

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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



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 riêng giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 - 42
Phụ lục 1 - Danh sách công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2026	43 - 46

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

Vào ngày 6 tháng 5 năm 2026, Công ty được Sở tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp GCNĐKDN lần thứ 32, theo đó, Công ty đổi tên từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh thành Công ty Cổ phần BLUEMARQ Group.

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 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 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 là:

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 (trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh) ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ; và
- lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này 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 riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 27 tháng 8 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về 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 Công ty và các công ty con.

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/E-69496414/LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần BLUEMARQ Group
(trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh)

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần BLUEMARQ Group (trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh) ("Công ty") được lập ngày 27 tháng 8 năm 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 46, bao gồm báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ của Công ty 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.



Shape the future
with confidence

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, và kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty 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 riêng 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 CNDKHN kiểm toán
Số 3021-2024-004-1

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.980.534.091.795	4.100.691.181.654
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	355.953.727.312	1.519.759.117.748
1. Tiền	111		77.553.727.312	153.359.117.748
2. Các khoản tương đương tiền	112		278.400.000.000	1.366.400.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		722.589.991.784	199.179.586.890
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	15.1	623.676.807.784	100.266.402.890
2. Đầu tư ngắn hạn khác	125	15.2	98.913.184.000	98.913.184.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		634.061.568.595	298.389.881.392
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	151.368.668.203	146.425.523.642
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	587.822.631.908	261.817.960.792
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	8	131.629.247.099	156.905.375.573
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	9	(236.758.978.615)	(266.758.978.615)
IV. Hàng tồn kho	140	10	2.267.362.005.079	2.077.227.658.004
1. Hàng tồn kho	141		2.267.362.005.079	2.077.227.658.004
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		566.799.025	6.134.937.620
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		566.799.025	6.134.937.620

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		18.813.493.850.014	17.966.065.056.055
I. Khoản phải thu dài hạn	210		9.393.827.950	9.393.827.950
1. Phải thu dài hạn khác	215	8	9.393.827.950	9.393.827.950
II. Tài sản cố định	220		8.231.294.298	5.489.892.533
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	4.791.949.966	1.489.091.201
Nguyên giá	222		29.754.549.547	26.142.397.022
Giá trị khấu hao lũy kế	223		(24.962.599.581)	(24.653.305.821)
2. Tài sản vô hình	227	12	3.439.344.332	4.000.801.332
Nguyên giá	228		17.859.032.007	17.538.932.007
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(14.419.687.675)	(13.538.130.675)
III. Bất động sản đầu tư	240	13	96.764.624.568	98.066.030.081
1. Nguyên giá	241		110.848.773.812	110.848.773.812
2. Giá trị khấu hao lũy kế	242		(14.084.149.244)	(12.782.743.731)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	250		89.659.636.023	87.237.331.023
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	14	89.659.636.023	87.237.331.023
V. Đầu tư tài chính dài hạn	260		16.862.328.804.863	16.449.713.804.863
1. Đầu tư vào công ty con	261	15.3	16.872.937.308.699	16.460.322.308.699
2. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	15.3	(10.608.503.836)	(10.608.503.836)
VI. Tài sản dài hạn khác	270		1.747.115.662.312	1.316.164.169.605
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	16	1.670.454.189.332	1.261.497.301.024
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272	30.3	76.661.472.980	54.666.868.581
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		22.794.027.941.809	22.066.756.237.709

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		9.478.311.940.119	8.721.762.489.866
I. Nợ ngắn hạn	310		9.476.234.551.119	8.598.564.061.450
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	340.313.417.053	668.141.341.654
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	6.983.529.610.105	4.982.139.244.680
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		80.034.700	80.034.700
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	19	112.551.236.556	255.695.586.789
5. Phải trả người lao động	315		5.413.773.132	7.146.343.317
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	20	26.468.703.797	28.575.120.988
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	21	1.970.164.760.624	2.468.662.983.578
8. Vay ngắn hạn	321	22	-	139.000.000.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		37.713.015.152	49.123.405.744
II. Nợ dài hạn	330		2.077.389.000	123.198.428.416
1. Phải trả dài hạn khác	338	21	2.077.389.000	123.198.428.416
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		13.315.716.001.690	13.344.993.747.843
I. Vốn chủ sở hữu	410	23.1	13.315.716.001.690	13.344.993.747.843
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		5.726.834.322	1.105.726.834.322
3. Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		(2.500.560.000)	(2.500.560.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		107.828.707.986	107.828.707.986
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		506.136.509.382	992.622.015.535
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		530.796.635.282	1.113.398.071.691
- Lỗ sau thuế chưa phân phối trong kỳ	420b		(24.660.125.900)	(120.776.056.156)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		22.794.027.941.809	22.066.756.237.709

Ngày 27 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

Trần Thị Anh

Bùi Thanh Thảo

Nguyễn Trường Sơn



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG 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 thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	24.1	6.886.115.049	71.182.765.074
2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	25	5.203.657.011	22.725.266.845
3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		1.682.458.038	48.457.498.229
4. Doanh thu hoạt động tài chính	22	24.2	27.880.678.095	3.221.202.916
5. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí đi vay</i>	23 24	26	1.893.787.857 1.306.438.357	18.733.743.790 18.122.878.940
6. Chi phí bán hàng	25	27	39.030.450.929	14.228.566.555
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	33.307.521.804	37.587.447.885
8. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 22 - (23 + 25 + 26)}	30		(44.668.624.457)	(18.871.057.085)
9. Thu nhập khác	31	28	26.539.668.048	168.546.214
10. Chi phí khác	32	28	6.531.169.491	1.713.372.810
11. Lợi nhuận (lỗ) khác (40 = 31 - 32)	40	28	20.008.498.557	(1.544.826.596)
12. Tổng lỗ kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(24.660.125.900)	(20.415.883.681)
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30.1	21.994.604.399	-
14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	52	30.3	(21.994.604.399)	-
15. Lỗ sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		(24.660.125.900)	(20.415.883.681)

