

CÔNG TY
C^º PHẦN
BLUEMAR
Q GROUP

Digitally signed by CÔNG
TY C^º PHẦN BLUEMARQ
GROUP
DN: cn=CÔNG TY C^º
PHẦN BLUEMARQ GROUP
c=VN
Reason: I am the author of
this document
Location:
Date: 2026-10-30
12:00+07:00

CÔNG TY CỔ PHẦN BLUEMARQ GROUP

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 30 tháng 09 năm 2026



BLUEMARQ

GROUP

CÔNG TY CỔ PHẦN BLUEMARQ GROUP

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

MỤC LỤC

Trang

THÔNG TIN CHUNG	1
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	3
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ Phần BLUEMARQ GROUP (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“GCNĐKKD”) số 0303104343 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 11 năm 2007 và các GCNĐKKD điều chỉnh.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ Phần BLUEMARQ GROUP (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là “Tập đoàn”) cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026.

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

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

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

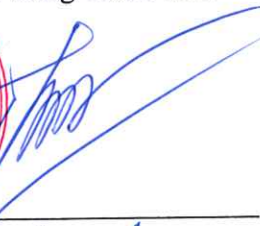
Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Trường Sơn
Tổng Giám đốc

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BLUEMARQ GROUP

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị: VND

(Các Thuyết minh đính kèm là một phần không thể tách rời của các Báo cáo Tài chính này)

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	Tại 30/09/2026	Tại 31/12/2025
A.	Tài sản ngắn hạn	100		36.636.500.950.500	33.910.910.163.072
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	1.309.411.953.714	3.146.518.780.003
1.	Tiền	111		272.249.817.573	622.510.228.587
2.	Các khoản tương đương tiền	112		1.037.162.136.141	2.524.008.551.416
II.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		3.797.707.627.724	1.638.477.503.491
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	5	3.811.439.599.458	1.638.477.503.491
2.	Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		(14.747.443.834)	-
3.	Đầu tư ngắn hạn khác	125		1.015.472.100	-
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		14.588.730.259.854	12.953.057.402.502
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	1.761.649.074.185	1.685.387.088.444
2.	Trả trước cho người bán	132	7	7.046.150.449.109	5.298.365.895.361
3.	Phải thu ngắn hạn khác	135	9	6.366.684.701.112	6.549.763.280.645
4.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	10	(585.784.435.549)	(580.458.861.948)
5.	Tài sản thiếu chờ xử lý	137		30.470.997	-
IV.	Hàng tồn kho	140	11	16.329.973.311.587	15.654.897.172.983
1.	Hàng tồn kho	141		16.329.973.311.587	15.654.897.172.983
V.	Tài sản sinh học ngắn hạn	150		502.326.488	230.249.828
1.	Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		502.326.488	230.249.828
VI.	Tài sản ngắn hạn khác	160		610.175.471.133	517.729.054.265
1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	12	240.713.853.010	81.499.499.183
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	162		149.131.291.173	152.907.562.784
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		54.577.531.613	38.754.118.016
4.	Tài sản ngắn hạn khác	165		165.752.795.337	244.567.874.282

CÔNG TY CỔ PHẦN BLUEMARQ GROUP

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

tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị: VND

(Các Thuyết minh đính kèm là một phần không thể tách rời của các Báo cáo Tài chính này)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/09/2026	Tại 31/12/2025
B. Tài sản dài hạn	200		4.533.906.532.609	4.103.678.797.745
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		15.154.086.283	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	15.052.161.283	15.684.592.233
II. Tài sản cố định	220		367.374.137.238	376.791.507.898
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	304.148.401.918	312.159.948.725
- Nguyên giá	222		513.704.065.533	506.946.052.891
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(209.555.663.615)	(194.786.104.166)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	14	63.225.735.320	64.631.559.173
- Nguyên giá	228		125.826.876.869	122.452.774.869
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(62.601.141.549)	(57.821.215.696)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		2.616.161.815	2.461.940.971
1. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237		2.616.161.815	2.461.940.971
IV. Bất động sản đầu tư	240	15	212.874.539.724	178.653.731.196
- Nguyên giá	241		375.680.010.716	337.138.709.993
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(162.805.470.992)	(158.484.978.797)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		778.061.233.142	762.198.575.266
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	16	778.061.233.142	762.198.575.266
VI. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	260		994.548.651.887	996.037.100.513
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	17	332.687.434.445	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		2.163.277.722.520	1.771.749.424.668
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	12	1.891.098.229.462	1.512.791.506.885
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		199.956.475.323	167.083.002.205
3. Lợi thế thương mại	279	19	72.223.017.735	91.874.915.578
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		41.170.407.483.109	38.014.588.960.817

CÔNG TY CỔ PHẦN BLUEMARQ GROUP

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

tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị: VND

(Các Thuyết minh đính kèm là một phần không thể tách rời của các Báo cáo Tài chính này)

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/09/2026	Tại 31/12/2025
C.	Nợ phải trả	300		20.054.400.168.366	17.132.079.498.590
I.	Nợ ngắn hạn	310		16.409.119.497.528	14.290.960.009.735
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	731.102.742.201	823.598.630.186
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21	9.056.702.279.808	6.176.753.251.594
3.	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		29.503.509.957	29.847.582.712
4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	22	383.019.693.953	590.131.178.595
5.	Phải trả người lao động	315		136.709.856.068	161.959.545.348
6.	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	23	569.489.411.447	584.576.651.392
7.	Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	24	91.427.238.778	101.299.159.630
8.	Phải trả ngắn hạn khác	320	25	3.150.895.989.450	3.461.757.364.464
9.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	26	2.050.858.563.798	2.145.043.168.404
10.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		209.410.212.068	215.993.477.410
II.	Nợ dài hạn	330		3.645.280.670.838	2.841.119.488.855
1.	Phải trả dài hạn khác	338		2.832.389.000	37.832.389.000
2.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	26	3.524.981.294.823	2.650.742.499.363
3.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		117.466.987.015	152.544.600.492

CÔNG TY CỔ PHẦN BLUEMARQ GROUP

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

tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị: VND

(Các Thuyết minh đính kèm là một phần không thể tách rời của các Báo cáo Tài chính này)

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/09/2026	Tại 31/12/2025
D.	Nguồn vốn chủ sở hữu	400		21.116.007.314.743	20.882.509.462.227
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411	27.1	12.698.524.510.000	11.141.316.750.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		12.698.524.510.000	11.141.316.750.000
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412	27.1	5.022.784.322	1.105.322.784.322
3.	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4.	Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.425.153.848.175	1.360.256.242.131
5.	Cổ phiếu mua lại của chính mình	415	27.1	(2.500.560.000)	(2.500.560.000)
6.	Quỹ đầu tư phát triển	418	27.1	114.428.847.040	114.428.847.040
7.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	27.1	79.843.439.689	510.378.659.427
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		(26.405.079.779)	279.497.646.772
	- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		106.248.519.468	230.881.012.655
8.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		6.795.534.445.517	6.653.306.739.307
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		41.170.407.483.109	38.014.588.960.817


Lê Phương Đan Thư
Người lập


Bùi Thanh Thảo
Kế toán trưởng


Nguyễn Trường Sơn
Tổng Giám đốc

Phê duyệt, ngày 30 tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN BLUEMARQ GROUP
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị: VND

