DATXANH SERVICES
Số: 57 /2026/CV-DXS

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2026
HCM City, October 30th, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: - **Ủy ban Chứng khoán Nhà nước**
- **Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM**

To: - ***State Securities Commission of Vietnam***
- ***Hochiminh Stock Exchange***

1. Tên tổ chức/*Name of organization*: Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh /*Dat Xanh Real Estate Services Joint Stock Company*
   - Mã chứng khoán/ *Stock code*: DXS
   - Địa chỉ/*Address*: Số 2W Ung văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. Hồ Chí Minh/*No. 2W Ung Van Khiem Street, Thanh My Tay Ward, HCM City*
   - Điện thoại liên hệ/*Tel.*: (028) 6252 5252 Fax: (028) 6285 3896
   - E-mail: ir.dxs@datxanhservices.vn
2. Nội dung công bố thông tin/*Contents of disclosure:*
   - Báo cáo tài chính công ty mẹ quý 3 năm 2026.
     Interim separate financial statement the for the third quarter of 2026.
   - Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm 2026.
     Interim consolidated financial statement the for the third quarter of 2026.
   - Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính quý 3 năm 2026.
     Explanation of the variance in profit after tax of the Interim Financial Statements for the third quarter of 2026.
3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/10/2026 tại đường dẫn https://datxanhservices.vn/
   This information was published on the company's website on October 30th, 2026, as in the link: https://datxanhservices.vn/

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/*We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

Nơi nhận/ Recipients:
- *SSC, HOSE;.*
- *Lưu/Archived: VT, TC.*

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH
DAT XANH REAL ESTATE SERVICES JOINT STOCK COMPANY
NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN
PERSON AUTHORIZED TO DISCLOSE INFOMATION

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH * MSDN: 3602545493 * DATXANH SERVICES

MAI NGUYỄN LAN NHI

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH
DN: C=VN, S=HỒ CHÍ MINH, L=Quận Bình Thạnh, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3602545493
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.10.30 14:58:53+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2025.1.0

DATXANH SERVICES

Số: 56 /2026/CV-DXS

V/v: Giải trình chênh lệch LNST BCTC Quý 3 năm 2026

Re: Explanation of the variance in profit after tax of the interim financial statements for the third quarter of 2026

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence - Freedom – Happiness

------ ★ ------

TP.HCM, ngày 30 tháng 10 năm 2026

HCMC, October 30th, 2026

Kính gửi/To:

- **Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/** ***State Securities Committee of Viet Nam***
- **Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh/** ***Ho Chi Minh City Stock Exchange***

- Căn cứ quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.
  Pursuant to the provisions of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, on information disclosure on the stock market.
- Căn cứ Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2026 của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh.
  Pursuant to the interim separate financial statements and the interim consolidated financial statements for the third quarter of 2026 of Dat Xanh Real Estate Services Joint Stock Company

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (DXS) giải trình về biến động lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2026 so với cùng kỳ năm trước như sau:

Dat Xanh Real Estate Services Joint Stock Company (DXS) would like to explain the variance of profit after tax on the interim separate and consolidated financial statements for the third quarter of 2026 compared to the same period of 2025 as follows:

Đơn vị tính/*Unit*: VND

Nội dung *Items*	**Quý 3/** *Quarter 3*		**Chênh lệch** *Variance*
	Năm/*Year* **2026**	**Năm/***Year* **2025**	
1. Lợi nhuận sau thuế/*Net profit after tax* (BCTC riêng/*Separate financial statement*)	14.777.906.892 *14,777,906,892*	155.367.174.132 *155,367,174,132*	(90%)
2. Lợi nhuận sau thuế/*Net profit after tax* (BCTC hợp nhất/*Consolidated financial statement*)	(27.672.507.838) *(27,672,507,838)*	98.644.947.342 *98,644,947,342*	NA
2.1. Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông Công ty mẹ *Net profit after tax attributable to shareholders of the parent*	(23.179.717.071) *(23,179,717,071)*	77.627.463.241 *77,627,463,241*	NA
2.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát *Net profit after tax attributable to non-controlling interests*	(4.492.790.767) *(4,492,790,767)*	21.017.484.101 *21,017,484,101*	NA

Nguyên nhân/*Reasons*:

Tại Báo cáo tài chính riêng, lợi nhuận sau thuế Quý 3 năm 2026 đạt 14,78 tỷ đồng, giảm 90% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chủ yếu do trong Quý 3 năm 2026, Công ty không phát sinh khoản cổ tức được chia từ các công ty con như cùng kỳ năm trước khiến doanh thu hoạt động tài chính giảm từ 117,82 tỷ đồng xuống còn 26,49 tỷ đồng.

