

## **Công ty Cổ phần BLUEMARQ Group**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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



**Shape the future  
with confidence**

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

**MỤC LỤC**

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

# Công ty Cổ phần BLUEMARQ Group

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

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần BLUEMARQ Group ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0303104343 do Sở Tài chính (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư) Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 11 năm 2007, và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

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

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 2W, Đường Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

|                       |                   |                                     |
|-----------------------|-------------------|-------------------------------------|
| Ông Nguyễn Trường Sơn | Tổng Giám đốc     | bổ nhiệm ngày 16 tháng 4 năm 2026   |
| Ông Bùi Ngọc Đức      | Tổng Giám đốc     | miễn nhiệm ngày 16 tháng 4 năm 2026 |
| Bà Đỗ Thị Thái        | Phó Tổng Giám đốc | miễn nhiệm ngày 13 tháng 4 năm 2026 |
| Ông Lương Ngọc Huy    | Phó Tổng Giám đốc |                                     |
| Bà Bùi Thanh Thảo     | Kế toán trưởng    |                                     |

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần BLUEMARQ Group ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

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

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

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

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

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

### **CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Ngày 27 tháng 8 năm 2026

**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
  
**Nguyễn Trường Sơn**  




Shape the future  
with confidence

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

Tel: +84 28 3824 5252  
Email: eyhcmc@vn.ey.com  
Website (EN): ey.com/en\_vn  
Website (VN): ey.com/vi\_vn

Số tham chiếu: 11755202/69496414/LR-HN

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

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

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

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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

### Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 8 năm 2026

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

| TÀI SẢN                                                     | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ                | Số đầu kỳ                 |
|-------------------------------------------------------------|------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                                  | <b>100</b> |             | <b>35.409.565.319.075</b> | <b>33.910.910.163.072</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>                | <b>110</b> | <b>5</b>    | <b>1.871.976.935.977</b>  | <b>3.146.518.780.003</b>  |
| 1. Tiền                                                     | 111        |             | 304.556.164.555           | 622.510.228.587           |
| 2. Các khoản tương đương tiền                               | 112        |             | 1.567.420.771.422         | 2.524.008.551.416         |
| <b>II. Đầu tư ngắn hạn</b>                                  | <b>120</b> |             | <b>3.234.434.116.294</b>  | <b>1.638.477.503.491</b>  |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn                 | 123        | 6           | 3.239.315.430.495         | 1.638.477.503.491         |
| 2. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn        | 124        | 6           | (5.896.786.301)           | -                         |
| 3. Đầu tư ngắn hạn khác                                     | 125        |             | 1.015.472.100             | -                         |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>                     | <b>130</b> |             | <b>13.750.445.859.284</b> | <b>12.953.057.402.502</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                         | 131        | 7           | 1.683.737.433.816         | 1.685.387.088.444         |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                         | 132        | 8           | 6.077.452.347.052         | 5.298.365.895.361         |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác                                   | 135        | 9           | 6.558.702.171.055         | 6.549.763.280.645         |
| 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi                       | 136        | 10          | (569.446.092.639)         | (580.458.861.948)         |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                                     | <b>140</b> | <b>12</b>   | <b>15.985.398.576.354</b> | <b>15.654.897.172.983</b> |
| 1. Hàng tồn kho                                             | 141        |             | 15.985.398.576.354        | 15.654.897.172.983        |
| <b>V. Tài sản sinh học ngắn hạn</b>                         | <b>150</b> |             | <b>300.000.000</b>        | <b>230.249.828</b>        |
| 1. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn | 152        |             | 300.000.000               | 230.249.828               |
| <b>VI. Tài sản ngắn hạn khác</b>                            | <b>160</b> |             | <b>567.009.831.166</b>    | <b>517.729.054.265</b>    |
| 1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn                             | 161        | 13          | 160.167.278.962           | 81.499.499.183            |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                                  | 162        | 22          | 164.568.035.684           | 152.907.562.784           |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước                 | 163        | 22          | 38.363.596.610            | 38.754.118.016            |
| 4. Tài sản ngắn hạn khác                                    | 165        | 11          | 203.910.919.910           | 244.567.874.282           |

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

| TÀI SẢN                                                    | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ                | Số đầu kỳ                 |
|------------------------------------------------------------|------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                                  | <b>200</b> |             | <b>4.359.475.513.712</b>  | <b>4.103.678.797.745</b>  |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>                       | <b>210</b> |             | <b>15.198.086.283</b>     | <b>15.786.517.233</b>     |
| 1. Trả trước cho người bán dài hạn                         | 212        |             | 101.925.000               | 101.925.000               |
| 2. Phải thu dài hạn khác                                   | 215        | 9           | 15.096.161.283            | 15.684.592.233            |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                                 | <b>220</b> |             | <b>370.878.502.869</b>    | <b>376.791.507.898</b>    |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                                | 221        | 14          | 308.629.146.467           | 312.159.948.725           |
| Nguyên giá                                                 | 222        |             | 512.910.596.437           | 506.946.052.891           |
| Giá trị hao mòn lũy kế                                     | 223        |             | (204.281.449.970)         | (194.786.104.166)         |
| 2. Tài sản cố định vô hình                                 | 227        | 15          | 62.249.356.402            | 64.631.559.173            |
| Nguyên giá                                                 | 228        |             | 123.051.994.869           | 122.452.774.869           |
| Giá trị hao mòn lũy kế                                     | 229        |             | (60.802.638.467)          | (57.821.215.696)          |
| <b>III. Tài sản sinh học dài hạn</b>                       | <b>230</b> |             | <b>2.565.026.937</b>      | <b>2.461.940.971</b>      |
| 1. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn | 237        |             | 2.565.026.937             | 2.461.940.971             |
| <b>IV. Bất động sản đầu tư</b>                             | <b>240</b> | <b>16</b>   | <b>207.594.156.010</b>    | <b>178.653.731.196</b>    |
| 1. Nguyên giá                                              | 241        |             | 368.869.657.469           | 337.138.709.993           |
| 2. Giá trị khấu hao lũy kế                                 | 242        |             | (161.275.501.459)         | (158.484.978.797)         |
| <b>V. Tài sản dở dang dài hạn</b>                          | <b>250</b> |             | <b>777.338.506.521</b>    | <b>762.198.575.266</b>    |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                         | 252        | 17          | 777.338.506.521           | 762.198.575.266           |
| <b>VI. Đầu tư tài chính dài hạn</b>                        | <b>260</b> | <b>18</b>   | <b>994.674.439.545</b>    | <b>996.037.100.513</b>    |
| 1. Đầu tư vào công ty liên kết                             | 262        |             | 332.813.222.103           | 334.175.883.071           |
| 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                          | 263        |             | 661.879.012.012           | 661.879.012.012           |
| 3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn        | 264        |             | (17.794.570)              | (17.794.570)              |
| <b>VII. Tài sản dài hạn khác</b>                           | <b>270</b> |             | <b>1.991.226.795.547</b>  | <b>1.771.749.424.668</b>  |
| 1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn                             | 271        | 13          | 1.717.103.012.204         | 1.512.791.506.885         |
| 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại                          | 272        | 33.3        | 195.397.251.255           | 167.083.002.205           |
| 3. Lợi thế thương mại                                      | 279        | 19          | 78.726.532.088            | 91.874.915.578            |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b><br><b>(280 = 100 + 200)</b>       | <b>280</b> |             | <b>39.769.040.832.787</b> | <b>38.014.588.960.817</b> |