(Các Thuyết minh đính kèm là một phần không thể tách rời của Báo cáo Tài chính này)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Kỳ kế toán kết thúc ngày	
			Năm 2026	Năm 2025	30/09/2026	30/09/2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	28.1	682.596.102.464	1.068.288.616.852	2.897.799.073.817	2.762.958.975.214
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	75.034.281.502	35.734.681.080
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		682.596.102.464	1.068.288.616.852	2.822.764.792.315	2.727.224.294.134
4. Giá vốn hàng bán	11	29	354.000.802.559	469.617.301.597	1.497.276.804.147	1.150.969.886.237
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		328.595.299.905	598.671.315.255	1.325.487.988.168	1.576.254.407.897
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	28.2	59.085.687.789	41.634.927.610	179.941.780.834	90.590.111.136
8. Chi phí tài chính	23	30	76.013.325.688	62.275.199.257	224.190.007.824	244.035.164.716
Trong đó: Chi phí lãi vay	24		74.714.016.325	59.655.227.385	205.542.727.731	230.318.066.335
9. Chi phí bán hàng	25	31	137.171.898.774	243.800.056.989	578.006.941.542	539.850.020.520
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	148.300.138.262	122.442.905.126	416.266.394.414	286.402.275.622
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27	17	(125.787.658)	(727.026.035)	(1.688.448.626)	(639.004.450)
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		26.069.837.312	211.061.055.458	285.277.976.596	595.918.053.725
13. Thu nhập khác	31		5.834.340.885	4.606.139.978	63.256.292.201	54.833.645.995
14. Chi phí khác	32		14.511.160.649	19.857.261.248	33.153.813.840	32.001.041.970
15. Lợi nhuận khác	40		(8.676.819.764)	(15.251.121.270)	30.102.478.361	22.832.604.025
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		17.393.017.548	195.809.934.188	315.380.454.957	618.750.657.750
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	17.555.952.479	55.359.160.471	119.557.679.916	166.643.488.581
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	32	(3.367.634.488)	(23.146.567.716)	(56.768.730.385)	(58.947.124.316)
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		3.204.699.557	163.597.341.433	252.591.505.426	511.054.293.485
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		15.244.709.865	92.835.032.036	106.248.519.468	222.564.309.457
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(12.040.010.308)	70.762.309.397	146.342.985.958	288.489.984.028
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	27.4	12	91	84	218
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	27.4	12	91	84	218


Lê Phương Đan Thư
Người lập


Bùi Thanh Thảo
Kế toán trưởng


Nguyễn Trường Sơn
Tổng Giám đốc

Phê duyệt, ngày 30 tháng 09 năm 2026

GROUP

CÔNG TY CỔ PHẦN BLUEMARQ GROUP

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Phương pháp gián tiếp)

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị: VND

(Các Thuyết minh đính kèm là một phần không thể tách rời của các Báo cáo Tài chính này)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
			Năm 2026	Năm 2025
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	1		315.380.454.957	618.750.657.750
2. Điều chỉnh các khoản				
Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ"), bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	2	13, 14, 15, 19	44.535.937.199	47.094.808.729
Các khoản dự phòng	3		20.073.017.435	(16.212.566.445)
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4		587.349.500	388.877.500
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	5		(178.237.944.073)	(89.906.743.754)
Chi phí lãi vay	6	30	205.542.727.731	230.318.066.335
3. Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		407.881.542.749	790.433.100.115
Tăng, giảm các khoản phải thu	9		(1.632.101.354.972)	(820.087.361.360)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(675.348.215.264)	(733.652.740.049)
Tăng, giảm các khoản phải trả	11		2.343.923.322.555	2.577.234.849.789
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(537.521.076.404)	(133.616.147.711)
Chi phí đi vay đã trả	14		(256.674.269.712)	(254.389.457.401)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	22	(202.770.146.856)	(180.513.252.196)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(25.840.923.189)	(11.754.716.485)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(578.451.121.093)	1.233.654.274.702
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm tài sản cố định	21		(69.289.106.253)	(45.934.867.890)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	22		3.584.750.309	1.990.971.987
Tiền chi cho vay, gửi ngân hàng có kỳ hạn	23		(4.639.699.101.027)	(1.109.108.719.603)
Tiền thu hồi cho vay, gửi ngân hàng có kỳ hạn	24		2.466.737.005.060	214.173.436.869
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(37.179.645.328)	(739.042.064.039)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		240.000.000	1.560.001.302.909
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		205.585.540.244	81.057.116.648
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(2.070.020.556.995)	(36.862.823.119)

CÔNG TY CỔ PHẦN BLUEMARQ GROUP

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Phương pháp gián tiếp)

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị: VND

(Các Thuyết minh đính kèm là một phần không thể tách rời của các Báo cáo Tài chính này)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
			Năm 2026	Năm 2025
			VND	VND
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu và nhận vốn góp từ cổ đông không kiểm soát	31		50.430.420.000	1.818.264.785.516
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(62.250.000)	-
Tiền thu từ đi vay	33	26	3.013.138.050.317	4.462.537.509.729
Tiền trả nợ gốc vay	34	26	(2.234.567.368.518)	(4.702.209.741.826)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(17.574.000.000)	(96.174.500.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		811.364.851.799	1.482.418.053.419
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(1.837.106.826.289)	2.679.209.505.002
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4	3.146.518.780.003	1.249.079.279.225
Ảnh hưởng của tỷ giá hối đoái đến quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4	1.309.411.953.714	3.928.288.784.227

Lê Phương Đan Thư
Người lập

Bùi Thanh Thảo
Kế toán trưởng

Nguyễn Trường Sơn
Tổng Giám đốc
Phê duyệt, ngày 30 tháng 10 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần BLUEMARQ GROUP (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“GCNĐKKD”) số 0303104343 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 11 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh.

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

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

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là: 3.365 (Ngày 31 tháng 12 năm 2025: 4.160).

Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 92 công ty con sau:

STT	Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)
1.	Công ty Cổ phần BLUEMARQ Development	Phát triển BĐS	Đang hoạt động	100,00
2.	Công ty Cổ phần BLUEMARQ Asset Management	Quản lý tài sản	Đang hoạt động	100,00
3.	Công ty Cổ phần BLUEMARQ Investment	Đầu tư	Đang hoạt động	100,00
4.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (“DXS”)	Dịch vụ BĐS	Đang hoạt động	59,00
5.	Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn (“Vicco Saigon”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,99
6.	Công ty Cổ phần Hội An Invest (“Hội An Invest”)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100,00
7.	Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Nai (“Đầu tư Đồng Nai”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
8.	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc (“DXI”)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100,00
9.	Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long (“Thăng Long Petrol”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
10.	Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viễn Đông (“Vidoland”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
11.	Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam (“Charm & CI”)	Đầu tư KD Bất Động Sản	Đang hoạt động	100,00
12.	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hà An Land (“Hà An Land”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
13.	Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Sơn	Kinh doanh BĐS&QSDD	Đang hoạt động	100,00
14.	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Đông	Kinh doanh và	Đang làm thủ tục	100,00

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

		môi giới BĐS	giải thể	
15.	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	100,00
16.	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	100,00
17.	Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng (“Hà Thuận Hùng”)	Xây dựng	Đang hoạt động	51,00
18.	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đồng Nai (“BDS Đồng Nai”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
19.	Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside (“Saigon Riverside”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
20.	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc (“Đất Xanh Miền Bắc”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61,67
21.	Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes (“Viethomes”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55,79
22.	Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ (“BDS Bắc Trung Bộ”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	63,00
23.	Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải (“Đất Xanh Duyên Hải”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61,00
24.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan (“Asahi”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
25.	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Hùng Vương (“Hùng Vương”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	95,00
26.	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Kinh Bắc (“Kinh Bắc”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	83,00
27.	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư S-Advices (“S-Advices”)	Hoạt động tư vấn quản lý	Đang hoạt động	98,00
28.	Công ty TNHH Tư vấn S-Media (“S-Media”)	Quảng cáo	Đang hoạt động	51,00
29.	Công ty TNHH S-O Farm (“S-O Farm”)	Hoạt động dịch vụ trồng trọt	Đang hoạt động	98,00
30.	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ (“BDS Bắc Bộ”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
31.	Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group (“S-Homes”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	87,00
32.	Công ty Cổ phần Cara Group (“Đất Xanh Miền Tây”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61,00
33.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Đất Xanh Miền Tây (“BDS Cần Thơ”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55,23
34.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây (“BDS Nam Miền Tây”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	65,00
35.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây (“Duyên Hải Miền Tây”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	66,00
36.	Công ty Cổ phần Regal Group (“Đất Xanh Miền Trung”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55,00
37.	Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung (“Đô Thị Thông Minh”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61,00
38.	Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung (“Đất	Kinh doanh và	Đang hoạt động	61,00