Tại Báo cáo tài chính hợp nhất, lợi nhuận sau thuế Quý 3 năm 2026 ghi nhận lỗ 27,67 tỷ đồng, trong khi cùng kỳ năm 2025 ghi nhận mức lãi 98,64 tỷ đồng. Nguyên nhân chủ yếu là do doanh thu thuần giảm 26,7%, trong đó doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản giảm 30,5% so với cùng kỳ trong bối cảnh thị trường nhà ở chịu nhiều áp lực và thách thức từ mặt bằng lãi suất cao khiến người mua thận trọng hơn trong quyết định giao dịch, qua đó ảnh hưởng đến hoạt động môi giới bất động sản của Công ty trên toàn hệ thống.

In the separate financial statements, profit after tax for Q3 2026 reached VND 14.78 billion, down 90% compared to the same period last year. This was mainly due to the Company did not receive dividends from subsidiaries in Q3 2026 as in the same period last year, causing financial income to decrease from VND 117.82 billion to VND 26.49 billion.

In the consolidated financial statements, profit after tax for Q3 2026 recorded a loss of VND 27.67 billion, compared with a profit of VND 98.64 billion in the same period of 2025. This was mainly because net revenue decreased by 26.7%, of which real estate brokerage service revenue decreased by 30.5% year-on-year amid a housing market under considerable pressure and challenges from high interest rates, which made buyers more cautious in their transaction decisions, the Company's real estate brokerage activities across the system were affected.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

We hereby commit that the above information is true, and are fully responsible for this published information.

Nơi nhận/Recipients:
- *Như trên*
  As above
- *Lưu VT, TC.*
  Archived: Admin Dept, Finance Dept

CÔNG TY CPDV BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH
DAT XANH REAL ESTATE SERVICES JSC
TỔNG GIÁM ĐỐC
GENERAL DIRECTOR

TRẦN QUỐC THỊNH

CÔNG TY CỔ PHẦN
DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Quý 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Tổng Giám đốc	2
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	9

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản 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 3602545493 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 21 tháng 7 năm 2011, và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 2W 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 Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch
Ông Trần Quốc Thịnh	Phó Chủ tịch
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên
Ông Lê Đặng Quốc Hùng	Thành viên
Ông Trần Thanh Tân	Thành viên độc lập

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Trần Thanh Tân	Chủ tịch
Ông Lê Đặng Quốc Hùng	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 Trần Quốc Thịnh	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Hoàng Đức	Giám đốc Tài chính	(Miễn nhiệm ngày 10 tháng 08 năm 2026)

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 Trần Quốc Thịnh.

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 30 tháng 09 năm 2026.

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

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng kỳ và năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong kỳ và năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, 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 Nhóm 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 hợp nhất; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm 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. Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm 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.

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

CÔNG BỐ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

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

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH
DATXANH SERVICES
MSDN: 360...

Trần Quốc Thịnh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị: VND

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

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/09/2026	Tại 31/12/2025
A.	**Tài sản ngắn hạn**	**100**		**15.756.791.726.710**	**16.162.695.906.284**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**4**	**272.821.016.428**	**625.500.416.500**
1.	Tiền	111		174.353.880.287	406.140.390.552
2.	Các khoản tương đương tiền	112		98.467.136.141	219.360.025.948
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**		**347.456.333.096**	**452.671.554.411**
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	5	353.124.148.665	452.671.554.411
2.	Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		(6.683.287.669)	-
3.	Đầu tư ngắn hạn khác	125		1.015.472.100	-
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**9.342.973.616.018**	**9.627.186.697.685**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	1.219.420.424.878	1.283.947.622.091
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	1.258.184.539.819	962.493.167.494
3.	Phải thu ngắn hạn khác	135	8	7.193.516.959.962	7.664.855.969.214
4.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	9	(328.148.308.641)	(284.140.532.111)
5.	Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	30.470.997
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**10**	**5.451.979.548.502**	**5.110.336.536.341**
1.	Hàng tồn kho	141		5.451.979.548.502	5.110.336.536.341
V.	**Tài sản sinh học ngắn hạn**	**150**		**502.326.488**	**230.249.828**
1.	Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		502.326.488	230.249.828
VI.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**160**		**341.058.886.178**	**346.770.451.519**
1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	11	223.989.352.029	146.857.286.565
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	162		23.175.245.515	25.761.517.255
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		3.141.493.297	4.583.773.417
4.	Tài sản ngắn hạn khác	165		90.752.795.337	169.567.874.282