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

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

VND

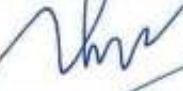
| NGUỒN VỐN                                                    | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ                | Số đầu kỳ                 |
|--------------------------------------------------------------|------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                                        | <b>300</b> |             | <b>18.655.584.393.852</b> | <b>17.132.079.498.590</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                                        | <b>310</b> |             | <b>15.671.938.063.090</b> | <b>14.290.960.009.735</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                               | 311        | 20          | 706.943.939.918           | 823.598.630.186           |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                         | 312        | 21          | 8.077.458.796.418         | 6.176.753.251.594         |
| 3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận                                | 313        |             | 33.849.582.712            | 29.847.582.712            |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn              | 314        | 22          | 357.030.764.730           | 590.131.178.595           |
| 5. Phải trả người lao động                                   | 315        |             | 131.240.038.134           | 161.959.545.348           |
| 6. Chi phí phải trả ngắn hạn                                 | 316        | 23          | 565.670.657.484           | 584.576.651.392           |
| 7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn                            | 319        | 24          | 98.349.063.882            | 101.299.159.630           |
| 8. Phải trả ngắn hạn khác                                    | 320        | 25          | 3.185.171.680.006         | 3.461.757.364.464         |
| 9. Vay ngắn hạn                                              | 321        | 26          | 2.306.061.584.838         | 2.145.043.168.404         |
| 10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                                | 323        |             | 210.161.954.968           | 215.993.477.410           |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                                        | <b>330</b> |             | <b>2.983.646.330.762</b>  | <b>2.841.119.488.855</b>  |
| 1. Phải trả dài hạn khác                                     | 338        | 25          | 2.832.389.000             | 37.832.389.000            |
| 2. Vay dài hạn                                               | 339        | 26          | 2.860.772.912.872         | 2.650.742.499.363         |
| 3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                           | 342        | 33.3        | 120.041.028.890           | 152.544.600.492           |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                     | <b>400</b> | <b>27.1</b> | <b>21.113.456.438.935</b> | <b>20.882.509.462.227</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                                    | 411        |             | 12.698.524.510.000        | 11.141.316.750.000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết                     | 411a       |             | 12.698.524.510.000        | 11.141.316.750.000        |
| 2. Thặng dư vốn                                              | 412        |             | 5.322.784.322             | 1.105.322.784.322         |
| 3. Vốn khác thuộc chủ sở hữu                                 | 414        |             | 1.425.153.848.175         | 1.360.256.242.131         |
| 4. Cổ phiếu mua lại của chính mình                           | 415        |             | (2.500.560.000)           | (2.500.560.000)           |
| 5. Quỹ đầu tư phát triển                                     | 418        |             | 114.428.847.040           | 114.428.847.040           |
| 6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                         | 420        |             | 65.042.714.982            | 510.378.659.427           |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước | 420a       |             | (25.961.094.621)          | 279.497.646.772           |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này                   | 420b       |             | 91.003.809.603            | 230.881.012.655           |
| 7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát                           | 429        |             | 6.807.484.294.416         | 6.653.306.739.307         |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>                 | <b>440</b> |             | <b>39.769.040.832.787</b> | <b>38.014.588.960.817</b> |