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

	Xanh Nam Miền Trung”)	môi giới BĐS		
39.	Công ty TNHH MTV Smart City (“Smart City”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
40.	Công ty TNHH Một Thành Viên Phát Triển Đô Thị Quảng Ngãi (“Đất Xanh Quảng Ngãi”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
41.	Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình (“Đất Xanh Quảng Bình”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
42.	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald (“Đất Xanh Emerald”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61,00
43.	Công ty TNHH Regal Food (“Regal Food”)	Kinh doanh lương thực và thực phẩm	Đang hoạt động	100,00
44.	Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup (“Linkgroup”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	80,47
45.	Công ty TNHH Đầu tư Linkland (“Linkland Invest”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
46.	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Linkhouse (“Linkhouse”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
47.	Công ty Cổ phần Bất động sản Linkhouse Miền Trung (“Linkhouse Miền Trung”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
48.	Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome (“Ecohome”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
49.	Công ty TNHH Nông nghiệp Lifarm (“Lifarm”)	Trồng trọt	Đang hoạt động	100,00
50.	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ (“Ngọc Lễ”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
51.	Công ty Cổ phần Phát Triển Địa Ốc Đất Xanh Nam Trung Bộ (“Đất Xanh Nam Trung Bộ”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	71,00
52.	Công ty Cổ phần Công Nghệ Bất động sản Việt Nam (“Công Nghệ BĐS”)	Cổng thông tin	Đang hoạt động	50,99
53.	Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Đông (“DXMD”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61,00
54.	Công ty Cổ phần Công nghệ Ihouzz (“Ihouzz”)	Cổng thông tin	Đang hoạt động	53,54
55.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip (“Tulip”)	Dịch vụ tài chính	Tạm ngưng kinh doanh	60,00
56.	Công ty Cổ phần Bất động sản GPT (“GPT”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	59,00
57.	Công ty Cổ phần Tiptek (trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Quốc Tế”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	64,90
58.	Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang (“Dầu khí Nha Trang”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
59.	Công ty Cổ phần Propcom (trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Redvn) (“Propcom”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,00
60.	Công ty TNHH MTV Đất Xanh Tech (“Đất Xanh Tech”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100,00

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

61.	Công ty TNHH Athena Invest (“Athena”)	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	100,00
62.	Công ty TNHH Patheon Holdings (“Patheon”)	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	100,00
63.	Công ty TNHH Nhà Ở Ngay Việt Nam (“Nhà Ở Ngay”)	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	98,98
64.	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Phước (“Bình Phước”)	Kinh doanh BDS	Đang làm thủ tục giải thể	100,00
65.	Công ty TNHH Đầu tư DHG (“DHG”)	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	100,00
66.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premium (“DN Premium”)	Kinh doanh BDS	Tạm ngưng kinh doanh	51,00
67.	Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest (“City Invest”)	Kinh doanh BDS	Tạm ngưng kinh doanh	55,00
68.	Công ty TNHH Công nghệ S-Tech (“S-Tech”)	Xuất bản phần mềm	Đang hoạt động	100,00
69.	Công ty Cổ phần Đầu tư Diamond Tower (“Diamond”)	Kinh doanh BDS	Đang làm thủ tục giải thể	100,00
70.	Công ty Cổ phần Đầu tư Ruby Tower (“Ruby”)	Kinh doanh BDS	Đang làm thủ tục giải thể	100,00
71.	Công ty TNHH Đầu Tư Bất động sản Phúc Hưng Phát	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	100,00
72.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	56,50
73.	Công ty Cổ phần dịch vụ Asahi Luxstay	Hoạt động tư vấn quản lý	Đang hoạt động	51,00
74.	Công ty TNHH MTV Regal Hotels&Resort	Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch	Đang hoạt động	100,00
75.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản DMH Group	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	75,00
76.	Công ty Cổ phần Đầu tư Sapphire Tower	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang làm thủ tục giải thể	100,00
77.	Công ty Cổ phần đầu tư Emerald Tower	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang làm thủ tục giải thể	100,00
78.	Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ Việt Nhật Cares	Vệ sinh chung nhà cửa	Đang hoạt động	51,00
79.	Công ty Cổ phần Dịch Vụ Bất Động Sản Đông Bắc Bộ Homes	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	51,00
80.	Công ty Cổ phần DAMC	Kinh doanh BDS	Đang làm thủ tục giải thể	100,00
81.	Công ty TNHH MTV Cara Legend	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	100,00
82.	Công ty TNHH MTV Cara Smart City	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	100,00
83.	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Ngọc Khánh	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	100,00

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

84.	Công ty TNHH Phát triển BĐS Orchid Land	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100,00
85.	Công ty Cổ phần Bảo vệ Minh An	Hoạt động bảo vệ cá nhân	Đang hoạt động	51,00
86.	Công ty TNHH Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Lan Anh	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100,00
87.	Công ty TNHH Thương mại và Phát triển Eastern Lotus	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100,00
88.	Công ty TNHH Magnolia Southern Holdings	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100,00
89.	Công ty TNHH BĐS Hoa Phượng Đỏ	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100,00
90.	Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Thuận An City	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100,00
91.	Công ty TNHH Đầu Tư Lê Gia Newland	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	67,00
92.	Công ty Cổ phần Dịch Vụ Và Địa Ốc Thăng Long	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51,00

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

2.3 Kỳ 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 chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026.

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 chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 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 chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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.

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.

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, thuế 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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.

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:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

Thời gian quá hạn

Mức trích lập dự phòng (% giá trị khoản phải thu)

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

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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

Chi 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

chứng cho thấy số lợi thể thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thể 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 thể thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

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 thể 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 thể thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thể 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 chuyển 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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

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 dư 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm**3.20 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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 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 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:

▶ 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Tiền mặt	1.707.152.065	4.461.528.106
Tiền gửi ngân hàng	270.542.665.508	618.048.700.481
Ngân hàng TMCP Quân đội	57.909.214.242	336.168.659
Các khoản tiền gửi ngân hàng khác	212.633.451.266	617.712.531.822
Các khoản tương đương tiền (*)	1.037.162.136.141	2.524.008.551.416
Ngân hàng TMCP Quân đội	533.900.000.000	1.238.000.000.000
Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam	214.950.000.000	480.000.000.000
Các khoản tương đương tiền khác	288.312.136.141	806.008.551.416
TỔNG CỘNG	1.309.411.953.714	3.146.518.780.003

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng tại ngân hàng và hưởng lãi suất từ 4.5 đến 6.0%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

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

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026		Ngày 31 tháng 12 năm 2025		VNĐ
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Tiền gửi có kỳ hạn	488.274.293.841	488.274.293.841	422.577.076.698	422.577.076.698	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	60.200.000.000	60.200.000.000	50.300.000.000	50.300.000.000	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	100.000.000.000	100.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam	150.000.000.000	150.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000	-
Các khoản tiền gửi có kỳ hạn khác	178.074.293.841	178.074.293.841	272.277.076.698	272.277.076.698	-
Cho vay	3.246.934.711.026	3.232.187.267.192	1.158.911.938.627	1.158.911.938.627	-
Cá nhân A	983.533.500.000	983.533.500.000	416.023.104.124	416.023.104.124	-
Khác	2.263.401.211.026	2.248.653.767.192	742.888.834.503	742.888.834.503	-
Lãi cho vay	76.230.594.591	76.230.594.591	56.988.488.166	56.988.488.166	-
TỔNG CỘNG	3.811.439.599.458	3.796.692.155.624	1.638.477.503.491	1.638.477.503.491	-