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị: VND

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

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/09/2026	Tại 31/12/2025
B.	**Tài sản dài hạn**	**200**		**678.344.048.872**	**679.906.293.195**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**1.175.000.000**	**1.807.430.950**
1.	Phải thu dài hạn khác	215	8	1.175.000.000	1.807.430.950
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**206.657.348.397**	**217.212.182.538**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	12	148.857.133.045	156.581.424.697
	- Nguyên giá	*222*		*267.284.656.767*	*264.917.692.946*
	- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(118.427.523.722)*	*(108.336.268.249)*
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3.	Tài sản cố định vô hình	227	13	57.800.215.352	60.630.757.841
	- Nguyên giá	*228*		*104.353.098.862*	*104.073.978.862*
	- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(46.552.883.510)*	*(43.443.221.021)*
III.	**Tài sản sinh học dài hạn**	**230**		**2.616.161.815**	**2.461.940.971**
1.	Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237		2.616.161.815	2.461.940.971
IV.	**Bất động sản đầu tư**	**240**	**14**	**116.669.444.966**	**80.422.473.936**
	- Nguyên giá	241		125.570.942.253	87.029.641.530
	- Giá trị hao mòn luỹ kế	242		(8.901.497.287)	(6.607.167.594)
V.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**250**		**115.321.734.396**	**103.807.288.261**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	15	115.321.734.396	103.807.288.261
VI.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**260**	**16**	**33.751.568.796**	**35.240.017.422**
1.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		33.751.568.796	35.240.017.422
2	Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		-	-
VII.	**Tài sản dài hạn khác**	**270**		**202.152.790.502**	**238.954.959.117**
1.	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	11	104.923.159.447	116.010.962.545
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		18.684.670.701	28.761.796.389
3.	Lợi thế thương mại	279	17	78.544.960.354	94.182.200.183
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**16.435.135.775.582**	**16.842.602.199.479**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị: VND

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

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/09/2026	Tại 31/12/2025
C.	**Nợ phải trả**	**300**		**7.400.973.697.645**	**8.010.189.686.938**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**6.341.091.511.844**	**6.882.482.807.782**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	336.415.786.179	487.472.260.633
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	1.254.886.159.186	857.726.000.565
3.	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		29.392.470.021	29.595.696.651
4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	20	240.200.243.765	298.086.811.785
5.	Phải trả người lao động	315		126.993.877.026	153.666.089.068
6.	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	21	460.410.827.191	451.849.490.197
7.	Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	22	91.427.238.779	101.298.894.570
8.	Phải trả ngắn hạn khác	320	23	1.837.378.808.553	2.368.653.074.284
9.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	24	1.790.926.038.866	1.967.264.418.363
10.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		173.060.062.278	166.870.071.666
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**1.059.882.185.801**	**1.127.706.879.156**
1.	Phải trả dài hạn khác	338		210.000.000	35.210.000.000
2.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	24	1.028.796.818.385	1.026.254.758.458
3.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		30.875.367.416	66.242.120.698
D.	**Nguồn vốn chủ sở hữu**	**400**	**25**	**9.034.162.077.937**	**8.832.412.512.541**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		5.791.031.240.000	5.791.031.240.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		5.791.031.240.000	5.791.031.240.000
2.	Thặng dư vốn	412		4.503.548.710	4.503.548.710
3.	Vốn khác của chủ sở hữu	414		134.503.464.043	24.503.464.043
4.	Quỹ đầu tư phát triển	418		6.193.919.585	6.193.919.585
5.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		514.876.809.789	518.474.332.823
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		385.620.162.723	166.962.137.529
	- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		129.256.647.066	351.512.195.294
6.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		2.583.053.095.810	2.487.706.007.380
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**16.435.135.775.582**	**16.842.602.199.479**