Ngày 27 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP



Trần Thị Anh

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Bùi Thanh Thảo

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Trường Sơn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tổng lỗ kế toán trước thuế	01		(24.660.125.900)	(20.415.883.681)
2. Điều chỉnh cho các khoản:		11, 12, 13		
- Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư (Hoàn nhập dự phòng)	02		2.492.256.273	2.645.474.307
- Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	03		(30.000.000.000)	5.000.000.000
- Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính	04		587.349.500	325.440.500
- Chi phí đi vay và phát hành trái phiếu	05		(27.880.678.095)	(3.221.202.916)
	06	26	1.306.438.357	18.201.947.126
3. (Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(78.154.759.865)	2.535.775.336
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(305.671.687.203)	515.217.097.866
- Tăng hàng tồn kho	10		(190.134.347.075)	(92.486.556.358)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		923.730.304.602	(418.545.145.886)
- Tăng chi phí chờ phân bổ	12		(403.388.749.713)	(22.551.928.412)
- Chi phí đi vay đã trả	14		(3.254.246.576)	(10.564.953.001)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	19	(37.404.609.437)	(21.100.372.213)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(16.028.010.845)	(5.273.363.627)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(110.306.106.112)	(52.769.446.295)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm tài sản cố định	21		(6.354.557.525)	(8.841.426.508)
2. Tiền chi cho vay, gửi ngân hàng có kỳ hạn	23		(705.556.980.236)	-
3. Tiền thu hồi cho vay	24		190.000.000.000	-
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(412.615.000.000)	(1.559.930.000.000)
5. Tiền thu lãi cho vay, lãi tiền gửi	27		20.027.253.437	3.254.306.642
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(914.499.284.324)	(1.565.517.119.866)

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

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

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	1.801.758.576.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	22	-	483.229.571.627
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	22	(139.000.000.000)	(173.003.016.313)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(139.000.000.000)	2.111.985.131.314
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		(1.163.805.390.436)	493.698.565.153
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ	60		1.519.759.117.748	93.372.601.566
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)	70	5	355.953.727.312	587.071.166.719

Ngày 27 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP



Trần Thị Anh

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Bùi Thanh Thảo

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Trường Sơn

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 (trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh) ("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.

Vào ngày 6 tháng 5 năm 2026, Công ty được Sở tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp GCNĐKDN lần thứ 32, theo đó, Công ty đổi tên từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh thành Công ty Cổ phần BLUEMARQ Group.

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 ("BDS"), dịch vụ môi giới bất động sản và các dịch vụ khác.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 260 (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 176).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Công ty có các công ty con như được trình bày tại *Thuyết minh ("TM") số 15.3 và Phụ lục 1*. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này 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 riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 27 tháng 8 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về 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 Công ty và các công ty con.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính 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).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)

Theo đó, báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ báo cáo

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

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

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.6 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.

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 99 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty 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 TM số 33.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

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 riêng giữa niên độ dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng tồn kho khác

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

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

Công ty 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 |

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. Công ty 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 riêng 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 riêng giữa niên độ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tình hình tài chính riêng 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 Công ty 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 riêng 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 riêng 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 (% 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

3.4 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.

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản 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 được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 riêng giữa niên độ.

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong báo cáo tình hình tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ trong năm thanh lý.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong năm khi phát sinh ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

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

3.10 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 riêng 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.

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận thuần lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư 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 góp vốn

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

3.12 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Phần vốn góp của Công ty trong các hoạt động kinh doanh được đồng kiểm soát được ghi nhận trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ bằng cách hạch toán:

- a) giá trị tài sản mà Công ty hiện sở hữu và các công nợ mà Công ty có nghĩa vụ thực hiện và
- b) các khoản chi phí phát sinh cũng như phần thu nhập mà Công ty được chia từ việc bán hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh.

3.13 Các khoản phải trả

Các khoản phải trả bao gồm khoản nợ phải trả của Công ty 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.

3.14 Các khoản chi phí phải trả

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

3.15 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 cổ phần

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

3.16 Phân chia lợi nhuận

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

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

► *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 Ghi nhận doanh thu

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

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

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

Doanh thu 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 cho thuê

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

Doanh thu từ tiền lãi

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

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức.

3.18 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

3.19 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 Công ty.