(*) Các khoản tiền gửi ngân hạn có kỳ hạn gốc từ ba (3) đến mười hai (12) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 4.0 đến 9.2%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

Ngày 30 tháng 09 năm 2026		Ngày 31 tháng 12 năm 2025	
Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
4.238.521.101	-	128.519.194.740	-
182.679.675.000	-	-	-
1.574.730.878.084	(156.033.829.437)	1.556.867.893.704	(116.611.525.549)
1.761.649.074.185	(156.033.829.437)	1.685.387.088.444	(116.611.525.549)

Công ty cổ phần Đầu Tư Phát Triển Đô Thị A&T Bình Dương

Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng

Các khách hàng khác

TỔNG CỘNG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2026</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>
Các đối tác cá nhân	3.320.779.644.698	1.358.622.426.725
Công Ty TNHH Đầu Tư Xuất Nhập Khẩu Tổng Hợp Đức Mai	276.613.971.658	304.683.771.692
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Sài Gòn	374.017.150.000	324.017.150.000
Các khách hàng khác	3.074.739.682.753	3.311.042.546.944
TỔNG CỘNG	<u>7.046.150.449.109</u>	<u>5.298.365.895.361</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

9. PHẢI THU KHÁC

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026		Ngày 31 tháng 12 năm 2025	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn				
Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản				
- Dự án Tiên Hải Center City	549.404.496.160	-	555.474.496.160	-
- Dự án Dragon Smart City	332.804.376.812	-	315.354.322.559	-
- Các dự án khác	2.460.600.289.207	(203.485.591.580)	2.645.799.066.493	(207.582.321.867)
Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	209.620.804.522	(21.000.000.000)	170.507.269.302	(21.000.000.000)
Đặt cọc đầu tư và nhận chuyển nhượng dự án	2.127.057.882.658	-	2.373.857.322.046	-
- Cá nhân B	1.828.447.200.000	-	1.828.447.200.000	-
- Cá nhân C	227.679.768.658	-	227.679.768.658	-
- Khác	70.930.914.000	-	317.730.353.388	-
Khác	687.196.851.753	(79.965.800.323)	488.770.804.085	(109.965.800.323)
Dài hạn	15.052.161.283	-	15.684.592.233	-
Ký quỹ, ký cược	10.418.827.950	-	11.051.258.900	-
Khác	4.633.333.333	-	4.633.333.333	-
TỔNG CỘNG	6.381.736.862.395	(304.451.391.903)	6.565.447.872.878	(338.548.122.190)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Dự phòng các khoản phải thu	156.033.829.437	116.611.525.549
Dự phòng các khoản đặt cọc, ký quỹ	304.451.391.903	338.548.122.190
Dự phòng trả trước cho người bán	125.299.214.209	125.299.214.209
TỔNG CỘNG	585.784.435.549	580.458.861.948

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

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	Ngày 30 tháng 09 năm 2025
Số đầu kỳ	580.458.861.948	429.987.126.887
Dự phòng trích lập trong kỳ	50.323.017.435	65.663.582.851
Phân loại lại	(14.747.443.834)	-
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(30.250.000.000)	(81.876.149.295)
Số cuối kỳ	585.784.435.549	413.774.560.443

11. HÀNG TỒN KHO

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Bất động sản dở dang	11.949.283.679.226	10.834.446.448.914
Bất động sản thành phẩm	3.884.617.602.284	4.382.424.194.597
Bất động sản hàng hoá	484.221.520.390	420.830.668.401
Hàng hóa	4.905.057.032	16.019.941.568
Công cụ, dụng cụ	6.945.452.655	1.175.919.503
TỔNG CỘNG	16.329.973.311.587	15.654.897.172.983
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		
GIÁ TRỊ THUẦN	16.329.973.311.587	15.654.897.172.983

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là: 202.956.148.345 VND (kỳ kế toán kết thúc tại ngày 30 tháng 09 năm 2025: 254.177.390.102 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

12. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới	178.642.992.594	62.462.770.511
Công cụ, dụng cụ	4.387.360.810	5.064.134.896
Khác	57.683.499.606	13.972.593.776
	240.713.853.010	81.499.499.183
Dài hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mướn	1.849.767.972.145	1.384.778.064.685
Công cụ, dụng cụ	7.160.234.367	23.290.485.089
Khác	34.170.022.950	104.722.957.111
	1.891.098.229.462	1.512.791.506.885
TỔNG CỘNG	2.131.812.082.472	1.594.291.006.068

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

13. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	319.985.208.328	14.152.253.259	119.750.515.543	29.102.801.030	23.955.274.731	506.946.052.891
Mua trong kỳ	1.950.931.704	118.260.000	4.454.089.959	1.236.803.706	-	7.760.085.369
Thanh lý	-	-	(1.002.072.727)	-	-	(1.002.072.727)
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2026	321.936.140.032	14.270.513.259	123.202.532.775	30.339.604.736	23.955.274.731	513.704.065.533
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	(50.643.695.574)	(13.654.029.467)	(99.845.597.351)	(25.055.360.929)	(5.587.420.845)	(194.786.104.166)
Khấu hao trong kỳ	(9.008.456.441)	(421.336.747)	(4.997.332.744)	(666.309.188)	(678.197.056)	(15.771.632.176)
Thanh lý	-	-	1.002.072.727	-	-	1.002.072.727
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2026	(59.652.152.015)	(14.075.366.214)	(103.840.857.368)	(25.721.670.117)	(6.265.617.901)	(209.555.663.615)
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	269.341.512.754	498.223.792	19.904.918.192	4.047.440.101	18.367.853.886	312.159.948.725
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2026	262.283.988.017	195.147.045	19.361.675.407	4.617.934.619	17.689.656.830	304.148.401.918

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026
(Thẻ hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Trang web	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	34.785.555.399	85.874.368.865	1.166.166.005	626.684.600	122.452.774.869
Mua trong kỳ	-	3.374.102.000	-	-	3.374.102.000
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2026	34.785.555.399	89.248.470.865	1.166.166.005	626.684.600	125.826.876.869
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	-	(56.034.781.756)	(1.159.749.340)	(626.684.600)	(57.821.215.696)
Khấu hao trong kỳ	-	(4.773.509.188)	(6.416.665)	-	(4.779.925.853)
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2026	-	(60.808.290.944)	(1.166.166.005)	(626.684.600)	(62.601.141.549)
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	34.785.555.399	29.839.587.109	6.416.665	-	64.631.559.173
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2026	34.785.555.399	28.440.179.921	-	-	63.225.735.320

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Ngày 30 tháng 09
năm 2026

Ngày 31 tháng 12
năm 2025

Bất động sản đầu tư chờ tăng giá
Bất động sản đầu tư cho thuê
(Thuyết minh số 15.1)

31.454.545.455
181.419.994.269

31.454.545.455
147.199.185.741

TỔNG CỘNG

212.874.539.724

178.653.731.196

15.1 Bất động sản đầu tư cho thuê

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

Tăng trong kỳ

Tăng do chuyển đổi từ XDCBDD

Phân loại lại từ hàng tồn kho

Giảm trong kỳ

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2026

Giá trị khấu hao lũy kế:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

Khấu hao trong kỳ

Giảm trong kỳ

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2026

Nhà cửa vật kiến
trúc

305.684.164.538

7.333.055.310

6.810.353.247

27.994.631.607

(3.596.739.441)

344.225.465.261

(158.484.978.797)

(4.332.481.327)

11.989.132

(162.805.470.992)

