã trả gốc vay trong kỳ

	Lũy kế năm 2026	Lũy kế năm 2025
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	139.000.000.000	400.003.016.313
Trả nợ gốc trái phiếu		200.000.000.000
Tổng cộng	139.000.000.000	600.003.016.313

CÔNG TY CỔ PHẦN BLUEMARQ GROUP
2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

7.1. Thông tin về các bên liên quan

Ngoài các số dư với bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, trong kỳ này và kỳ trước Công ty có các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Lũy kế 2026	Lũy kế 2025
Vicco Sài Gòn	Công ty con	Tiền thuê văn phòng	3.849.105.420	1.988.704.467
		Trả tiền thuê văn phòng	1.411.338.654	2.117.007.981
DXS	Công ty con	Trả tiền phí dịch vụ	-	241.278.468
		Thu hộ	-	307.246.475.000
		Trả tiền thu hộ	-	307.246.475.000
		Nhận tiền đặt chỗ DA The Prive	-	343.400.000.000
		Hoàn tiền booking cho KH đặt chỗ DA The Prive	1.600.000.000	159.600.000.000
		Phải trả khác	-	11.383.744.458
		Hoàn trả phải trả khác	-	3.500.000.000
Địa ốc Nam Trung Bộ	Công ty con	Thu hoàn tiền góp vốn HTKD	-	1.000.000.000
Hội An Invest	Công ty con	Gốc cho vay	358.000.000.000	-
		Lãi cho vay	283.561.643	-
		Góp vốn	-	1.559.000.000.000
		Trả tiền thu hộ	-	387.964.800.000
		Hoàn trả khoản vay	-	400.000.000.000
		Doanh thu hợp đồng phát triển dự án	2.860.000.000	27.500.000.000
Công ty Cổ phần BLUEMARQ Development	Công ty con	Thu tiền dịch vụ	-	37.306.000.000
		Doanh thu cho thuê mặt bằng	6.733.636.364	6.414.545.454
		Thanh toán lãi vay	-	22.845.029.185
		Lãi vay	8.638.493.151	10.091.917.810
		Hoàn cọc	905.000.000.000	-
		Phí dịch vụ DA The Prive	182.100.535.170	-
		Thanh toán phí dịch vụ	221.249.569.864	-

CÔNG TY CỔ PHẦN BLUEMARQ GROUP
2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

		Cho vay	340.000.000.000	-
		Thu tiền gốc vay	337.000.000.000	-
		Khác	744.996.296	-
Đất Xanh Tech	Công ty con	Góp vốn	2.085.000.000	660.000.000
Athena Invest	Công ty con	Góp vốn	700.000.000	320.000.000
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Đất Viễn Đông	Công ty con	Hoàn tiền hợp tác	97.621.039.416	-
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Dầu Khí Nha Trang	Công ty con	Lãi cho vay	36.402.890	36.402.890
DXI	Công ty con	Hoàn trả phải trả khác	-	3.306.974.533
		Phí cung cấp phần mềm	2.341.800.000	1.388.565.408
Công nghệ Ihouzz	Công ty con	Trả tiền phí phần mềm	2.221.805.000	1.222.198.408
		Phí hạ tầng phần mềm cloud	1.153.809.132	-
Asahi Japan	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý vận hành	1.883.623.190	951.125.051
		Trả tiền phí dịch vụ	2.049.718.869	538.407.008
		Thu tiền lãi cho vay	-	33.103.726
		Cho vay	690.000.000.000	-
		Lãi cho vay	6.930.273.973	-
Hà Thuận Hùng	Công ty con	Thu tiền gốc cho vay	606.000.000.000	-
		Đi vay	-	159.000.000.000
		Hoàn trả gốc đi vay	139.000.000.000	-
		Lãi đi vay	1.306.438.357	283.150.685
		Hoàn trả lãi đi vay	3.254.246.576	-
Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Linkgroup	Công ty con	Hoàn tiền ký quỹ	500.000.000	-
DXMD Việt Nam	Công ty con	Cần trừ công nợ	-	500.000.000
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Cần trừ công nợ	-	7.883.744.458
Công ty Cổ phần BLUEMARQ Asset Management	Công ty con	Góp vốn	209.960.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN BLUEMARQ GROUP
2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

Công ty Cổ phần BLUEMARQ Investment	Công ty con	Góp vốn	199.960.000.000	-
Ông Bùi Ngọc Đức	Người có liên quan đến người nội bộ của Công ty	Thu tiền bán căn hộ	1.014.554.844	-
Ông Hà Đức Hiếu	Người có liên quan đến người nội bộ của Công ty	Thu tiền bán căn hộ	254.471.730.074	-
Ông Lê Đặng Quốc Hùng	Người có liên quan đến người nội bộ của Công ty	Thu tiền bán căn hộ	7.306.488.984	-

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

	Lũy kế năm 2026	Lũy kế năm 2025
Tổng Giám Đốc	4.528.734.269	4.105.695.710
Các thành viên quản lý khác	5.853.946.148	5.059.697.149
Tổng cộng	10.382.680.417	9.165.392.859

7.2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Công ty và kết quả hoạt động của Công ty sau ngày kết thúc kỳ kế toán.

7.3. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025. Một số chỉ tiêu trên Báo cáo tình hình tài chính (trước đây là Bảng cân đối kế toán) đã được Công ty điều chỉnh phi hồi tố theo Thông tư số 99/2025/TTBTC ngày 27/10/2025. Ảnh hưởng của việc điều chỉnh phi hồi tố như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN BLUEMARQ GROUP
2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026

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

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

Các chỉ tiêu trên Báo cáo tình hình tài chính riêng:

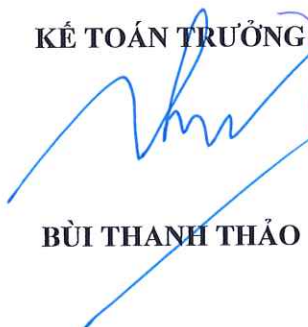
	Tại ngày 31/12/2025 (đã kiểm toán)	Phân loại lại	Tại ngày 31/12/2025 (được phân loại lại)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	100.230.000.000	36.402.890	100.266.402.890
Đầu tư ngắn hạn khác	-	98.913.184.000	98.913.184.000
Phải thu ngắn hạn khác	255.854.962.463	(98.949.586.890)	156.905.375.573
Phải trả ngắn hạn khác	2.468.743.018.278	(80.034.700)	2.468.662.983.578
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	80.034.700	80.034.700

NGƯỜI LẬP



PHẠM THỊ TUYẾT TRÂM

KẾ TOÁN TRƯỞNG



BÙI THANH THẢO

Phê duyệt, ngày 30 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO
PHÁP LUẬT



NGUYỄN TRƯỜNG SƠN