3.20 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 riêng 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.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

3.20 Thuế (tiếp theo)

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 riêng 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 khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, 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 được 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 riêng 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.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 Các bên liên quan

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

3.22 Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ 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 riêng giữa niên độ yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4. SỰ KIẾN QUAN TRỌNG 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 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.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng		
Tiền mặt	215.013.446	86.531.484
Tiền gửi ngân hàng (i)	77.338.713.866	153.272.586.264
Ngân hàng Thương mại Cổ phần ("TMCP")		
Quân đội - Chi nhánh Hồ Chí Minh	74.464.986.174	70.367.748.923
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 4	817.791.114	82.130.562.569
Ngân hàng khác	2.055.936.578	774.274.772
Các khoản tương đương tiền (ii)	278.400.000.000	1.366.400.000.000
TỔNG CỘNG	355.953.727.312	1.519.759.117.748

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN (tiếp theo)

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

	Số cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn	Lãi suất áp dụng (%)
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	150.000.000.000	1 tháng	4.75%
Ngân hàng TMCP Quân đội			
- Chi nhánh Hồ Chí Minh	50.000.000.000	1 tháng	4.75%
Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam	50.000.000.000	1 tháng	4.75%
Ngân hàng TMCP Quân đội - trụ sở chính	25.000.000.000	1 tháng	4.75%
Ngân hàng khác	3.400.000.000	1 tháng	4 %
TỔNG CỘNG	278.400.000.000		

Các thông tin bổ sung về báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ:

Chi tiết các giao dịch không bằng tiền trọng yếu như sau:

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Cần trừ các khoản phải trả nhà cung cấp	63.816.495.102	-
Cần trừ các khoản phải trả khác	-	7.783.744.458
Nhận đặt cọc bằng cần trừ phải trả khác	-	600.000.000
TỔNG CỘNG	63.816.495.102	8.383.744.458

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng (TM số 9)	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng (TM số 9)
Phải thu từ bên khác	143.807.568.243	(38.463.114.371)	143.802.423.681	(38.463.114.371)
Các khách hàng				
mua căn hộ	102.678.159.873	-	102.678.159.873	-
Công ty Cổ phần Dịch				
vụ và Đầu tư Đông Nam				
Bộ ("Đông Nam Bộ")	38.115.689.031	(38.115.689.031)	38.115.689.031	(38.115.689.031)
Khách hàng khác	3.013.719.339	(347.425.340)	3.008.574.777	(347.425.340)
Phải thu từ bên liên				
quan (TM số 31)	7.561.099.960	-	2.623.099.961	-
TỔNG CỘNG	151.368.668.203	(38.463.114.371)	146.425.523.642	(38.463.114.371)

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

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

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng (TM số 9)	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng (TM số 9)
Trả trước cho người bán	587.509.631.908	(97.330.063.921)	261.504.960.792	(97.330.063.921)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình	196.612.030.049	-	140.106.386.076	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn TDI	139.952.894.000	-	-	-
Công ty TNHH Xây dựng Trung Quốc (Đồng Nam Á)	100.788.499.315	-	-	-
Tổng Công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - Công ty Cổ phần	91.490.048.921	(91.490.048.921)	91.490.048.921	(91.490.048.921)
Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Hậu Giang	6.000.000.000	-	6.000.000.000	-
Các khoản khác	52.666.159.623	(5.840.015.000)	23.908.525.795	(5.840.015.000)
Trả trước cho bên liên quan (TM số 31)	313.000.000	-	313.000.000	-
TỔNG CỘNG	587.822.631.908	(97.330.063.921)	261.817.960.792	(97.330.063.921)

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng (TM số 9)	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng (TM số 9)
Ngắn hạn	131.629.247.099	(100.965.800.323)	156.905.375.573	(130.965.800.323)
Tạm ứng đầu tư	70.930.914.000	(70.930.914.000)	70.930.914.000	(70.930.914.000)
Vốn góp theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	35.733.193.826	(21.000.000.000)	35.733.193.826	(21.000.000.000)
Ký quỹ, ký cược	9.672.449.323	(7.924.886.323)	39.562.349.323	(37.924.886.323)
Tạm ứng nhân viên	8.152.825.211	-	8.070.595.503	-
Khác	7.139.864.739	(1.110.000.000)	2.608.322.921	(1.110.000.000)
Dài hạn				
Ký quỹ, ký cược	9.393.827.950	-	9.393.827.950	-
TỔNG CỘNG	141.023.075.049	(100.965.800.323)	166.299.203.523	(130.965.800.323)
Trong đó:				
Phải thu bên khác	134.009.075.049	(100.965.800.323)	159.285.203.523	(130.965.800.323)
Phải thu bên liên quan (TM số 31)	7.014.000.000	-	7.014.000.000	-

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

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

9. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Dự phòng các khoản phải thu khác (TM số 8)	100.965.800.323	130.965.800.323
Dự phòng trả trước cho người bán (TM số 7)	97.330.063.921	97.330.063.921
Dự phòng các khoản phải thu (TM số 6)	38.463.114.371	38.463.114.371
TỔNG CỘNG	236.758.978.615	266.758.978.615

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

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu kỳ	266.758.978.615	213.158.978.615
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	-	5.000.000.000
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(30.000.000.000)	-
Số cuối kỳ	236.758.978.615	218.158.978.615

10. HÀNG TỒN KHO

	VND			
	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản dở dang (*)	2.243.071.868.712	-	2.054.624.071.748	-
Bất động sản thành phẩm	21.629.164.024	-	21.629.164.024	-
Công cụ, dụng cụ	2.504.532.684	-	716.880.073	-
Hàng hóa	156.439.659	-	257.542.159	-
TỔNG CỘNG	2.267.362.005.079	-	2.077.227.658.004	-

(*) Bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng và phát triển Dự án The Prive và các dự án khác.

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 0 VND (kỳ trước: 47.591.602.470 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển dự án The Prive đang triển khai của Công ty.