Phê duyệt ngày 27 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP

  
Lê Phương Đan Thu

KẾ TOÁN TRƯỞNG

  
Bùi Thanh Thảo

TỔNG GIÁM ĐỐC



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

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

VND

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

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

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

VND

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

Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP



Lê Phương Đan Thư

KÊ TOÁN TRƯỞNG



Bùi Thanh Thảo



TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Trường Sơn

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

VND

| CHỈ TIÊU                                                                               | Mã số     | Thuyết minh    | Kỳ này                     | Kỳ trước               |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------|----------------------------|------------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                      |           |                |                            |                        |
| <b>1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                                            | <b>01</b> |                | <b>297.987.437.409</b>     | <b>422.940.723.562</b> |
| <b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>                                                    |           |                |                            |                        |
| - Khấu hao và hao mòn                                                                  | 02        | 14, 15, 16, 19 | 29.417.747.454             | 32.008.342.667         |
| - Các khoản dự phòng                                                                   | 03        |                | (5.190.031.081)            | (21.070.719.743)       |
| - Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04        |                | 587.349.500                | 325.440.500            |
| - Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính                                                   | 05        |                | (119.285.534.928)          | (48.998.842.179)       |
| - Chi phí đi vay và phát hành trái phiếu                                               | 06        | 30             | 130.974.544.739            | 170.662.838.950        |
| <b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>                | <b>08</b> |                | <b>334.491.513.093</b>     | <b>555.867.783.757</b> |
| - Tăng, giảm khoản phải thu                                                            | 09        |                | (810.369.172.505)          | 253.895.389.172        |
| - Tăng hàng tồn kho                                                                    | 10        |                | (330.571.153.543)          | (467.134.693.367)      |
| - Tăng các khoản phải trả                                                              | 11        |                | 1.340.952.768.853          | 113.727.092.720        |
| - Tăng chi phí chờ phân bổ                                                             | 12        |                | (282.979.285.098)          | (80.434.769.597)       |
| - Chi phí đi vay đã trả                                                                | 14        |                | (182.106.086.720)          | (150.773.108.206)      |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                    | 15        | 22             | (176.090.369.661)          | (134.597.051.334)      |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                               | 17        |                | (23.559.481.340)           | (8.272.094.931)        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                   | <b>20</b> |                | <b>(130.231.266.921)</b>   | <b>82.278.548.214</b>  |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                         |           |                |                            |                        |
| 1. Tiền chi để mua sắm tài sản cố định ("TSCĐ")                                        | 21        |                | (58.136.540.411)           | (22.843.240.507)       |
| 2. Tiền thu do thanh lý TSCĐ                                                           | 22        |                | 3.584.750.309              | 1.010.807.175          |
| 3. Tiền chi cho vay, gửi tiết kiệm                                                     | 23        |                | (3.999.433.681.054)        | (526.485.096.818)      |
| 4. Tiền thu hồi cho vay và tất toán tiền gửi tiết kiệm                                 | 24        |                | 2.398.595.754.050          | 167.088.090.697        |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                             | 25        |                | (37.147.303.342)           | (683.941.945.072)      |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                         | 26        |                | 240.000.000                | 1.560.001.302.909      |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, tiền gửi                                                      | 27        |                | 146.499.852.455            | 47.696.067.655         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                       | <b>30</b> |                | <b>(1.545.797.167.993)</b> | <b>542.525.986.039</b> |

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

VND

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

NGƯỜI LẬP

  
Lê Phương Đan Thư

KẾ TOÁN TRƯỞNG

  
Bùi Thanh Thảo

Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC

  
  
Nguyễn Trường Sơn

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

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

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần BLUEMARQ Group ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0303104343 do Sở Tài chính (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư) Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 11 năm 2007, và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

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

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

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 3.832 (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 4.160).

#### **Cơ cấu tổ chức**

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 9 công ty con trực tiếp và 84 công ty con gián tiếp được trình bày tại *Phụ lục 1*.

### 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

#### 2.1 **Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") tuân thủ và phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

#### 2.2 **Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

#### 2.3 **Kỳ báo cáo**

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

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

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

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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY** (tiếp theo)

**2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

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

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

Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên báo cáo tình hình tài chính giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và được trình bày riêng biệt trong phần vốn chủ sở hữu trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**3.3 Hàng tồn kho**

*Thành phẩm và hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuê chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

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

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

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

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

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

**3.3 Hàng tồn kho**

*Hàng tồn kho khác*

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

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

Tập đoàn xác định số lượng và tính giá trị hàng tồn kho theo từng lần phát sinh. Giá trị hàng tồn kho đó được xác định như sau:

|                                         |                                                                                                                               |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hàng hóa                                | - chi phí mua theo phương pháp thực tế đích danh                                                                              |
| Công cụ dụng cụ                         | - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền                                                                            |
| Nguyên vật liệu cho hợp đồng xây dựng   | - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền                                                                            |
| Chi phí các công trình xây dựng dở dang | - giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan theo phương pháp bình quân gia quyền |

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

**3.4 Các khoản phải thu**

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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

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

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

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

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

**3.5 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

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

**3.6 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

**Quyền sử dụng đất**

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

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

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

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

Tập đoàn không phân bổ giá trị quyền sử dụng đất khi quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng lâu dài.

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

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

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

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

**3.8 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Tập đoàn không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Tập đoàn có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

Nhà cửa và vật kiến trúc

25 - 30 năm

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

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

**3.9 Xây dựng cơ bản dở dang**

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

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

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

**3.10 Chi phí đi vay**

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

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

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

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

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

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

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

**3.11 Chi phí chờ phân bổ**

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

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

**3.13 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh**

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

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

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

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

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

**3.14 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

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

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

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

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

**3.15 Các khoản phải trả**

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

**3.16 Các khoản chi phí phải trả**

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

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

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

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

**3.17 Trái phiếu thường**

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

**3.18 Các khoản dự phòng**

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

**3.19 Vốn góp của chủ sở hữu**

*Cổ phiếu phổ thông*

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

*Thặng dư vốn*

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

*Cổ phiếu mua lại của chính mình*

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

**3.20 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được các cấp có thẩm quyền/đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tập đoàn trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn theo phê duyệt của các cổ đông tại đại hội đồng cổ đông thường niên:

► *Quỹ đầu tư phát triển*

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Tập đoàn.

► *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

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

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

**3.21 Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

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

**3.22 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu bán nhà phố và căn hộ*

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

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

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

*Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ*

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

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

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

*Hợp đồng xây dựng*

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

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

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

*Doanh thu từ tiền lãi*

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

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

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

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

**3.22 Ghi nhận doanh thu** (tiếp theo)

*Doanh thu cho thuê*

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

**3.23 Chi phí bán hàng**

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

**3.24 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

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

**3.25 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

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

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

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

**3.25 Thuế** (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại* (tiếp theo)

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

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

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

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

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

**3.26 Các bên liên quan**

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

**3.27 Thông tin bộ phận**

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

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

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

**4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG KỲ**

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

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

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

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

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

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

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**7. PHẢI THU NGÁN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