Nguyễn Anh Khoa	**Nguyễn Nhật Thiên**	**Trần Quốc Thịnh**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Phê duyệt, ngày 30 tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH

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

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

Đơn vị: VND

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

CHỈ TIÊU	*Mã số*	*Thuyết minh*	Quý 3		Kỳ kế toán kết thúc ngày	
			Năm 2026	Năm 2025	30/09/2026	30/09/2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	26.1	633.677.680.024	864.110.795.720	2.676.053.180.782	2.341.661.616.428
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**633.677.680.024**	**864.110.795.720**	**2.676.053.180.782**	**2.341.661.616.428**
4. Giá vốn hàng bán	11	27	385.652.089.245	412.780.434.543	1.528.890.550.536	1.084.301.083.707
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**248.025.590.779**	**451.330.361.177**	**1.147.162.630.246**	**1.257.360.532.721**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	26.2	7.113.730.815	3.602.391.338	22.411.191.363	14.959.192.873
8. Chi phí tài chính	23	28	35.918.525.385	23.611.010.574	116.400.167.401	67.657.745.717
Trong đó: Chi phí đi vay	24		*33.743.890.200*	*23.535.843.289*	*96.630.526.584*	*66.780.417.353*
9. Chi phí bán hàng	25	29	125.129.426.709	203.261.778.883	486.860.417.943	477.911.241.323
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	98.556.483.353	82.906.728.236	309.928.348.139	188.336.131.480
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		(125.787.658)	(394.172.196)	(1.688.448.626)	(342.989.702)
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**(4.590.901.511)**	**144.759.062.626**	**254.696.439.500**	**538.071.617.372**
13. Thu nhập khác	31	30	1.634.298.616	3.098.214.679	31.153.491.850	51.456.315.466
14. Chi phí khác	32	30	9.137.513.636	3.511.508.297	15.157.681.212	10.706.606.951
15. Lợi nhuận khác	**40**		**(7.503.215.020)**	**(413.293.618)**	**15.995.810.638**	**40.749.708.515**
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**(12.094.116.531)**	**144.345.769.008**	**270.692.250.138**	**578.821.325.887**
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	10.719.025.713	38.762.491.574	75.349.783.262	119.301.776.777
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	31	4.859.365.594	6.938.330.092	(22.192.854.569)	1.337.661.956
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**(27.672.507.838)**	**98.644.947.342**	**217.535.321.445**	**458.181.887.154**
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	**61**		**(23.179.717.071)**	**77.627.463.241**	**129.256.647.066**	**333.817.701.980**
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	**62**		**(4.492.790.767)**	**21.017.484.101**	**88.278.674.379**	**124.364.185.174**
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	25.4	(40)	134	223	576
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	25.4	(40)	134	223	576

Nguyễn Anh Khoa
Người lập

Nguyễn Nhật Thiên
Kế toán trưởng

Trần Quốc Thịnh
Tổng Giám đốc
Phê duyệt, ngày 30 tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH

Mẫu số B 03 – DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
(Phương pháp gián tiếp)
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026
Đơn vị: VND
(Các Thuyết minh đính kèm là một phần không thể tách rời của các Báo cáo Tài chính này)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
			Năm 2026	Năm 2025
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	***1***		**270.692.250.138**	**578.821.325.887**
2. Điều chỉnh các khoản				
Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ"), bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	2	12, 13, 14, 17	32.146.549.343	31.510.368.768
Các khoản dự phòng	3		50.691.064.199	(21.212.566.445)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	5		(20.714.845.588)	(14.616.203.171)
Chi phí đi vay	6	28	96.630.526.584	66.780.417.353
3. Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***8***		**429.445.544.676**	**641.283.342.392**
Tăng, giảm các khoản phải thu	9		332.824.733.938	(1.235.912.679.205)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(373.364.405.053)	(290.182.916.627)
Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(306.143.829.021)	901.485.440.112
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(66.325.893.610)	(42.892.763.296)
Chi phí đi vay đã trả	14		(153.629.411.264)	(68.054.623.220)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	20	(125.433.884.715)	(55.287.197.818)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(14.640.037.594)	(4.316.259.002)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		**(277.267.182.643)**	**(153.877.656.664)**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(25.723.916.215)	(35.395.655.214)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		3.584.750.309	1.000.671.987
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(118.868.085.602)	(128.157.719.603)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		217.400.019.248	156.828.436.869
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(36.131.831.242)	(102.372.665.529)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		240.000.000	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		24.488.995.643	31.877.600.829
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		**64.989.932.141**	**(76.219.330.661)**