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

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

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	VND Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu kỳ	13.640.924.625	11.535.978.177	965.494.220	26.142.397.022
Mua trong kỳ	3.513.252.525	98.900.000	-	3.612.152.525
Số cuối kỳ	17.154.177.150	11.634.878.177	965.494.220	29.754.549.547
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	11.555.570.080	10.315.855.177	965.494.220	22.836.919.477
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số đầu kỳ	(13.093.234.263)	(10.594.577.338)	(965.494.220)	(24.653.305.821)
Khấu hao trong kỳ	(131.811.037)	(177.482.723)	-	(309.293.760)
Số cuối kỳ	(13.225.045.300)	(10.772.060.061)	(965.494.220)	(24.962.599.581)
Giá trị còn lại:				
Số đầu kỳ	547.690.362	941.400.839	-	1.489.091.201
Số cuối kỳ	3.929.131.850	862.818.116	-	4.791.949.966

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

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

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

			VND
	<i>Phần mềm</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu kỳ	16.165.031.402	1.373.900.605	17.538.932.007
Mua trong kỳ	320.100.000	-	320.100.000
Số cuối kỳ	16.485.131.402	1.373.900.605	17.859.032.007
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	7.509.511.402	1.373.900.605	8.883.412.007
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu kỳ	(12.164.230.070)	(1.373.900.605)	(13.538.130.675)
Hao mòn trong kỳ	(881.557.000)	-	(881.557.000)
Số cuối kỳ	(13.045.787.070)	(1.373.900.605)	(14.419.687.675)
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	4.000.801.332	-	4.000.801.332
Số cuối kỳ	3.439.344.332	-	3.439.344.332

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>
Nguyên giá:	
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	110.848.773.812
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số đầu kỳ	(12.782.743.731)
Khấu hao trong kỳ	(1.301.405.513)
Số cuối kỳ	(14.084.149.244)
Giá trị còn lại:	
Số đầu kỳ	98.066.030.081
Số cuối kỳ	96.764.624.568

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

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

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

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 như sau:

		VND
	Kỳ này	Kỳ trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	2.853.550.998	2.382.584.236
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	1.315.857.113	1.036.244.377

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong TM số 31.

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 tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

		VND
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Chi phí phát triển phần mềm	89.456.911.028	87.034.606.028
Khác	202.724.995	202.724.995
TỔNG CỘNG	89.659.636.023	87.237.331.023

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

15.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ			VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	
Cho vay ngắn hạn (i)							
(TM số 31)	511.000.000.000	511.000.000.000	-	-	-	-	-
Tiền gửi có kỳ hạn (ii)	104.786.980.236	104.786.980.236	-	100.230.000.000	100.230.000.000	-	-
Phải thu lãi vay	7.889.827.548	7.889.827.548	-	36.402.890	36.402.890	-	-
(TM số 31)							
TỔNG CỘNG	623.676.807.784	623.676.807.784	-	100.266.402.890	100.266.402.890	-	-

(i) Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn như sau:

	Số cuối kỳ (VND)	Ngày đến hạn	Lãi suất
Công ty Cổ phần BLUEMARQ Development	300.000.000.000	Ngày 9 tháng 7 năm 2026	5%
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng	211.000.000.000	Ngày 20 tháng 10 năm 2026	5%
TỔNG CỘNG	511.000.000.000		

(*) Vào ngày 02/07/2026, khoản vay với BLUEMARQ Development đã được gia hạn thời hạn thanh toán đến ngày 09/12/2026.

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

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

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

15.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (tiếp theo)

(ii) Chi tiết các khoản tiền gửi có kỳ hạn như sau:

	Số cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn	Lãi suất áp dụng (%)
Ngân hàng TMCP Lọc Phát Việt Nam	50.000.000.000	6 tháng	8.1%
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	50.000.000.000	6 tháng	6.5%
Ngân hàng khác	4.786.980.236	12 tháng	4% - 7.9 %
TỔNG CỘNG	104.786.980.236		

15.2 Đầu tư ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ			VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	
Đầu tư ngắn hạn khác (TM số 31)	98.913.184.000	98.913.184.000	-	98.913.184.000	98.913.184.000	-	

15.3 Đầu tư vào công ty con

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	VND
Đầu tư vào công ty con	16.872.937.308.699	16.460.322.308.699	
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(10.608.503.836)	(10.608.503.836)	
TỔNG CỘNG	16.862.328.804.863	16.449.713.804.863	

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

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

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

15.3 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

Chi tiết khoản đầu tư vào các công ty con trực tiếp như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
			Tỷ lệ sở hữu	Dự phòng	Tỷ lệ sở hữu	Dự phòng
			%	VND	%	VND
Công ty Cổ phần BLUEMARQ Development ("BLUEMARQ Development")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	13.393.588.704.626	99,99	13.393.588.704.626
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("DXS")	Môi giới BĐS	Đang hoạt động	55,37	2.000.603.604.073	55,37	2.000.603.604.073
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phúc Hưng Phát ("Phúc Hưng Phát")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	755.000.000.000	100	755.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư DHG ("Đầu tư DHG")	Đầu tư	Đang hoạt động	85	297.500.000.000	85	297.500.000.000
Công ty Cổ phần BLUEMARQ Asset Management ("BLUEMARQ Asset Management") (*)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,98	209.870.000.000	-	-
Công ty Cổ phần BLUEMARQ Investment ("BLUEMARQ Investment") (*)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,998	199.960.000.000	-	-
Công ty TNHH MTV Đất Xanh Tech ("Đất Xanh Tech")	Đầu tư	Đang làm thủ tục giải thể	100	13.365.000.000	100	11.280.000.000
Công ty TNHH Athena Invest ("Athena Invest")	Đầu tư	Đang hoạt động	100	2.150.000.000	100	1.450.000.000
Công ty TNHH Patheon Holdings ("Patheon Holdings")	Đầu tư	Đang hoạt động	100	850.000.000	100	850.000.000
Công ty TNHH Đất Xanh Finance ("Đất Xanh Finance")	Đầu tư	Đang làm thủ tục giải thể	100	50.000.000	100	50.000.000
TỔNG CỘNG				16.872.937.308.699		16.460.322.308.699
				(10.608.503.836)		(10.608.503.836)