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



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

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

**8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

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

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



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

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

**10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI**

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

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

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

**11. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC**

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

**12. HÀNG TỒN KHO**

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

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

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

**12. HÀNG TỒN KHO** (tiếp theo)

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

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

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

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

**Chi phí lãi vay vốn hóa**

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

**13. CHI PHÍ CHỜ PHẢN BÓ**

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

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

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

**14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|                                                   | Nhà cửa và<br>vật kiến trúc | Máy móc,<br>thiết bị | Phương tiện<br>vận tải | Thiết bị<br>văn phòng | Tài sản<br>có định khác | VND<br>Tổng cộng  |
|---------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------|------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------|
| <b>Nguyên giá:</b>                                |                             |                      |                        |                       |                         |                   |
| Số đầu kỳ                                         | 319.985.208.328             | 14.152.253.259       | 119.750.515.543        | 29.102.801.030        | 23.955.274.731          | 506.946.052.891   |
| Mua trong kỳ                                      | 1.936.358.904               | 118.260.000          | 4.454.089.959          | 457.907.410           | -                       | 6.966.616.273     |
| Thanh lý                                          | -                           | -                    | (1.002.072.727)        | -                     | -                       | (1.002.072.727)   |
| Số cuối kỳ                                        | 321.921.567.232             | 14.270.513.259       | 123.202.532.775        | 29.560.708.440        | 23.955.274.731          | 512.910.596.437   |
| <b>Trong đó:</b>                                  |                             |                      |                        |                       |                         |                   |
| Đã khấu hao hết                                   | 273.087.000                 | 1.912.821.131        | 48.855.669.279         | 22.280.684.955        | 1.508.116.493           | 74.830.378.858    |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>                    |                             |                      |                        |                       |                         |                   |
| Số đầu kỳ                                         | (50.643.695.574)            | (13.654.029.467)     | (99.845.597.351)       | (25.055.360.929)      | (5.587.420.845)         | (194.786.104.166) |
| Khấu hao trong kỳ                                 | (6.060.609.122)             | (309.113.168)        | (3.255.765.186)        | (407.029.066)         | (464.901.989)           | (10.497.418.531)  |
| Thanh lý                                          | -                           | -                    | 1.002.072.727          | -                     | -                       | 1.002.072.727     |
| Số cuối kỳ                                        | (56.704.304.696)            | (13.963.142.635)     | (102.099.289.810)      | (25.462.389.995)      | (6.052.322.834)         | (204.281.449.970) |
| <b>Giá trị còn lại:</b>                           |                             |                      |                        |                       |                         |                   |
| Số đầu kỳ                                         | 269.341.512.754             | 498.223.792          | 19.904.918.192         | 4.047.440.101         | 18.367.853.886          | 312.159.948.725   |
| Số cuối kỳ                                        | 265.217.262.536             | 307.370.624          | 21.103.242.965         | 4.098.318.445         | 17.902.951.897          | 308.629.146.467   |
| <b>Trong đó:</b>                                  |                             |                      |                        |                       |                         |                   |
| Thế chấp để đảm bảo các<br>khoản vay (TM số 26.2) | -                           | -                    | 19.904.918.192         | -                     | -                       | 19.904.918.192    |

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

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

**15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH**

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

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

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

**16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

VND

Nhà cửa và vật kiến trúc

**Nguyên giá:**

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

**Giá trị hao mòn lũy kế:**

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

**Giá trị còn lại:**

|            |                 |
|------------|-----------------|
| Số đầu kỳ  | 178.653.731.196 |
| Số cuối kỳ | 207.594.156.010 |

**Thuyết minh bổ sung:**

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

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

**17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

VND

Số cuối kỳ

Số đầu kỳ

|                                                        |                        |                        |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Dự án Sân Golf và Khu Biệt thự sinh thái tại Nha Trang | 566.686.615.505        | 566.686.615.505        |
| Chi phí phần mềm                                       | 145.850.449.394        | 143.428.144.394        |
| Chi phí dự án khác                                     | 64.801.441.622         | 52.083.815.367         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                       | <b>777.338.506.521</b> | <b>762.198.575.266</b> |

**18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

VND

Số cuối kỳ

Số đầu kỳ

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

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

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

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

18.1 Đầu tư vào công ty liên kết

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

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



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

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

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

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

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

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

VND

**Giá gốc khoản đầu tư:**

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

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

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

**Giá trị còn lại:**

|            |                 |
|------------|-----------------|
| Số đầu kỳ  | 334.175.883.071 |
| Số cuối kỳ | 332.813.222.103 |

**18.2 Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác**

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

VND

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

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

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

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

**19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

VND

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

**20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

VND

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

**21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

VND

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

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

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

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

|                                     | Số đầu kỳ              | Tăng trong kỳ          | Giảm trong kỳ              | Số cuối kỳ             |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|----------------------------|------------------------|
|                                     |                        |                        |                            | VND                    |
| <b>Phải thu</b>                     | <b>191.661.680.800</b> | <b>13.310.674.116</b>  | <b>(2.040.722.622)</b>     | <b>202.931.632.294</b> |
| Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 152.907.562.784        | 13.028.726.245         | (1.368.253.345)            | 164.568.035.684        |
| Khác                                | 38.754.118.016         | 281.947.871            | (672.469.277)              | 38.363.596.610         |
| <b>Phải trả</b>                     | <b>590.131.178.595</b> | <b>995.706.651.754</b> | <b>(1.228.807.065.619)</b> | <b>357.030.764.730</b> |
| Thuế giá trị gia tăng               | 300.474.125.114        | 779.910.841.115        | (923.419.171.419)          | 156.965.794.810        |
| Thuế TNDN                           | 241.499.703.898        | 102.001.727.437        | (176.090.369.661)          | 167.411.061.674        |
| Thuế thu nhập cá nhân               | 38.424.611.228         | 59.973.213.315         | (71.637.715.540)           | 26.760.109.003         |
| Khác                                | 9.732.738.355          | 53.820.869.887         | (57.659.808.999)           | 5.893.799.243          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b>398.469.497.795</b> | <b>982.395.977.638</b> | <b>(1.226.766.342.997)</b> | <b>154.099.132.436</b> |

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

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

**23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

|                        | VND                    |                        |
|------------------------|------------------------|------------------------|
|                        | Số cuối kỳ             | Số đầu kỳ              |
| Chi phí xây dựng dự án | 361.762.437.594        | 312.071.799.420        |
| Phí môi giới           | 143.267.283.060        | 107.672.778.997        |
| Chi phí lãi vay        | 44.663.545.631         | 95.795.087.612         |
| Khác                   | 15.977.391.199         | 69.036.985.363         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>       | <b>565.670.657.484</b> | <b>584.576.651.392</b> |