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2026

147.199.185.741

181.419.994.269

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

Ngày 30 tháng 09
năm 2026

Ngày 31 tháng 12
năm 2025

Dự án Sân Golf và khu biệt thự sinh thái

Chi phí dự án khác

TỔNG CỘNG

566.686.615.505

211.374.617.637

778.061.233.142

566.686.615.505

195.511.959.761

762.198.575.266

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

17. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN DOANH LIÊN KẾT

	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Vào Ngày 30 tháng 09 năm 2026	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2025
			Giá trị ghi sổ VND		Giá trị ghi sổ VND
Công ty Cổ phần Red Hibiscus	Kinh doanh BĐS	49.00	298.935.865.649	49.00	298.935.865.649
Công ty Cổ Phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	0.00	-	49.00	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đất Phước Thịnh	Kinh doanh và môi giới BĐS	36.00	51.831.813	36.00	83.517.171
Công ty Cổ phần Vision Realty	Kinh doanh và môi giới BĐS	36.00	209.566.963	36.00	71.692.711
Công ty Cổ Phần Landtogo	Kinh doanh và môi giới BĐS	36.00	9.363.064	36.00	12.032.945
Công ty Cổ phần Houzz Agent	Kinh doanh và môi giới BĐS	36.00	119.641.362	36.00	79.336.027
Công ty CP Sight Realty	Kinh doanh và môi giới BĐS	45.00	83.159.021	45.00	83.159.021
Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Mogiland	Kinh doanh và môi giới BĐS	35.00	2.442.074.560	35.00	2.881.960.956
Công ty Cổ Phần Giáo Dục & Phát Triển Tâm Phúc	Đào tạo sơ cấp	40.00	57.563.102	40.00	177.983.577
Công ty Cổ phần Nhà Ở Ngay Reco	Kinh doanh và môi giới BĐS	25.00	1.268.231.473	25.00	1.214.829.142
Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Hthome	Kinh doanh và môi giới BĐS	40.00	146.016.154	0.00	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Kinh doanh và môi giới BĐS	27.77	2.424.421.778	27.77	3.635.505.872
Công ty TNHH Địa Ốc Thu Đại Thành	Kinh doanh BĐS	25.30	26.939.699.506	25.30	27.000.000.000
TỔNG CỘNG			332.687.434.445		334.175.883.071

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

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

Giá gốc khoản đầu tư:

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

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

Số dư đầu kỳ	(149.892.488.825)
Phần lợi nhuận từ các công ty liên kết trong kỳ	(1.688.448.626)
Giảm do thanh lý khoản đầu tư	146.994.000.000
Số dư cuối kỳ	<u>(4.586.937.451)</u>

Giá trị còn lại

Số dư đầu kỳ	334.175.883.071
Số dư cuối kỳ	<u><u>332.687.434.445</u></u>

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Nguyên giá:

Số đầu kỳ	263.273.259.776
Số cuối kỳ	<u>263.273.259.776</u>

Phân bổ lũy kế:

Số đầu kỳ	(171.398.344.198)
Phân bổ trong kỳ	(19.651.897.843)
Số cuối kỳ	<u>(191.050.242.041)</u>

Giá trị còn lại

Số đầu kỳ	91.874.915.578
Số cuối kỳ	<u><u>72.223.017.735</u></u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Chi tiết như sau:

- Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành
- Công Ty Cổ Phần DBFS
- Công Ty Cp Tập Đoàn Xây Dựng Hòa Bình
- Công Ty TNHH Một Thành Viên Xây Lắp Kỹ Thuật Điện Cơ Mạnh Tín
- Khác

TỔNG CỘNG

<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2026</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>
4.308.470.035	18.097.923.168
720.551.658	44.595.854.849
127.780.346.836	52.057.992.679
30.085.038.083	31.504.564.384
568.208.335.589	677.342.295.106
731.102.742.201	823.598.630.186

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

- Cá nhân mua căn hộ trả tiền trước
- Khách hàng khác trả tiền trước

TỔNG CỘNG

<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2026</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>
9.049.822.576.617	6.175.907.351.452
6.879.703.191	845.900.142
9.056.702.279.808	6.176.753.251.594

22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>	<i>Số phải nộp trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp trong kỳ</i>	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2026</i>
Thuế GTGT	300.474.125.114	1.078.139.879.402	1.178.991.487.848	199.622.516.668
Thuế TNDN	241.499.703.898	119.557.679.916	202.770.146.856	158.287.236.958
Thuế TNCN	38.424.611.228	78.329.415.867	93.638.497.107	23.115.529.988
Khác	9.732.738.355	61.267.985.695	69.006.313.711	1.994.410.339
TỔNG CỘNG	590.131.178.595	1.337.294.960.880	1.544.406.445.522	383.019.693.953

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Chi phí xây dựng của các dự án	361.762.437.594	312.071.799.420
Chi phí lãi vay	44.663.545.631	95.795.087.612
Phí môi giới	143.267.283.060	107.672.778.997
Khác	19.796.145.162	69.036.985.363
TỔNG CỘNG	569.489.411.447	584.576.651.392

24. DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	80.537.419.644	90.367.942.928
Doanh thu khác	10.889.819.134	10.931.216.702
TỔNG CỘNG	91.427.238.778	101.299.159.630

25. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	613.594.299.136	735.611.122.658
Thu hộ phí bảo trì các dự án	27.575.060.538	62.576.272.637
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	321.113.733.489	93.140.587.506
Phải trả tiền đặt cọc mua căn hộ	867.683.920.240	1.349.897.905.644
Nhận vốn góp từ HĐHTKD	1.226.421.321.186	1.097.652.908.667
Khác	94.507.654.861	122.878.567.352
TỔNG CỘNG	3.150.895.989.450	3.461.757.364.464

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

26. VAY

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn	2.050.858.563.798	2.145.043.168.404
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.1)	1.205.663.045.093	1.304.224.433.688
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 26.2)	553.715.270.982	654.869.984.675
Trái phiếu ngắn hạn, dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 26.3)	234.730.247.723	167.028.750.041
Vay tổ chức, cá nhân khác	56.750.000.000	18.920.000.000
Dài hạn	3.524.981.294.823	2.650.742.499.363
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.4)	3.030.343.461.490	2.416.254.758.458
Trái phiếu (Thuyết minh số 26.5)	493.145.833.333	234.487.740.905
Vay tổ chức, cá nhân khác	1.492.000.000	
TỔNG CỘNG	5.575.839.858.621	4.795.785.667.767
Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:		
	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu kỳ	4.795.785.667.767	6.555.789.270.222
Vay	3.013.138.050.317	4.462.537.509.729
Trả nợ gốc vay	(2.234.567.368.518)	(4.702.209.741.826)
Tăng do mua công ty con	-	19.495.000.000
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	1.483.509.055	3.219.555.530
Số cuối kỳ	5.575.839.858.621	6.338.831.593.655