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

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

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

15.3 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

(*) Trong kỳ, Công ty đã thực hiện các lần tăng vốn góp cho BLUEMARQ Asset Management và BLUEMARQ Investment với số tiền lần lượt là 209.870.000.000 VND và 199.960.000.000 VND, theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 11/2026/NQ-BLUEMARQ/HĐQT và số 12/2026/NQ-BLUEMARQ/HĐQT ngày 19 tháng 5 năm 2026.

16. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mướ	1.465.089.919.518	1.204.132.918.484
Chi phí hỗ trợ lãi suất	201.582.145.085	54.077.675.573
Khác	3.782.124.729	3.286.706.967
TỔNG CỘNG	1.670.454.189.332	1.261.497.301.024

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND			
	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả các bên khác	218.010.356.645	218.010.356.645	148.306.880.507	148.306.880.507
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 Xây dựng Bình Định	10.181.578.903	10.181.578.903	8.589.231.575	8.589.231.575
Khác	73.535.914.952	73.535.914.952	87.659.656.253	87.659.656.253
Phải trả các bên liên quan (TM số 31)	122.303.060.408	122.303.060.408	519.834.461.147	519.834.461.147
TỔNG CỘNG	340.313.417.053	340.313.417.053	668.141.341.654	668.141.341.654

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Số dư này thể hiện các khoản tiền khách hàng trả trước theo tiến độ mua sản phẩm thuộc dự án The Prive.

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC NGẮN HẠN

	VND			
	Số đầu kỳ	Tăng	Giảm	Số cuối kỳ
Thuế giá trị gia tăng	218.292.228.712	158.600.384.900	(284.390.878.115)	92.501.735.497
Thuế thu nhập cá nhân	1.522.016.769	5.411.883.228	(5.616.151.638)	1.317.748.359
Thuế TNDN	33.963.764.520	21.994.604.399	(37.404.609.437)	18.553.759.482
Khác	1.917.576.788	177.993.218	(1.917.576.788)	177.993.218
TỔNG CỘNG	255.695.586.789	186.184.865.745	(329.329.215.978)	112.551.236.556

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

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

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Chi phí xây dựng dự án	23.502.736.701	23.502.736.701
Chi phí lãi vay	183.015.006	2.130.823.225
Chi phí khác	2.782.952.090	2.941.561.062
TỔNG CỘNG	26.468.703.797	28.575.120.988
Trong đó:		
Phải trả bên liên quan (TM số 31)	1.287.561.398	3.235.369.617
Phải trả bên khác	25.185.986.199	25.339.751.371

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn	1.970.164.760.624	2.468.662.983.578
Nhận ký quỹ, ký cược	1.793.922.818.200	2.412.032.818.200
Nhận góp vốn theo HĐHTKD	121.121.039.416	-
Phí bảo tri	5.088.609.181	532.048.748
Khác	50.032.293.827	56.098.116.630
Dài hạn	2.077.389.000	123.198.428.416
Nhận ký quỹ, ký cược	2.077.389.000	2.077.389.000
Nhận góp vốn theo HĐHTKD	-	121.121.039.416
TỔNG CỘNG	1.972.242.149.624	2.591.861.411.994
Trong đó:		
Phải trả bên liên quan (TM số 31)	1.929.911.834.289	2.543.845.273.856
Phải trả bên khác	42.330.315.335	48.016.138.138

22. VAY NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Vay bên liên quan (TM số 31)	-	139.000.000.000

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu kỳ	139.000.000.000	1.556.056.398.684
Vay trong kỳ	-	483.229.571.627
Trả nợ gốc vay	(139.000.000.000)	(173.003.016.313)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	79.068.186
Số cuối kỳ	-	1.866.362.022.184

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

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu mua lại của chính mình	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
						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)	107.828.707.986	2.318.516.771.727	9.931.507.468.519
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)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(5.118.700.036)	(5.118.700.036)
Lỗ thuần trong kỳ	-	-	-	-	(20.415.883.681)	(20.415.883.681)
Số cuối kỳ	10.206.316.750.000	302.357.934.322	(2.500.560.000)	107.828.707.986	1.092.982.188.010	11.706.985.020.318

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

Số đầu kỳ	11.141.316.750.000	1.105.726.834.322	(2.500.560.000)	107.828.707.986	992.622.015.535	13.344.993.747.843
Phát hành cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu (TM số 4)	1.557.207.760.000	(1.100.000.000.000)	-	-	(457.207.760.000)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(4.617.620.253)	(4.617.620.253)
Lỗ thuần trong kỳ	-	-	-	-	(24.660.125.900)	(24.660.125.900)
Số cuối kỳ	12.698.524.510.000	5.726.834.322	(2.500.560.000)	107.828.707.986	506.136.509.382	13.315.716.001.690

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

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Kỳ này	VND Kỳ trước
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	11.141.316.750.000	7.224.509.210.000
Phát hành cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu (TM số 4)	1.557.207.760.000	-
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	-	2.981.807.540.000
Số cuối kỳ	<u>12.698.524.510.000</u>	<u>10.206.316.750.000</u>