**24. DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ NGẮN HẠN**

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

**25. PHẢI TRẢ KHÁC**

|                                        | VND                      |                          |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                        | Số cuối kỳ               | Số đầu kỳ                |
| <b>Ngắn hạn</b>                        | <b>3.185.171.680.006</b> | <b>3.461.757.364.464</b> |
| Nhận vốn góp theo các HĐHTKD           | 1.130.972.908.667        | 1.097.652.908.667        |
| - Công ty Cổ phần Kinh doanh           |                          |                          |
| Bất động sản Hà An SG ("Hà An SG") (*) | 1.080.000.000.000        | 1.080.000.000.000        |
| - Khác                                 | 50.972.908.667           | 17.652.908.667           |
| Nhận đặt cọc của khách hàng cá nhân    |                          |                          |
| mua căn hộ, nhà phố                    | 984.490.269.431          | 1.349.897.905.644        |
| Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án       | 820.628.250.520          | 735.611.122.658          |
| Nhận đặt cọc, ký quỹ ngắn hạn          | 105.598.494.597          | 93.140.587.506           |
| Phí bảo trì                            | 77.733.623.728           | 62.576.272.637           |
| Khác                                   | 65.748.133.063           | 122.878.567.352          |
| <b>Dài hạn</b>                         | <b>2.832.389.000</b>     | <b>37.832.389.000</b>    |
| Nhận đặt cọc, ký quỹ dài hạn           | 2.832.389.000            | 37.832.389.000           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                       | <b>3.188.004.069.006</b> | <b>3.499.589.753.464</b> |
| Trong đó:                              |                          |                          |
| Phải trả bên khác                      | 2.987.483.595.607        | 3.377.194.126.069        |
| Phải trả bên liên quan (TM số 34)      | 200.520.473.399          | 122.395.627.395          |

(\*) Số dư thể hiện giá trị của hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Phước Sơn, công ty con và Hà An SG. Theo đó, Hà An SG sẽ góp vốn đầu tư và nhận phân phối độc quyền các sản phẩm của dự án Đất Xanh Home Park City tọa lạc tại Phường Thuận An, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích phân phối tổng cộng là 45.000 m<sup>2</sup>.

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

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

**26. VAY VÀ NỢ**

|                                             |                          | VND                      |
|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                             | Số cuối kỳ               | Số đầu kỳ                |
| <b>Ngắn hạn</b>                             | <b>2.306.061.584.838</b> | <b>2.145.043.168.404</b> |
| Vay ngân hàng (TM số 26.1)                  | 1.233.677.964.185        | 1.304.224.433.688        |
| Vay dài hạn đến hạn trả (TM số 26.2)        | 637.094.208.489          | 654.869.984.675          |
| Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (TM số 26.3) | 392.749.412.164          | 167.028.750.041          |
| Vay bên khác                                | 42.540.000.000           | 18.920.000.000           |
| <b>Dài hạn</b>                              | <b>2.860.772.912.872</b> | <b>2.650.742.499.363</b> |
| Vay ngân hàng (TM số 26.2)                  | 2.860.772.912.872        | 2.416.254.758.458        |
| Trái phiếu (TM số 26.3)                     | -                        | 234.487.740.905          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                            | <b>5.166.834.497.710</b> | <b>4.795.785.667.767</b> |

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

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

**26.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng**

Chi tiết các khoản vay ngân hàng như sau:

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

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

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

**26. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

**26.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng** (tiếp theo)

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

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

**Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam**

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

**Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng**

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

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

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

**26. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

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

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

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

**Ngân hàng Liên doanh Việt Nga**

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

**Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam**

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

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

95.349.947.152

**Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam**

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

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

80.796.202.519

**Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại**

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

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

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

**26. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

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

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

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

**Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam**

|             |                       |                          |                                     |
|-------------|-----------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Khoản vay 1 | 11.757.594.657        | Ngày 16 tháng 1 năm 2027 | Hợp đồng mua bán                    |
| Khoản vay 2 | 6.991.467.226         | Ngày 19 tháng 1 năm 2027 | sản thương mại<br>dự án Tecco Elite |
|             | <u>18.749.061.883</u> |                          |                                     |

**Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam**

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

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

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

**Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam**

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

**26.2 Vay dài hạn từ ngân hàng**

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

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

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

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

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

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.2 Vay dài hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

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

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

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

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

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.2 Vay dài hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

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

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

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

**26. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

**26.2 Vay dài hạn từ ngân hàng** (tiếp theo)

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

| Ngân hàng                            | Số cuối kỳ<br>(VND) | Kỳ hạn trả gốc                                          | Mục đích vay                      | Hình thức đảm bảo                                                                                 |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam     |                     |                                                         |                                   |                                                                                                   |
| Khoản vay 1                          | 64.166.666.668      | Ngày 23 tháng 7 năm 2029                                | Tài trợ các dự án đang triển khai | Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của dự án Cara River Park |
| Khoản vay 2                          | 9.264.045.493       | Ngày 28 tháng 1 năm 2036                                | Tài trợ các dự án đang triển khai |                                                                                                   |
| Trong đó:<br>Vay dài hạn đến hạn trả | 73.430.712.161      |                                                         |                                   |                                                                                                   |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam |                     |                                                         |                                   |                                                                                                   |
| Khoản vay 1                          | 14.816.640.000      | Từ ngày 1 tháng 7 năm 2026 đến ngày 26 tháng 7 năm 2038 | Mua tài sản                       | Quyền sử dụng đất của dự án Tiền Hải                                                              |
| Trong đó:<br>Vay dài hạn đến hạn trả | 1.000.000.000       |                                                         |                                   |                                                                                                   |



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

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

**26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)**

**26.2 Vay dài hạn từ ngân hàng (tiếp theo)**

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

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

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả 1.668.200.000

**Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam**

Khoản vay 1 3.605.060.000

Từ ngày 30 tháng 6 năm 2027  
đến 24 tháng 12 năm 2029

Mua tài sản

Phương tiện vận tải

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả 1.029.960.000

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

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

**26. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

**26.2 Vay dài hạn từ ngân hàng** (tiếp theo)

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

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

**26.3 Trái phiếu dài hạn**

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

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

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

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

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

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.3 Trái phiếu dài hạn (tiếp theo)