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH

Mẫu số B 03 – DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
(Phương pháp gián tiếp - tiếp theo)
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026
Đơn vị: VND
(Các Thuyết minh đính kèm là một phần không thể tách rời của các Báo cáo Tài chính này)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
			Năm 2026	Năm 2025
			VND	VND
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp từ cổ đông không kiểm soát	31		51.030.420.000	17.590.150.000
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(62.250.000)	-
Tiền thu từ đi vay	33	24	1.785.271.380.385	2.769.276.162.766
Tiền trả nợ gốc vay	34	24	(1.959.067.699.955)	(2.223.478.674.129)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(17.574.000.000)	(96.174.500.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		**(140.402.149.570)**	**467.213.138.637**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		**(352.679.400.072)**	**237.116.151.312**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**4**	**625.500.416.500**	**416.086.372.405**
Ảnh hưởng của tỷ giá hối đoái đến quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**4**	**272.821.016.428**	**653.202.523.717**

Nguyễn Anh Khoa
Người lập

Nguyễn Nhật Thiên
Kế toán trưởng

Trần Quốc Thịnh
Tổng Giám đốc
Phê duyệt, ngày 30 tháng 10 năm 2026

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 3602545493 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 21 tháng 7 năm 2011 và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Công ty nhận được Quyết định số 348/QĐ-SGDHCM về việc chấp thuận niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh do Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 25 tháng 06 năm 2021.

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 3.089 (Ngày 31 tháng 12 năm 2025: 3.908).

Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 14 công ty con trực tiếp và 41 công ty con gián tiếp với chi tiết như sau:

Tên công ty con	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tình trạng hoạt động*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	
			Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Tại Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
(1) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61,67	63,5
(2) Công ty Cổ phần Regal Group	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	55
(3) Công ty Cổ phần Cara Group	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61	61
(4) Công ty CP Bất Động Sản GPT	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	59	59
(5) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Linkgroup	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	80,47	80,47
(6) Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61	61

(7) Công ty Cổ phần Phát Triển Địa Ốc Nam Trung Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	71	71
(8) Công ty Cổ phần Tiptek	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	64,9	64,9
(9) Công ty Cổ phần Công nghệ Bất động sản Việt Nam	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	50,99	50,99
(10) Công ty Cổ phần Công Nghệ Ihouzz	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	53,53	53,53
(11) Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài Chính Bất Động Sản Tulip	Dịch vụ tài chính	Đang hoạt động	60	60
(12) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(13) Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	55
(14) Công ty Cổ phần Bất Động Sản S-Homes Group	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	87	87
(15) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	63	51
(16) Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(17) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	63	51
(18) Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(19) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất Động Sản Hùng Vương	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	94,68	51
(20) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất Động Sản Kinh Bắc	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	83	83
(21) Công ty Cổ phần Tư Vấn Đầu Tư S-Advices	Tư vấn quản lý và đầu tư	Đang hoạt động	98	98
(22) Công ty TNHH Tư Vấn S-Media	Truyền thông quảng cáo	Đang hoạt động	51	99
(23) Công ty TNHH S-O Farm	Nông nghiệp	Đang hoạt động	98	98
(24) Công ty TNHH Nhà Ở Ngay	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99	99
(25) Công ty TNHH Công Nghệ S-Tech	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	100	100
(26) Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Và Đầu Tư Đất Xanh Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61	61