23.3 Cổ phiếu phổ thông

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

24. DOANH THU

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

	Kỳ này	VND Kỳ trước
Doanh thu từ dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản	6.886.115.049	7.025.492.349
Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ	-	36.657.272.725
Doanh thu từ dịch vụ tư vấn phát triển bất động sản và bán căn hộ	-	27.500.000.000
TỔNG CỘNG	<u>6.886.115.049</u>	<u>71.182.765.074</u>
Trong đó:		
Doanh thu với bên liên quan	4.489.090.909	31.776.363.636
Doanh thu với bên khác	2.397.024.140	39.406.401.438

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

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

24. DOANH THU (tiếp theo)

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi cho vay, lãi tiền gửi	27.880.678.095	3.221.202.916

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Giá vốn dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản	5.203.657.011	4.744.855.177
Giá vốn dịch vụ tư vấn phát triển bất động sản và bán căn hộ	-	17.980.411.668
TỔNG CỘNG	5.203.657.011	22.725.266.845

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí lãi đi vay	1.306.438.357	18.122.878.940
Chi phí phát hành trái phiếu	-	79.068.186
Chi phí khác	587.349.500	531.796.664
TỔNG CỘNG	1.893.787.857	18.733.743.790

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

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

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

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
- Chi phí quảng cáo	36.683.188.852	12.615.114.079
- Chi phí lương	2.130.142.975	1.221.953.240
- Chi phí bán hàng khác	217.119.102	391.499.236
TỔNG CỘNG	39.030.450.929	14.228.566.555
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
- Chi phí lương	41.534.820.933	22.753.043.743
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.828.307.198	4.109.375.777
- Chi phí khấu hao và hao mòn	1.117.905.285	1.572.324.387
- Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	-	5.000.000.000
- Chi phí khác	9.826.488.388	4.152.703.978
Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi (*)	(30.000.000.000)	-
TỔNG CỘNG	33.307.521.804	37.587.447.885

(*) Trong kỳ, Công ty đã hoàn nhập dự phòng tổn thất đối với khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn với đối tác căn cứ theo Quyết định số 38/2025/QĐST-KDTM ngày 27 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, Công ty đã nhận đủ số tiền theo quyết định của Tòa án, trong đó bao gồm khoản ký quỹ, ký cược nêu trên với giá trị là 30.000.000.000 VND và phần lãi phạt đang được ghi nhận vào thu nhập khác (TM số 28) với giá trị là 21.664.636.517 VND.

28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Thu nhập khác	26.539.668.048	168.546.214
Thu nhập từ lãi phạt ký quỹ dự án (TM số 27)	21.664.636.517	-
Thu nhập từ phạt hợp đồng	2.158.571.815	158.003.760
Khác	2.716.459.716	10.542.454
Chi phí khác	6.531.169.491	1.713.372.810
Chi phí phạt thuế trích trước	6.526.069.491	1.713.352.809
Khác	5.100.000	20.001
TỔNG CỘNG	20.008.498.557	(1.544.826.596)

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

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

29. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ này	Kỳ trước
		VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	51.399.295.948	20.484.786.906
Chi phí lương	43.664.963.908	41.955.408.651
Chi phí khấu hao và hao mòn (TM số 11, 12 và 13)	2.492.256.273	2.645.474.307
(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng	(30.000.000.000)	5.000.000.000
Chi phí khác	9.985.113.615	4.455.611.421
TỔNG CỘNG	77.541.629.744	74.541.281.285

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Công ty 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 riêng giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

30.1 Chi phí thuế TNDN

	Kỳ này	Kỳ trước
		VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	21.994.604.399	-
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(21.994.604.399)	-
TỔNG CỘNG	-	-

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

	Kỳ này	Kỳ trước
		VND
Tổng lỗ kế toán trước thuế	(24.660.125.900)	(20.415.883.681)
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	(4.932.025.180)	(4.083.176.736)
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	7.671.007.032	2.804.064.456
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 20/2025/NĐ-CP	-	2.980.335.205
Lỗ năm trước chuyển sang	(2.738.981.852)	(1.701.222.925)
Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	21.994.604.399	-
Chi phí thuế TNDN	21.994.604.399	-

(*) 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.

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

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 năm 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 Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

30.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại với các biến động trong kỳ này và kỳ trước như sau:

	VND			
	Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	Kỳ này	Kỳ trước
Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng	76.661.472.980	54.666.868.581	21.994.604.399	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	76.661.472.980	54.666.868.581		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng giữa niên độ			21.994.604.399	-

30.4 Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang các năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng năm (5) năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có khoản lỗ lũy kế là 375.050.520.344 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 388.745.429.605 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Đã chuyển lỗ đến ngày 30 tháng 6 năm 2026		Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ vào ngày 30 tháng 6 năm 2026
		Lỗ thuế			
2022	2027	44.813.252.583	(13.694.909.261)	-	31.118.343.322
2023	2028	146.642.250.803	-	-	146.642.250.803
2024	2029	131.055.005.578	-	-	131.055.005.578
2025	2030	66.234.920.641	-	-	66.234.920.641
TỔNG CỘNG		388.745.429.605	(13.694.909.261)	-	375.050.520.344

Các khoản lỗ thuế ước tính trên theo các tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