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

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

Công ty Cổ phần Chứng khoán Alpha

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

Công ty TNHH Chứng khoán JB Việt Nam

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

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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 *Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

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

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

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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

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

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

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

**27. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**27.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

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

**27.3 Cổ phiếu phổ thông**

|                                                               | Số cuối kỳ    | Số đầu kỳ     |
|---------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                               | Số cổ phiếu   | Số cổ phiếu   |
| Cổ phiếu được phép phát hành                                  | 1.269.852.451 | 1.114.131.675 |
| Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ<br>Cổ phiếu phổ thông | 1.269.852.451 | 1.114.131.675 |
| Cổ phiếu mua lại của chính mình<br>Cổ phiếu phổ thông         | (1.747.486)   | (1.747.486)   |
| Cổ phiếu đang lưu hành<br>Cổ phiếu phổ thông                  | 1.268.104.965 | 1.112.384.189 |

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

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

**27. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**27.4 Lãi trên cổ phiếu**

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

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

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

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

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

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

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

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

**28. DOANH THU**

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

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

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

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

**28.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

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

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

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

**29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

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

**30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                              | VND                    |                        |
|------------------------------|------------------------|------------------------|
|                              | Kỳ này                 | Kỳ trước               |
| Chi phí đi vay               | 129.491.035.684        | 168.087.755.368        |
| Chi phí phát hành trái phiếu | 1.483.509.055          | 2.575.083.582          |
| Khác                         | 17.202.137.397         | 11.097.126.509         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>             | <b>148.176.682.136</b> | <b>181.759.965.459</b> |

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

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

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

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

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

**32. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

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

**33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**33.1 Chi phí thuế TNDN**

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

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

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

**33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**33.1 Chi phí thuế TNDN** (tiếp theo)

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

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

**33.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

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

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

**33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**33.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

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

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

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

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

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

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

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

**34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

*Bên liên quan*

*Mối quan hệ*

Công ty Cổ phần Red Hibiscus

Công ty liên kết

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

Công ty liên kết

Công ty TNHH Địa Ốc Thu Đại Thành

Công ty liên kết

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

Công ty liên kết

Công ty Cổ phần Nhà Ở Ngay Reco

Công ty liên kết

Công ty Cổ phần Sight Realty

Công ty liên kết

Ông Bùi Ngọc Đức

Chủ tịch

Ông Lương Ngọc Huy

Thành viên HĐQT

Ông Lương Trí Thìn

Thành viên HĐQT

Ông Hà Đức Hiếu

Thành viên HĐQT

Ông Nguyễn Trường Sơn

Tổng Giám đốc ("TGD")

Ông Lương Ngọc Huy

Phó TGD

Ông Lê Đặng Quốc Hùng

Giám đốc tài chính

Bà Bùi Thanh Thảo

Kế toán Trưởng

Ông Trần Ngọc Thành

Thành viên Ban TGD của công ty con

Ông Trần Ngọc Thái

Thành viên Ban TGD của công ty con

Ông Phạm Văn Viên

Thành viên Ban TGD của công ty con

Ông Trần Hoài Nam

Thành viên Ban TGD của công ty con

Ông Nguyễn Hiền Ninh

Thành viên Ban TGD của công ty con

Ông Trần Xuân Thông

Thành viên Ban TGD của công ty con

Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền

Bên liên quan của ông Trần Ngọc Thành

Cá nhân 1

Nhân viên Tập đoàn

Cá nhân 2

Nhân viên Tập đoàn

Cá nhân 3

Nhân viên Tập đoàn

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Các giao dịch khác với các bên liên quan**

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

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

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

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

**35. CÁC CAM KẾT**

***Cam kết theo hợp đồng cho thuê hoạt động***

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

|                  | VND                    |                        |
|------------------|------------------------|------------------------|
|                  | Số cuối kỳ             | Số đầu kỳ              |
| Đến 1 năm        | 4.813.299.051          | 6.006.256.173          |
| Trên 1 đến 5 năm | 30.743.754.500         | 26.374.652.152         |
| Trên 5 năm       | 125.765.725.231        | 126.966.906.747        |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>161.322.778.782</b> | <b>159.347.815.072</b> |

***Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động***

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

|                  | VND                   |                       |
|------------------|-----------------------|-----------------------|
|                  | Số cuối kỳ            | Số đầu kỳ             |
| Đến 1 năm        | 13.638.028.392        | 8.765.586.324         |
| Trên 1 đến 5 năm | 21.079.544.916        | 26.669.603.808        |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>34.717.573.308</b> | <b>35.435.190.132</b> |