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

26.1 Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Vào ngày 30.09.2026	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng Hội sở	19.244.361.070	Từ ngày 01 tháng 10 năm 2026 đến ngày 28 tháng 10 năm 2026	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng liên doanh Việt - Nga CN Đà Nẵng	153.000.000.000	Từ ngày 05 tháng 11 năm 2026 đến ngày 07 tháng 04 năm 2027	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Đại Chung Việt Nam CN Đà Nẵng	14.728.691.516	Đến ngày 26 tháng 05 năm 2027	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại	45.088.529.250	Từ ngày 28 tháng 10 năm 2026 đến ngày 30 tháng 03 năm 2027	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	7.904.280.476	Từ ngày 06 tháng 10 năm 2026 đến ngày 10 tháng 09 năm 2027	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Thăng Long	30.000.000.000	Đến ngày 31 tháng 12 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	1.526.740.170	Từ ngày 28 tháng 12 năm 2026 đến ngày 06 tháng 01 năm 2027	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quân Đội	1.855.811.807	Đến ngày 24 tháng 02 năm 2027	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	41.959.249	Đến ngày 05 tháng 08 năm 2027	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN Long An	38.499.999.999	Đến ngày 23 tháng 07 năm 2027	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	494.935.815.875	Từ ngày 13 tháng 11 năm 2026 đến ngày 13 tháng 09 năm 2027	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	138.568.191.996	Từ ngày 02 tháng 10 năm 2026 đến ngày 13 tháng 03 năm 2027	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	77.528.444.376	Từ ngày 06 tháng 10 năm 2026 đến ngày 17 tháng 03 năm 2027	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Thăng Long	64.175.451	Đến ngày 30 tháng 11 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Thăng Long	10.000.000.000	Đến ngày 28 tháng 06 năm 2027	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Thăng Long	13.500.000.000	Đến ngày 09 tháng 07 năm 2027	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	11.757.594.657	Đến ngày 16 tháng 01 năm 2027	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	24.300.000.000	Đến ngày 03 tháng 11 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	6.991.467.226	Đến ngày 19 tháng 01 năm 2027	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	50.000.000.000	Đến ngày 20 tháng 05 năm 2027	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quân Đội	11.916.171.694	Đến ngày 31 tháng 12 năm 2026	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam	1.388.326.000	Đến ngày 31 tháng 03 năm 2027	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Quảng Ninh	14.871.109.589	Từ ngày 15 tháng 10 năm 2026 đến ngày 30 tháng 03 năm 2027	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hạ Long	13.062.519.898	Từ ngày 06 tháng 11 năm 2026 đến ngày 11 tháng 03 năm 2027	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Hồ Chí Minh	19.888.854.794	Từ ngày 02 tháng 10 năm 2026 đến ngày 28 tháng 03 năm 2027	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng liên doanh Việt - Nga	5.000.000.000	Đến ngày 25 tháng 05 năm 2027	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Tổng cộng	1.205.663.045.093			

26.2 Các khoản vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Vào ngày 30.09.2026</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Quân Đội CN Đà Nẵng	7.000.000.000	Đến ngày 25 tháng 10 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quân Đội CN Đà Nẵng	31.625.000.000	Đến ngày 25 tháng 10 năm 2026	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng Hội sở	479.456.545.039	Từ ngày 17 tháng 10 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2027	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	1.000.000.000	Đến ngày 30 tháng 06 năm 2027	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TNHH Một Thành Viên Shinhan Việt Nam	42.187.500	Đến ngày 11 tháng 12 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm	491.378.443	Đến ngày 30 tháng 09 năm 2027	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	11.402.000.000	Đến ngày 30 tháng 09 năm 2027	Mua tài sản	Thế chấp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	1.029.960.000	Đến ngày 30 tháng 09 năm 2027	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quốc Dân	1.668.200.000	Đến ngày 30 tháng 09 năm 2027	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	20.000.000.000	Đến ngày 10 tháng 04 năm 2027	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Tổng cộng	553.715.270.982			

26.3 Tổ chức thu xếp phát hành

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày phát hành	Giá trị	Kỳ hạn	Mục đích
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Alpha ("APSC")	Ngày 28 tháng 06 năm 2024	235.000.000.000	3 năm	Tài trợ dự án GSW
Chi phí phát hành trái phiếu		(997.272.727)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		727.520.450		
Tổng cộng		234.730.247.723		

26.4 Các khoản vay dài hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Vào ngày 30.09.2026	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Quân Đội CN Đà Nẵng	19.250.000.000	Từ ngày 25 tháng 10 năm 2026 đến ngày 25 tháng 04 năm 2030	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quân Đội CN Đà Nẵng	46.750.000.000	Từ ngày 25 tháng 10 năm 2026 đến ngày 28 tháng 12 năm 2028	Tài trợ dự án	Thế chấp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

Ngân hàng TMCP Quân Đội CN Đà Nẵng	36.067.605.806	Từ ngày 25 tháng 08 năm 2028 đến ngày 09 tháng 06 năm 2033	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng Hội sở	625.522.808.995	Từ ngày 17 tháng 10 năm 2026 đến ngày 18 tháng 10 năm 2028	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	11.700.000.000	Đến ngày 26 tháng 07 năm 2038	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TNHH Một Thành Viên Shinhan Việt Nam	1.181.250.000	Đến ngày 31 tháng 12 năm 2033	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	8.954.378.499	Đến ngày 27 tháng 08 năm 2035	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN Long An	64.166.666.668	Đến ngày 23 tháng 07 năm 2029	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thanh Xuân	1.816.630.000	Đến ngày 06 tháng 10 năm 2035	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm	92.388.904	Đến ngày 29 tháng 01 năm 2028	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quốc Dân	2.919.350.000	Đến ngày 19 tháng 07 năm 2029	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	2.317.610.000	Đến ngày 24 tháng 12 năm 2029	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	8.547.521.524	Đến ngày 12 tháng 06 năm 2028	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	9.264.045.493	Đến ngày 28 tháng 01 năm 2036	Mua tài sản	Thế chấp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	680.000.000.000	Từ ngày 21 tháng 11 năm 2027 đến ngày 17 tháng 04 năm 2031	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Hồ Chí Minh	390.000.000.000	Đến ngày 15 tháng 09 năm 2030	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quân Đội	104.514.322.758	Đến ngày 25 tháng 04 năm 2030	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	780.000.000.000	Đến ngày 10 tháng 10 năm 2029	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quân Đội	85.732.239.738	Đến ngày 02 tháng 06 năm 2031	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Hồ Chí Minh	151.546.643.105	Đến ngày 14 tháng 08 năm 2030	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
TỔNG CỘNG	3.030.343.461.490			

26. 5 Trái phiếu dài hạn

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày phát hành	Giá trị	Kỳ hạn	Mục đích
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Quốc Gia	Ngày 09 tháng 09 năm 2026	500.000.000.000	4 năm	Bổ sung vốn lưu động
Chi phí phát hành trái phiếu		(7.000.000.000)		
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		145.833.333		
Tổng cộng		493.145.833.333		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026
(Thẻ hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU									
27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu									
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu mua lại của chính mình	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng		
Cho kỳ kế toán kết thúc 30.09.2025	7.224.509.210.000	283.153.338.806	1.360.256.242.131	(2.500.560.000)	114.428.847.040	1.487.270.873.697	10.467.117.951.674		
Đầu kỳ	2.981.807.540.000	18.867.095.516	-	-	-	(1.200.000.000.000)	1.800.674.635.516		
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	-	-	-	-	-	222.564.309.457	222.564.309.457		
Lãi (lỗ) trong năm	-	-	-	-	-	(11.670.247.276)	(11.670.247.276)		
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	9.589.489.907	9.589.489.907		
Tăng/giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty	-	-	-	-	-	(2.011.256.088)	(2.011.256.088)		
Khác	-	-	-	-	-	505.743.169.697	12.486.264.883.190		
Cuối kỳ	10.206.316.750.000	302.020.434.322	1.360.256.242.131	(2.500.560.000)	114.428.847.040	510.378.659.427	14.229.202.722.920		
Cho kỳ kế toán kết thúc 30.09.2026	11.141.316.750.000	1.105.322.784.322	1.360.256.242.131	(2.500.560.000)	114.428.847.040	(657.207.760.000)	(200.300.000.000)		
Đầu kỳ	1.557.207.760.000	(1.100.300.000.000)	-	-	-	106.248.519.468	106.248.519.468		
Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	-	-	(12.038.500.772)	(12.038.500.772)		
Lãi (lỗ) trong năm	-	-	-	-	-	129.397.842.136	129.397.842.136		
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	3.064.679.430	67.962.285.474		
Tăng/giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con	-	-	64.897.606.044	-	-	79.843.439.689	14.320.472.869.226		
Tăng (giảm) khác	-	-	1.425.153.848.175	(2.500.560.000)	114.428.847.040				
Cuối kỳ	12.698.524.510.000	5.022.784.322	1.425.153.848.175	(2.500.560.000)	114.428.847.040				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Số dư đầu kỳ	11.141.316.750.000	7.224.509.210.000
Phát hành cổ phiếu tăng vốn trong kỳ	1.557.207.760.000	2.981.807.540.000
Số dư cuối kỳ	12.698.524.510.000	10.206.316.750.000