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

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

31. 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 Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Phụ lục 1	Công ty con
Công ty cổ phần Red Hibicus	Công ty liên kết
Đất Xanh Miền Nam (<i>không còn là bên liên quan từ ngày 13 tháng 1 năm 2026</i>)	Công ty liên kết
Công ty TNHH Địa ốc Thu Đại Thành	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bất động sản 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 Nguyễn Trường Sơn	Tổng Giám đốc
Ông Lương Ngọc Huy	Thành viên HĐQT
Ông Lương Trí Thìn	Thành viên HĐQT
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên HĐQT
Ông Lê Đặng Quốc Hùng	Giám đốc tài chính

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Kỳ này</i>	<i>VND</i> <i>Kỳ trước</i>
BLUEMARQ Development	Hoàn tiền cọc	617.110.000.000	-
	Cho vay	300.000.000.000	-
	Phí dịch vụ môi giới	176.859.039.219	-
	Cán trừ công nợ	62.959.515.102	-
	Lãi vay	5.794.520.548	7.609.726.028
	Doanh thu cho thuê BĐS	4.489.090.909	4.276.363.636
	Góp vốn	-	1.559.000.000.000
	Trả tiền thu hộ cọc dự án	-	387.964.800.000
	Trả gốc vay	-	173.000.000.000
	Doanh thu phát triển dự án	-	27.500.000.000
Hà Thuận Hùng	Cho vay	401.000.000.000	-
	Thu tiền gốc cho vay	190.000.000.000	-
	Hoàn trả khoản đi vay	139.000.000.000	-
	Thanh toán lãi vay	3.254.246.576	-
	Lãi vay	2.058.904.110	-
	Lãi đi vay	1.306.438.357	-

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

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Kỳ này</i>	<i>VND</i>
			<i>Kỳ trước</i>
Hà Đức Hiếu	Thu tiền ứng trước mua căn hộ	249.915.169.641	-
	Thu tiền phí bảo trì	4.556.560.433	-
BLUEMARQ Asset Management	Góp vốn	209.870.000.000	-
BLUEMARQ Investment	Góp vốn	199.960.000.000	-
Lê Đăng Quốc Hùng	Thu tiền ứng trước mua căn hộ	7.306.488.984	-
Đất Xanh Tech	Góp vốn	2.085.000.000	660.000.000
Vicco Saigon	Tiền thuê văn phòng	2.566.070.280	1.283.035.140
Công nghệ Ihouzz	Phí cung cấp phần mềm	2.099.905.000	1.042.198.408
	Phí hạ tầng phần mềm	1.011.000.000	-
	Cần trừ công nợ	856.980.000	-
Asahi	Phí dịch vụ quản lý	1.371.777.463	350.620.320
Athena	Góp vốn	700.000.000	270.000.000
Bùi Ngọc Đức	Thu tiền bán căn hộ	676.369.896	-
DXS	Thu hộ	-	307.246.475.000
	Trả tiền thu hộ	-	307.246.475.000
	Thanh toán phí dịch vụ	-	241.278.468
Đất Xanh Miền Nam	Cần trừ công nợ	-	7.883.744.458
DXI	Thanh toán công nợ	-	2.775.000.000
Địa ốc Nam Trung Bộ	Thu hồi góp vốn	-	1.000.000.000

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

			VND
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
BLUEMARQ Development	Cung cấp dịch vụ BĐS	7.561.099.960	2.623.099.961
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
Bất động sản Tulip	Trả trước mua phần mềm	313.000.000	313.000.000
Phải thu ngắn hạn khác			
Nguyễn Trường Sơn	Tạm ứng	7.014.000.000	7.014.000.000

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

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

31. 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:
(tiếp theo)

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	VND
Cho vay				
BLUEMARQ Development	Cho vay	300.000.000.000	-	-
Hà Thuận Hùng	Cho vay	211.000.000.000	-	-
		511.000.000.000		
Phải thu lãi vay				
BLUEMARQ Development	Lãi vay	5.794.520.548	-	-
Hà Thuận Hùng	Lãi vay	2.058.904.110	-	-
Khác	Lãi vay	36.402.890	36.402.890	
		7.889.827.548	36.402.890	
Đầu tư khác ngắn hạn				
Địa ốc Nam Trung Bộ	Đầu tư khác	98.913.184.000	98.913.184.000	
Phải trả người bán ngắn hạn				
BLUEMARQ Development	Phí môi giới	54.905.458.056	44.360.290.480	
	Cần trừ công nợ	43.235.680.270	319.725.996.857	
DXS	Cần trừ công nợ	19.723.834.832	155.093.497.702	
Vicco Saigon	Phí dịch vụ	1.411.338.654	-	
Đông Nam Bộ	Phí dịch vụ	1.273.321.716	-	
Công Nghệ Ihouzz	Phí dịch vụ	1.104.925.000	-	
Asahi	Phí dịch vụ quản lý	604.401.880	569.176.108	
	Dịch vụ BĐS	30.000.000	30.000.000	
Bên liên quan khác	Phí thuê xe	14.100.000	55.500.000	
		122.303.060.408	519.834.461.147	
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Hà Đức Hiếu	Trả tiền trước mua căn hộ	227.828.021.618	-	
Lê Đặng Quốc Hùng	Trả tiền trước mua căn hộ	7.376.252.472	716.550.240	
Bùi Ngọc Đức	Trả tiền trước mua căn hộ	2.055.143.103	1.438.600.173	
		237.259.417.193	2.155.150.413	
Chi phí phải trả ngắn hạn				
BLUEMARQ Development	Lãi vay	1.104.547.699	1.104.547.699	
Hà Thuận Hùng	Lãi vay	183.013.699	2.130.821.918	
		1.287.561.398	3.235.369.617	