***Cam kết khác***

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

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

**36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

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

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

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

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

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

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

|                                                            | Dịch vụ<br>bất động sản | Đầu tư và phát triển<br>dự án bất động sản | Dịch vụ xây dựng | Loại trừ             | VND<br>Tổng cộng   |
|------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------|------------------|----------------------|--------------------|
| Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 |                         |                                            |                  |                      |                    |
| Doanh thu thuần                                            |                         |                                            |                  |                      |                    |
| Doanh thu hoạt động kinh doanh                             | 1.398.046.469.658       | 1.387.774.744.945                          | 160.451.818.719  | (806.104.343.471)    | 2.140.168.689.851  |
| Kết quả hoạt động kinh doanh                               |                         |                                            |                  |                      |                    |
| Lợi nhuận gộp của bộ phận                                  | 650.709.491.615         | 504.258.164.594                            | 12.736.616.162   | (170.811.584.108)    | 996.892.688.263    |
| Chi phí không phân bổ                                      |                         |                                            |                  |                      | 708.801.298.920    |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh                          |                         |                                            |                  |                      | 288.091.389.343    |
| Lỗ từ công ty liên kết                                     |                         |                                            |                  |                      | (1.562.660.968)    |
| Doanh thu hoạt động tài chính                              |                         |                                            |                  |                      | 120.856.093.045    |
| Chi phí tài chính                                          |                         |                                            |                  |                      | 148.176.682.136    |
| Lợi nhuận khác                                             |                         |                                            |                  |                      | 38.779.298.125     |
| Lợi nhuận trước thuế                                       |                         |                                            |                  |                      | 297.987.437.409    |
| Chi phí thuế TNDN                                          |                         |                                            |                  |                      | 102.001.727.437    |
| Thu nhập thuế TNDN hoãn lại                                |                         |                                            |                  |                      | (53.401.095.897)   |
| Lợi nhuận thuần sau thuế                                   |                         |                                            |                  |                      | 249.386.805.869    |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát                            |                         |                                            |                  |                      | 158.382.996.266    |
| Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ                              |                         |                                            |                  |                      | 91.003.809.603     |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026                               |                         |                                            |                  |                      |                    |
| Tài sản và công nợ                                         |                         |                                            |                  |                      |                    |
| Tài sản bộ phận                                            | 11.163.790.675.653      | 34.766.031.642.119                         | 12.302.990.354   | (9.164.468.363.784)  | 36.777.656.944.342 |
| Tài sản không phân bổ                                      |                         |                                            |                  |                      | 2.991.383.888.445  |
| Tổng tài sản                                               |                         |                                            |                  |                      | 39.769.040.832.787 |
| Công nợ bộ phận                                            | 3.660.865.823.315       | 24.506.144.169.320                         | 7.845.754.458    | (10.374.427.111.675) | 17.800.428.635.418 |
| Công nợ không phân bổ                                      |                         |                                            |                  |                      | 855.155.758.434    |
| Tổng công nợ                                               |                         |                                            |                  |                      | 18.655.584.393.852 |



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

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

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

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

|                                                          | Số đầu kỳ<br>(đã được trình<br>bày trước đây) | Trình bày lại       | VND<br>Số đầu kỳ<br>(được trình<br>bày lại) |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------|
| <b>BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ</b> |                                               |                     |                                             |
| Tiền                                                     | 646.034.691.076                               | (23.524.462.489)    | 622.510.228.587                             |
| Các khoản tương đương tiền                               | 2.745.051.963.209                             | (221.043.411.793)   | 2.524.008.551.416                           |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn                 | 422.577.076.698                               | 1.215.900.426.793   | 1.638.477.503.491                           |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn                             | 1.158.911.938.627                             | (1.158.911.938.627) | -                                           |
| Phải thu ngắn hạn khác                                   | 6.606.751.768.811                             | (56.988.488.166)    | 6.549.763.280.645                           |
| Hàng tồn kho                                             | 15.657.589.363.782                            | (2.692.190.799)     | 15.654.897.172.983                          |
| Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn | -                                             | 230.249.828         | 230.249.828                                 |
| Tài sản ngắn hạn khác                                    | -                                             | 244.567.874.282     | 244.567.874.282                             |
| Phải thu dài hạn khác                                    | 677.184.592.233                               | (661.500.000.000)   | 15.684.592.233                              |
| Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn  | -                                             | 2.461.940.971       | 2.461.940.971                               |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                           | 379.012.012                                   | 661.500.000.000     | 661.879.012.012                             |
| Phải trả cổ tức, lợi nhuận                               | -                                             | 29.847.582.712      | 29.847.582.712                              |
| Phải trả ngắn hạn khác                                   | 3.491.604.947.176                             | (29.847.582.712)    | 3.461.757.364.464                           |

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

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

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

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

**NGƯỜI LẬP**



Lê Phương Đan Thư

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**



Bùi Thanh Thảo

Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Tường Sơn

PHỤ LỤC 1: DANH SÁCH CÁC CÔNG TY CON

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

STT Tên công ty con

Tên viết tắt

Lĩnh vực kinh doanh

Tình trạng hoạt động

Tỷ lệ biểu  
quyết (%)

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



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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

| <u>STT</u> | <u>Tên công ty con</u>                                    | <u>Tên viết tắt</u>  | <u>Lĩnh vực kinh doanh</u> | <u>Tình trạng hoạt động</u> | <u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u> |
|------------|-----------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 46         | Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đồng Nai   | BDS Đồng Nai         | Kinh doanh và môi giới BDS | Đang hoạt động              | 100                         |
| 47         | Công ty Cổ phần Bất động sản GPT                          | Đất Xanh Premium     | Kinh doanh và môi giới BDS | Đang hoạt động              | 59                          |
| 48         | Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup                    | Linkgroup            | Kinh doanh và môi giới BDS | Đang hoạt động              | 80,47                       |
| 49         | Công ty TNHH Đầu tư Linkland                              | Linkland Invest      | Kinh doanh và môi giới BDS | Đang hoạt động              | 100                         |
| 50         | Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Linkhouse             | Linkhouse            | Kinh doanh và môi giới BDS | Đang hoạt động              | 51                          |
| 51         | Công ty Cổ phần Bất động sản Linkhouse Miền Trung         | Linkhouse Miền Trung | Kinh doanh và môi giới BDS | Đang hoạt động              | 51                          |
| 52         | Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome                      | Ecohome              | Kinh doanh và môi giới BDS | Đang hoạt động              | 100                         |
| 53         | Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Hùng Vương | Hùng Vương           | Kinh doanh và môi giới BDS | Đang hoạt động              | 95                          |
| 54         | Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Kinh Bắc   | Kinh Bắc             | Kinh doanh và môi giới BDS | Đang hoạt động              | 83                          |
| 55         | Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group                | S-Homes              | Kinh doanh và môi giới BDS | Đang hoạt động              | 87                          |
| 56         | Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây   | Duyên Hải Miền Tây   | Kinh doanh và môi giới BDS | Đang hoạt động              | 66                          |
| 57         | Công ty Cổ phần Tiptek                                    | Tiptek               | Kinh doanh và môi giới BDS | Đang hoạt động              | 64,90                       |
| 58         | Công ty Cổ phần Propcom                                   | Propcom              | Kinh doanh và môi giới BDS | Đang hoạt động              | 99                          |
| 59         | Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premium              | DN Premium           | Kinh doanh BDS             | Đang hoạt động              | 51                          |
| 60         | Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest                  | City Invest          | Kinh doanh và môi giới BDS | Đang hoạt động              | 55                          |
| 61         | Công ty TNHH Đầu Tư Bất động sản Phúc Hưng Phát           | Phúc Hưng Phát       | Kinh doanh và môi giới BDS | Đang hoạt động              | 100                         |
| 62         | Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam    | Tây Nam              | Kinh doanh và môi giới BDS | Đang hoạt động              | 56,5                        |
| 63         | Công ty Cổ phần Đầu tư Sapphire Tower                     | Sapphire             | Kinh doanh và môi giới BDS | Đang làm thủ tục giải thể   | 100                         |
| 64         | Công ty Cổ phần đầu tư Emerald Tower                      | Emerald              | Kinh doanh và môi giới BDS | Đang làm thủ tục giải thể   | 100                         |
| 65         | Công ty Cổ phần DAMC                                      | DAMC                 | Kinh doanh và môi giới BDS | Đang làm thủ tục giải thể   | 100                         |
| 66         | Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hưng    | Hà Thuận Hưng        | Kinh doanh và môi giới BDS | Đang hoạt động              | 51                          |
| 67         | Công ty Cổ phần Công Nghệ Bất động sản Việt Nam           | Công Nghệ BDS        | Phát triển công nghệ       | Đang hoạt động              | 50,99                       |