27.3 Cổ phiếu phổ thông

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

27.4 Lãi trên cổ phiếu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

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

	<i>Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026</i>	<i>Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025</i>	<i>Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026</i>	<i>Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025</i>
--	---	---	---	---

Lợi nhuận/(lỗ) thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	15.244.709.865	92.835.032.036	106.248.519.468	222.564.309.457
---	----------------	----------------	-----------------	-----------------

Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	15.244.709.865	92.835.032.036	106.248.519.468	222.564.309.457
---	----------------	----------------	-----------------	-----------------

Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	15.244.709.865	92.835.032.036	106.248.519.468	222.564.309.457
--	----------------	----------------	-----------------	-----------------

	<i>Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026</i>	<i>Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025</i>	<i>Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026</i>	<i>Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025</i>
--	---	---	---	---

Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.268.104.965	1.020.631.675	1.268.104.965	1.020.631.675
---	---------------	---------------	---------------	---------------

Ảnh hưởng suy giảm do:

Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	1.268.104.965	1.020.631.675	1.268.104.965	1.020.631.675
--	---------------	---------------	---------------	---------------

Lãi cơ bản trên cổ phiếu	12	91	84	218
--------------------------	----	----	----	-----

Lãi suy giảm trên cổ phiếu	12	91	84	218
----------------------------	----	----	----	-----

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

28. DOANH THU

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

	<i>Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026</i>	<i>Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025</i>	<i>Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026</i>	<i>Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025</i>
Tổng doanh thu Trong đó:	682.596.102.464	1.068.288.616.852	2.897.799.073.817	2.762.958.975.214
Doanh thu từ bán căn hộ và đất nền	156.358.067.331	338.730.675.519	1.191.343.346.162	1.106.435.298.848
Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản	410.448.368.604	616.091.537.458	1.273.119.249.801	1.366.647.741.211
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng và khác	8.662.617.248	11.114.438.640	179.186.933.149	14.793.756.157
Doanh thu dịch vụ quản lý, cho thuê và bất động sản đầu tư	107.127.049.281	102.351.965.235	254.149.544.705	275.082.178.998
Các khoản giảm trừ doanh Hàng bán trả lại	-	-	(75.034.281.502)	(35.734.681.080)
DOANH THU	682.596.102.464	1.068.288.616.852	2.822.764.792.315	2.727.224.294.134

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026</i>	<i>Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025</i>	<i>Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026</i>	<i>Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025</i>
Thu nhập từ lãi vay,	59.085.687.789	41.634.927.610	179.941.780.834	90.545.748.204
Lãi từ thanh lý đầu tư		-		44.362.932
Thu nhập tài chính				
TỔNG CỘNG	59.085.687.789	41.634.927.610	179.941.780.834	90.590.111.136

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026</i>	<i>Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025</i>	<i>Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026</i>	<i>Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025</i>
Giá vốn bán căn hộ và đất nền	24.179.396.053	170.438.687.392	590.881.004.465	455.575.258.508
Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản	227.190.992.452	222.286.341.502	495.759.517.818	486.186.146.754
Giá vốn hợp đồng xây dựng và khác	7.525.794.609	2.545.035.614	176.743.761.068	5.294.388.274
Giá vốn dịch vụ quản lý, cho thuê và bất động sản đầu tư	95.104.619.445	74.347.237.089	233.892.520.796	203.914.092.701
TỔNG CỘNG	354.000.802.559	469.617.301.597	1.497.276.804.147	1.150.969.886.237

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026</i>	<i>Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025</i>	<i>Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026</i>	<i>Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025</i>
Chi phí lãi vay	74.568.182.992	59.010.755.437	204.059.218.676	227.098.510.805
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	145.833.333	644.471.948	1.483.509.055	3.219.555.530
Chi phí khác	1.299.309.363	2.619.971.872	18.647.280.093	13.717.098.381
TỔNG CỘNG	76.013.325.688	62.275.199.257	224.190.007.824	244.035.164.716

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

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

	<i>Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026</i>	<i>Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025</i>	<i>Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026</i>	<i>Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025</i>
Chi phí bán hàng	137.171.898.774	243.800.056.989	578.006.941.542	539.850.020.520
- Chi phí môi giới và quảng cáo	6.703.911.918	104.959.601.797	194.110.828.884	192.008.231.523
- Chi phí lương	56.274.993.370	115.907.379.548	195.480.434.710	230.999.513.263
- Chi phí khấu hao và hao mòn	1.156.287.776	1.143.824.726	3.408.077.632	4.298.388.221
- Chi phí khác	73.036.705.710	21.789.250.918	185.007.600.316	112.543.887.513
Chi phí quản lý doanh nghiệp	148.300.138.262	122.442.905.126	416.266.394.414	286.402.275.622
- Chi phí lương	75.367.341.407	70.892.234.569	235.862.264.359	184.055.690.846
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	30.888.125.421	10.113.730.733	77.316.842.442	35.385.896.673
- Chi phí khấu hao và hao mòn	3.868.637.367	4.501.380.679	9.093.503.786	14.562.009.864
- Chi phí lợi thế thương mại	6.589.551.559	6.581.831.490	19.651.897.843	19.745.494.470
- Chi phí dự phòng	16.472.602.800	4.858.153.298	20.073.017.435	(16.212.566.444)
- Chi phí khác	15.113.879.708	25.495.574.357	54.268.868.549	48.865.750.213
TỔNG CỘNG	285.472.037.036	366.242.962.115	994.273.335.956	826.252.296.142

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

	<i>Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026</i>	<i>Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025</i>	<i>Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026</i>	<i>Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	17.555.952.479	55.359.160.471	119.557.679.916	166.643.488.581
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	(3.367.634.488)	(23.146.567.716)	(56.768.730.385)	(58.947.124.316)
TỔNG CỘNG	14.188.317.991	32.212.592.755	62.788.949.531	107.696.364.265

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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 09 năm 2026 như sau:

Bên liên quan

Công ty Cổ phần Red Hibiscus

Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam (không còn là bên liên quan từ ngày 13 tháng 01 năm 2026)