(27) Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61	61
(28) Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61	61
(29) Công ty TNHH MTV Smart City	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(30) Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(31) Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(32) Công ty TNHH Regal Food	Bán lẻ thực phẩm	Đang hoạt động	100	100
(33) Công ty Cổ phần Dịch vụ Đất Xanh Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	55
(34) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	65	65
(35) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	66	66
(36) Công ty TNHH Đầu tư Linkland	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(37) Công ty Cổ phần Bất động sản Link House	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(38) Công ty Cổ phần Bất động sản Link House Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(39) Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	97,61	97,61
(40) Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(41) Công ty TNHH Nông Nghiệp Lifarm	Nông nghiệp	Đang hoạt động	100	100
(42) Công ty Cổ phần Propcom	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99	99
(43) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premium	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(44) Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	55
(45) Công ty TNHH MTV Regal Hotel & Resort	Nhà hàng, khách sạn	Đang hoạt động	100	100
(46) Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Asahi Luxstay	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(47) Công ty Cổ Phần Dịch vụ Bất Động Sản DMH Group	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	75	51

(48) Công ty Cổ Phần Thương mại Dịch vụ Việt Nhật Cares	Vệ sinh chung nhà cửa	Đang hoạt động	51	51
(49) Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Đất Phát Hưng (Trước đây Công ty Cổ Phần Đất Xanh Commercial)	Tư vấn, môi giới, đấu giá BĐS, QSDĐ	Đang hoạt động	-	70
(50) Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Bất Động Sản Đông Bắc Bộ Homes	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51	51
(51) Công ty TNHH MTV Cara Legend	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(52) Công ty TNHH MTV Cara Smart City	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(53) Công ty Cổ Phần Bảo vệ Minh An	Dịch vụ bảo vệ	Đang hoạt động	51	51
(54) Công ty TNHH Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Lan Anh	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(55) Công ty TNHH Đầu Tư Lê Gia Newland	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	67	67
(56) Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Và Địa Ốc Thăng Long	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51	51

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ báo cáo

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026.

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026.

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

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

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và trong phần vốn chủ sở trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Các chính sách kế toán của Nhóm Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán phát sinh từ việc áp dụng lần đầu Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99") và Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung Thông tư 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất ("Thông tư 43").

3.1.1 *Thay đổi chính sách kế toán do áp dụng quy định kế toán mới theo Thông tư số 99*

Vào ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 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. Thông tư 99 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Nhóm Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Nhóm 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. Nhóm 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.

3.1.2 *Thay đổi chính sách kế toán do áp dụng quy định kế toán mới theo Thông tư số 43*

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

Nhóm Công ty áp dụng các thay đổi về kế toán theo quy định tại Thông tư 43 trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 43 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này.

3.2 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.3 *Hàng tồn kho*

Thành phẩm và hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm 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, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là khoản dự tính trước phần giá trị bị giảm xuống (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v...) thấp hơn giá trị đã ghi sổ kế toán của hàng tồn kho và nhằm bù đắp các khoản thiệt hại thực tế xảy ra do nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác bị giảm giá. Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.4 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác sau khi cấn 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 Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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

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

3.5 *Tài sản sinh học*

Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần

Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần của Nhóm Công ty bao gồm rau, đậu các loại và trồng hoa, cây cảnh.

Giá gốc của cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần bao gồm toàn bộ chi phí mua, nuôi trồng, chăm sóc, cũng như các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các tài sản sinh học này.

Dự phòng tổn thất tài sản sinh học

Dự phòng tổn thất tài sản sinh học được trích lập khi có bằng chứng cho thấy giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn so với giá gốc của tài sản sinh học. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Nhóm Công ty căn cứ vào số lượng, giá gốc, giá trị thuần có thể thực hiện được của từng loại tài sản sinh học để xác định khoản dự phòng tổn thất tài sản sinh học phải trích lập hoặc hoàn nhập.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng tổn thất tài sản sinh học được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.6 *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 hao mòn lũy kế.

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

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

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

3.7 *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 vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

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

Quyền sử dụng đất

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

3.8 *Khấu hao và hao mòn*

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

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

Quyền sử dụng đất không thời hạn không cần trích khấu hao.

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.

Vườn cây được bắt đầu trích khấu hao khi vườn cây được đánh giá là đạt đến độ trưởng thành, tức là khi vườn cây cho ra vụ thu hoạch có khả năng thương mại đầu tiên, với tỷ lệ đậu trái/ thu hoạch đạt 80%.

3.9 *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, Nhóm 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 Nhóm 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	25 - 30 năm

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

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

3.10 Xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

3.11 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 Nhóm Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được phân bổ dần hoặc 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.