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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

| <u>STT</u> | <u>Tên công ty con</u>                                                                       | <u>Tên viết tắt</u>       | <u>Lĩnh vực kinh doanh</u>    | <u>Tình trạng hoạt động</u> | <u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u> |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 68         | Công ty Cổ phần Công nghệ Ihouzz                                                             | Công nghệ                 | Phát triển công nghệ          | Đang hoạt động              | 53,54                       |
| 69         | Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan                                | Asahi                     | Quản lý tài sản và đầu tư BĐS | Đang hoạt động              | 51                          |
| 70         | Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip                                         | Tulip                     | Dịch vụ tài chính             | Đang hoạt động              | 60                          |
| 71         | Công ty TNHH Nông nghiệp Lifarm                                                              | Lifarm                    | Nông nghiệp                   | Đang hoạt động              | 100                         |
| 72         | Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư S-Advices                                                      | S-Advices                 | Tư vấn quản lý                | Đang hoạt động              | 98                          |
| 73         | Công ty TNHH Tư vấn S-Media                                                                  | S-Media                   | Quảng cáo                     | Đang hoạt động              | 51                          |
| 74         | Công ty TNHH S-O Farm                                                                        | S-O Farm                  | Nông nghiệp                   | Đang hoạt động              | 98                          |
| 75         | Công ty TNHH Regal Food                                                                      | Regal Food                | Thực phẩm                     | Đang hoạt động              | 100                         |
| 76         | Công ty TNHH Công nghệ S-Tech                                                                | S-Tech                    | Phát triển công nghệ          | Đang hoạt động              | 100                         |
| 77         | Công ty Cổ phần dịch vụ Asahi Luxstay                                                        | Asahi Luxstay             | Tư vấn quản lý                | Đang hoạt động              | 51                          |
| 78         | Công ty TNHH MTV Regal Hotels&Resort                                                         | Regal Hotels              | Cơ sở lưu trú du lịch         | Đang hoạt động              | 100                         |
| 79         | Công ty Cổ phần BLUEMARQ Asset Management (trước đây là Công ty Cổ phần Đất Xanh Commercial) | BLUEMARQ Asset Management | Kinh doanh BĐS                | Đang hoạt động              | 100                         |
| 80         | Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Việt Nhật Cares                                           | Việt Nhật Cares           | Vệ sinh nhà cửa               | Đang hoạt động              | 51                          |
| 81         | Công ty Cổ phần Dịch Vụ Bất Động Sản Đông Bắc Bộ Homes                                       | Đông Bắc Bộ Homes         | Kinh doanh BĐS                | Đang hoạt động              | 51                          |
| 82         | Công ty TNHH MTV Cara Smart City                                                             | Cara Smart City           | Kinh doanh và môi giới BĐS    | Đang hoạt động              | 100                         |
| 83         | Công Ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển BĐS Ngọc Khánh                                          | Ngọc Khánh                | Kinh doanh và môi giới BĐS    | Đang hoạt động              | 100                         |
| 84         | Công ty Cổ phần Bảo vệ Minh An                                                               | Minh An                   | Hoạt động bảo vệ cá nhân      | Đang hoạt động              | 51                          |
| 85         | Công Ty TNHH Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Lan Anh                                          | Bất động sản Lan Anh      | Kinh doanh BĐS                | Đang hoạt động              | 100                         |
| 86         | Công ty TNHH Thương mại và Phát triển Eastern Lotus                                          | Eastern Lotus             | Kinh doanh BĐS                | Đang hoạt động              | 100                         |
| 87         | Công Ty TNHH Magnolia Southern Holdings                                                      | Magnolia Southern         | Kinh doanh BĐS                | Đang hoạt động              | 100                         |
| 88         | Công Ty TNHH BĐS Hoa Phượng Đỏ                                                               | Hoa Phượng Đỏ             | Kinh doanh BĐS                | Đang hoạt động              | 100                         |
| 89         | Công ty Cổ phần Bất Động Sản Thuận An City                                                   | Thuận An City             | Kinh doanh BĐS                | Đang hoạt động              | 100                         |
| 90         | Công ty TNHH Đầu Tư Lê Gia Newland                                                           | Lê Gia Newland            | Kinh doanh BĐS                | Đang hoạt động              | 100                         |
| 91         | Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Thăng Long                                                 | Địa Ốc Thăng Long         | Kinh doanh BĐS                | Đang hoạt động              | 67                          |
| 92         | Công ty Cổ phần BLUEMARQ Investment                                                          | BLUEMARQ Investment       | Kinh doanh BĐS                | Đang hoạt động              | 51                          |
| 93         | Công ty TNHH Phát triển BDS Orchid Land                                                      | Orchid Land               | Kinh doanh BĐS                | Đang hoạt động              | 100                         |