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đất Phước Thịnh

Công ty Cổ phần Vision Realty

Công ty Cổ phần Landtogo

Công ty Cổ phần Houzz Agent

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine

Ông Bùi Ngọc Đức

Ông Lương Trí Thìn

Ông Hà Đức Hiếu

Ông Nguyễn Trường Sơn

Ông Lê Đặng Quốc Hùng

Mối quan hệ

Công ty liên kết

Công ty liên kết

Công ty liên kết

Công ty liên kết

Công ty liên kết

Công ty liên kết

Công ty liên kết

Chủ tịch

Thành viên HĐQT

Thành viên HĐQT

Tổng Giám đốc

Giám đốc tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho kỳ kế toán Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Cho kỳ kế toán Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Các cá nhân	Người có liên quan đến người nội bộ của công ty	Thu tiền hoàn hợp tác	-	35.119.542.750
		Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	-	37.107.000.000
		Doanh thu bán bất động sản	-	319.827.716.623
		Trả trước tiền mua bất động sản	-	60.492.624.998
		Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	-	112.600.000.000
		Mua bất động sản	34.575.990.092	61.030.494.672
		Hoàn tiền mua bất động sản	-	35.288.526.102
		Tạm ứng	21.659.028.000	6.460.000.000
		Hoàn ứng	33.325.810.410	1.070.000.000
		Chuyển tiền ký quỹ	210.896.710.709	-
		Thu hoàn tiền ký quỹ	209.321.791.657	-
		Thu hộ theo hợp đồng ký quỹ cung cấp DV môi giới dự án	147.059.832.881	-
		Hoàn ký quỹ dự án	-	17.060.600.000
		Thu tiền bán căn hộ	263.692.957.219	-
		Góp vốn điều lệ	2.658.317.943	-
		Chuyển nhượng vốn góp	32.538.300.000	-
		Thu hộ phí bảo trì mua căn hộ	4.556.560.433	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Phí dịch vụ môi giới	-	3.334.880.913
		Doanh thu dịch vụ môi giới	-	147.790.695
		Hoàn ký quỹ	-	6.500.000.000
		Lãi cho vay	-	673.536.289
		Thu hồi cho vay		13.931.175.222
		Cho vay		3.000.000.000
Công ty Cổ phần Vision Realty	Công ty liên kết	Phân chia doanh thu hợp tác kinh doanh	198.092.995	155.622.128
		Phí dịch vụ môi giới	1.324.512.739	2.588.654.791
Công ty Cổ phần Houzz Agent	Công ty liên kết	Phân chia doanh thu hợp tác kinh doanh	25.175.225	49.443.746
		Phí dịch vụ môi giới	27.663.636	981.188.869
Công ty CP BĐS Đất Phước Thịnh	Công ty liên kết	Phân chia doanh thu hợp tác kinh doanh	22.608.638	45.878.342
		Phí dịch vụ môi giới	-	627.601.375
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Công ty liên kết	Phí dịch vụ môi giới	2.077.698.383	4.987.841.278
		Doanh thu dịch vụ môi giới	6.551.237.990	10.053.374.172
TỔNG CỘNG			970.512.288.950	733.133.492.965

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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

Phải thu ngắn hạn khách hàng

Công ty Cổ phần Vision Realty	Công ty liên kết	Doanh thu hợp tác kinh doanh	57.212.280	192.856.269
Công ty Cổ phần Houzz Agent	Công ty liên kết	Doanh thu hợp tác kinh doanh	11.476.060	20.587.746
Công ty Cổ Phần Landtogo	Công ty liên kết	Doanh thu hợp tác kinh doanh	-	8.607.937
Công ty CP Bất Động Sân Đất Phước Thịnh	Công ty liên kết	Doanh thu hợp tác kinh doanh	650.000	7.127.789
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ môi giới	6.780.593.114	2.002.446.181
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ môi giới	-	151.260.206
Các cá nhân	Người có liên quan đến người nội bộ của công ty	Phải thu từ bán căn hộ	26.141.733.329	25.827.171.079
TỔNG CỘNG			32.991.664.783	28.210.057.207

Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Phí dịch vụ	-	17.550.460.425
Công ty Cổ phần Vision Realty	Công ty liên kết	Phí dịch vụ	122.694.602	239.291.022
Công ty CP Bất Động Sân Đất Phước Thịnh	Công ty liên kết	Phí dịch vụ	104.078.290	104.078.290
Các cá nhân	Người có liên quan	Trả trước tiền mua đất	110.271.677.001	75.692.361.777
TỔNG CỘNG			110.498.449.893	93.586.191.514

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

Phải thu khác				
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Hợp tác kinh doanh	-	1.015.472.100
		Ký quỹ	-	500.000.000
		Khác	-	147.773.814
Các cá nhân		Tạm ứng	48.476.900.835	13.389.925.836
	Người có liên quan đến người nội bộ của công ty	Ký quỹ thực hiện dự án	549.404.496.160	555.474.496.160
		Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	227.679.768.658	394.279.768.658
		Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	561.934.078.648	558.159.159.594
TỔNG CỘNG			1.387.495.244.301	1.522.966.596.162
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Công ty liên kết	Mua dịch vụ	3.405.595.817	7.370.770.317
Các đối tượng khác	Công ty liên kết	Mua dịch vụ	445.115.660	1.375.780.259
			3.850.711.477	8.746.550.576
Khách hàng ứng trước ngắn hạn				
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Tạm ứng	-	60.026.300
Các cá nhân	Người có liên quan	Trả trước tiền mua căn hộ	72.120.483.750	63.819.416.883
TỔNG CỘNG			72.120.483.750	63.879.443.183
Phải trả ngắn hạn khác				
Các cá nhân	Người có liên quan đến người nội bộ của công ty	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	246.089.352.344	118.526.955.805
		Khác	288.671.590	288.671.590
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Công ty liên kết	Ký quỹ	2.195.000.000	680.000.000
		Vốn góp theo HĐHTKD	2.229.110.438	2.250.000.000
TỔNG CỘNG			250.802.134.372	121.745.627.395

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

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

	<i>Cho kỳ kế toán Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026</i>	<i>Cho kỳ kế toán Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025</i>
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

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

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 môi giới bất động sản			Đầu tư và phát triển dự án bất động sản		Loại trừ	Tổng cộng
Vào ngày và cho kỳ kế toán Từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026						
Doanh thu thuần						
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài			2.060.416.198.706	1.576.857.516.724	27.253.592.320	(841.762.515.435)
Lợi nhuận gộp của bộ phận			868.867.170.943	643.221.147.114	4.617.270.300	(191.217.600.189)
Chi phí không phân bổ						
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh						
Phân lợi nhuận trong công ty liên kết						
Doanh thu tài chính						
Chi phí tài chính						
Lãi khác						
Lợi nhuận trước thuế						
Chi phí thuế TNDN						
Chi phí thuế TNDN hoãn lại						
Lợi nhuận sau thuế						
Lợi ích cổ đông không kiểm soát						
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ						
Vào Ngày 30 tháng 09 năm 2026						
Tài sản bộ phận			10.837.568.763.308	35.871.033.563.293	124.481.435.145	(8.027.064.633.719)
Tài sản không phân bổ			-	-	-	-
Tổng tài sản						
Nợ phải trả bộ phận			3.496.126.325.618	24.838.559.557.283	7.652.902.611	(9.166.885.591.100)
Nợ phải trả không phân bổ			-	-	-	-
Tổng nợ phải trả						

CÔNG TY CỔ PHẦN BLUEMARQ GROUP

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

Mẫu số B 09 – DN/HN
(Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026 của
Bộ trưởng Bộ Tài chính)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026
(Thẻ hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:				Loại trừ	Tổng cộng
Dịch vụ môi giới bất động sản				Đầu tư và phát triển dự án bất động sản khác	
Vào ngày và cho kỳ kế toán Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025					
Doanh thu thuần				6.571.883.104	2.727.224.294.134
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	2.216.669.044.980	1.116.927.358.217		(612.943.992.167)	1.576.254.407.897
Lợi nhuận gộp của bộ phận	1.019.658.291.439	595.440.459.933		(39.740.324.493)	826.252.296.142
Chi phí không phân bổ					750.002.111.755
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					(639.004.450)
Phân lợi nhuận trong công ty liên kết					90.590.111.136
Doanh thu tài chính					244.035.164.716
Chi phí tài chính					22.832.604.025
Lãi khác					618.750.657.750
Lợi nhuận trước thuế					166.643.488.581
Chi phí thuế TNDN					(58.947.124.316)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					511.054.293.485
Lợi nhuận sau thuế					288.489.984.028
Lợi ích cổ đông không kiểm soát					
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ					222.564.309.457
Vào Ngày 30 tháng 09 năm 2025					
Tài sản bộ phận	14.499.712.228.543	23.318.665.507.476		(8.092.012.224.166)	30.016.432.198.946
Tài sản không phân bổ					5.193.296.048.510
Tổng tài sản					35.209.728.247.456
Nợ phải trả bộ phận					14.972.529.506.792
Nợ phải trả không phân bổ	4.411.846.484.118	23.751.690.348.852		(13.197.628.033.369)	1.284.955.834.409
Tổng nợ phải trả					16.257.485.341.201

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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

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

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

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính 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 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026. Ảnh hưởng của việc điều chỉnh phi hồi tố như sau:

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

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

NGƯỜI LẬP BIỂU

LÊ PHƯƠNG ĐAN THU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

BÙI THANH THẢO

Phê duyệt, Ngày 30 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN
THEO PHÁP LUẬT



NGUYỄN TRƯỜNG SƠN