3.12 Chi phí chờ phân bổ

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

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

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

3.13 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

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

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

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

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

3.14 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở

hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Phần sở hữu của Nhóm Công ty trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Ngoài ra, khi có sự thay đổi được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu của công ty liên kết, Nhóm Công ty sẽ ghi nhận phần chia sẻ của mình tương ứng với các thay đổi đó trong vốn chủ sở hữu. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được cấn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Nhóm Công ty có phát sinh chiết khấu (giá phát hành trái phiếu nhỏ hơn mệnh giá của trái phiếu) hoặc phụ trội (giá phát hành trái phiếu lớn hơn mệnh giá của trái phiếu) thì khoản chiết khấu, phụ trội đó được phân bổ dần vào doanh thu hoạt động tài chính theo phương pháp đường thẳng hoặc phương pháp lãi suất thực phù hợp với kỳ hạn của khoản đầu tư. Nếu phần phụ trội của khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn phân bổ hàng kỳ lớn hơn phần lãi theo lãi suất danh nghĩa hàng kỳ của khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (nếu có) thì phần chênh lệch này được hạch toán vào chi phí tài chính.

Đối với khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có lãi suất thả nổi được xác định lại hàng kỳ theo thị trường mà việc cập nhật lãi suất thả nổi sẽ triệt tiêu được chiết khấu, phụ trội liên quan đến lợi thế/bất lợi của công cụ: khoản chiết khấu, phụ trội được phân bổ cho giai đoạn từ ngày mua tới ngày chốt lãi suất tiếp theo (ngày mà lãi suất danh nghĩa của trái phiếu được xác định theo biến động lãi suất trên thị trường).

Đối với khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có lãi suất thả nổi được xác định lại hàng kỳ theo thị trường đồng thời chiết khấu, phụ trội liên quan đến lợi thế/bất lợi của công cụ mà việc cập nhật lãi suất thả nổi không triệt tiêu được: khoản chiết khấu, phụ trội được phân bổ trong suốt thời gian của công cụ.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

3.15 *Hợp đồng hợp tác kinh doanh*

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

a) giá trị tài sản mà Nhóm Công ty hiện sở hữu và các công nợ mà Nhóm Công ty có nghĩa vụ thực hiện; và

b) các khoản chi phí phát sinh cũng như phần thu nhập mà Nhóm Công ty được chia từ việc bán hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh.

3.16 *Các khoản phải trả*

Các khoản phải trả bao gồm khoản nợ phải trả của Nhóm Công ty cho người bán vật tư, hàng hóa, người cung cấp dịch vụ, người bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư, 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.

3.17 *Cổ tức và lợi nhuận phải trả*

Nhóm Công ty ghi nhận khoản phải trả về cổ tức, lợi nhuận là thời điểm Nhóm Công ty không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức, lợi nhuận cho các cổ đông của công ty theo quy định của pháp luật liên quan.

3.18 *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.

3.19 *Trợ cấp thôi việc phải trả*

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho người lao động đã làm việc thường xuyên từ đủ 12 tháng trở lên tại Nhóm Công ty. Mức trích lập được tính bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc đủ điều kiện hưởng trợ cấp thôi việc theo Luật lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan.

Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 46 của Bộ luật Lao động.

3.20 *Các khoản dự phòng*

Dự phòng chung

Nhóm Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể

sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Nhóm Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Nhóm Công ty cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

3.21 *Vốn góp của chủ sở hữu*

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo giá phát hành trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, sau khi trừ đi các ảnh hưởng thuế. Các chi phí này được ghi nhận là một khoản khấu trừ từ thặng dư vốn cổ phần.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần 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.

3.22 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp 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.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt của 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 Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ.

3.23 *Lãi trên cổ phiếu*

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

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

3.24 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm 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 trước khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán nhà phố và căn hộ

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

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 được ghi nhận trên cơ sở thỏa thuận theo số chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá mua căn hộ từ chủ đầu tư.

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán bằng cách dựa vào khối lượng công việc hoàn thành thực tế của dự án được khách hàng xác nhận trên hồ sơ quyết toán.

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

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

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

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

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

Doanh thu cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

3.25 *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.