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

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

31. 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: (tiếp theo)

			VND
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải trả khác			
BLUEMARQ Development	Nhận ký quỹ thực hiện môi giới dự án	1.792.840.000.000	2.409.950.000.000
Vidoland	Nhận vốn góp theo HĐHTKD	121.121.039.416	121.121.039.416
DXS	Thu hộ tiền dự án	10.464.234.440	2.480.489.982
	Cần trừ công nợ	-	7.783.744.458
Hà Đức Hiếu	Phí bảo trì	4.556.560.433	-
DXI	Cần trừ công nợ	10.000.000	10.000.000
Bên liên quan khác	Khác	920.000.000	2.500.000.000
		1.929.911.834.289	2.543.845.273.856

Vay ngắn hạn

Hà Thuận Hùng	Vay	-	139.000.000.000
---------------	-----	---	-----------------

Các giao dịch khác với các bên liên quan

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

	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 Đặng Quốc Hùng	548.469.222	496.728.084
Bà Bùi Thanh Thảo	541.837.767	518.208.130
Ông Hà Đức Hiếu	426.345.205	297.237.500
Ông Lương Ngọc Huy	445.691.270	58.636.364
Ông Lương Trí Thìn	-	844.929.660
TỔNG CỘNG	6.713.340.156	5.853.981.001

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

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

32. CÁC CAM KẾT

Cam kết theo hợp đồng cho thuê hoạt động

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026, 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	14.935.299.051	14.636.983.400
Trên 1 đến 5 năm	46.811.754.500	54.280.063.590
Trên 5 năm	125.765.725.231	121.484.745.991
TỔNG CỘNG	187.512.778.782	190.401.792.981

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Công ty 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 được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Đến 1 năm	12.988.820.952	8.765.586.324
Trên 1 đến 5 năm	21.378.993.696	26.669.603.808
TỔNG CỘNG	34.367.814.648	35.435.190.132

Cam kết góp vốn

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có cam kết góp vốn vào một số công ty như sau:

	VND		
	Số tiền cam kết góp vốn	Số tiền đã thực góp	Số tiền còn phải góp
Patheon Holdings	20.000.000.000	850.000.000	19.150.000.000
Athena Invest	20.000.000.000	2.150.000.000	17.850.000.000
TỔNG CỘNG	40.000.000.000	3.000.000.000	37.000.000.000

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

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

33. 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 trong kỳ hiện tại. Chi tiết như sau:

	Số đầu kỳ (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	VND Số đầu kỳ (được trình bày lại)
Phải thu ngắn hạn khác	255.854.962.463	(98.949.586.890)	156.905.375.573
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	100.230.000.000	36.402.890	100.266.402.890
Đầu tư ngắn hạn	-	98.913.184.000	98.913.184.000
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	80.034.700	80.034.700
Phải trả ngắn hạn khác	2.468.743.018.278	(80.034.700)	2.468.662.983.578
TỔNG CỘNG	2.824.827.980.741	-	2.824.827.980.741

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

Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.

Ngày 27 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP



Trần Thị Anh

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Bùi Thanh Thảo

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Trương Sơn



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
tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

<u>STT</u>	<u>Tên công ty con</u>	<u>Tên viết tắt</u>	<u>Lĩnh vực kinh doanh</u>	<u>Tình trạng hoạt động</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>
1	Công ty Cổ phần BLUEMARQ Development (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An)	BLUEMARQ Development	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100
2	Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn	Vicco Saigon	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,99
3	Công ty Cổ phần Hội An Invest	Hội An Invest	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 Nhà Trang	Dầu khí Nhà 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

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>
23	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Phước	Bình Phước	Kinh doanh BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100
24	Công ty TNHH MTV Cara Legal	Cara Legend	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
25	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản DMH Group	DMH Group	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	75
26	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh	DXS	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	59
27	Công ty TNHH MTV Đất Xanh Tech	Đất Xanh Tech	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100
28	Công ty TNHH MTV Đất Xanh Finance	Đất Xanh Finance	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100
29	Công ty TNHH Athena Invest	Athena	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
30	Công ty Cổ phần Regal Group	Đất Xanh Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55
31	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc	Đất Xanh Miền Bắc	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61,67
32	Công ty Cổ phần Cara Group	Đất Xanh Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61
33	Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes	Viethomes	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55,79
34	Công ty Cổ phần Phát Triển Địa Ốc Đất Xanh Nam Trung Bộ	Đất Xanh Nam Trung Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	71
35	Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ	BDS Bắc Trung Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	63
36	Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung	Đô Thị Thông Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61
37	Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	Đất Xanh Nam Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61
38	Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải	Đất Xanh Duyên Hải	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61
39	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	Đất Xanh Emerald	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61
40	Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	Đất Xanh Quảng Ngãi	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
41	Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam	Đất Xanh Miền Đông	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61
42	Công ty Cổ phần Dịch vụ Đất Xanh Miền Tây	BDS Cần Thơ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55,23
43	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây	BDS Nam Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	65
44	Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Đất Xanh Quảng Bình	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
45	Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Nai	Đầu tư Đồng Nai	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100

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

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 Thông tin	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	67
91	Công ty Cổ Phần Dịch vụ và Địa ốc Thăng Long	Địa Ốc Thăng Long	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51
92	Công ty Cổ phần BLUEMARQ Investment	BLUEMARQ Investment	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100
93	Công ty TNHH Phát triển BDS Orchid Land	Orchid Land	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100