3.26 *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 Nhóm Công ty.

3.27 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm 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 Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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.

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

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

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

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm 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 Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.28 Thông tin bộ phận

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

3.29 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm 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 Nhóm Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Tiền mặt	1.244.198.484	4.196.846.161
Tiền gửi ngân hàng	173.109.681.803	401.943.544.391
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam	46.330.227.251	39.915.574.773
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội	25.106.808.327	51.845.432.765
Các ngân hàng khác	101.672.646.225	310.182.536.853
Các khoản tương đương tiền *(*)*	98.467.136.141	219.360.025.948
TỔNG CỘNG	**272.821.016.428**	**625.500.416.500**

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng tại ngân hàng và hưởng lãi suất từ 4,5 đến 6.0%/năm.

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	233.487.313.605	322.347.076.698
Cho vay	86.626.211.026	106.563.834.503
Lãi tiền gửi, cho vay	33.010.624.034	23.760.643.210
TỔNG CỘNG	**353.124.148.665**	**452.671.554.411**

(*) Các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc từ ba (3) đến mười hai (12) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 4,0% đến 9,2%.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Phải thu từ bên khác:	**925.785.684.013**	**1.026.328.325.682**
- Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng	182.679.675.000	-

- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô Thị A&T Bình Dương	4.210.569.243	128.519.194.740
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị A&T Thuận An	92.739.613.046	-
- Các khách hàng khác	646.155.826.724	897.809.130.942
Phải thu từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 32)*	293.634.740.865	257.619.296.409
TỔNG CỘNG	**1.219.420.424.878**	**1.283.947.622.091**
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng *(Thuyết minh số 9)*	(115.080.379.772)	(84.073.196.337)
GIÁ TRỊ THUẦN	**1.104.340.045.106**	**1.199.874.425.754**

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Trả trước cho nhà cung cấp	1.256.717.218.540	943.475.385.931
-Công ty cổ phần Victorycons	150.845.369.639	47.718.547.504
-Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Benhouse Việt Nam	101.885.823.984	90.079.983.149
-Công ty CP Tập Đoàn Thiên Minh Đức	-	98.828.718.023
- Các nhà cung cấp khác	1.003.986.024.917	706.848.137.255
Trả trước cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 32)*	1.467.321.279	19.017.781.563
TỔNG CỘNG	**1.258.184.539.819**	**962.493.167.494**
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn *(Thuyết minh số 9)*	(680.759.327)	(680.759.327)
GIÁ TRỊ THUẦN	**1.257.503.780.492**	**961.812.408.167**

8. PHẢI THU KHÁC

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Ngắn hạn		
Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	5.511.920.212.856	5.844.220.742.673
Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư	878.514.392.098	1.173.468.057.975
Vốn góp theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh	146.860.290.428	238.035.526.190
Tạm ứng đầu tư và mua sắm dự án	212.952.929.031	116.679.127.600
Khác	443.269.135.549	292.452.514.776
	7.193.516.959.962	**7.664.855.969.214**

Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược	1.175.000.000	1.807.430.950
	1.175.000.000	**1.807.430.950**
TỔNG CỘNG	**7.194.691.959.962**	**7.666.663.400.164**
Dự phòng phải thu khác *(Thuyết minh số 9)*	(212.387.169.542)	(199.386.576.447)
GIÁ TRỊ THUẦN	**6.982.304.790.420**	**7.467.276.823.717**
Trong đó:		
Phải thu các bên khác	3.940.239.697.479	4.044.510.520.219
Phải thu các bên liên quan *(Thuyết minh số 32)*	3.254.452.262.483	3.622.152.879.945

(*) Số cuối kỳ bao gồm các khoản ký quỹ cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án Gem Sky World, Tiền Hải City, Đất Quảng Riverside, Khu đô thị Ngọc Dương và các dự án khác.

9. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Dự phòng các khoản ký quỹ, tạm ứng	212.387.169.542	199.386.576.447
Dự phòng phải thu của khách hàng	115.080.379.772	84.073.196.337
Dự phòng trả trước cho người bán	680.759.327	680.759.327
TỔNG CỘNG	**328.148.308.641**	**284.140.532.111**

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

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Số đầu kỳ	284.140.532.111	203.081.166.914
Dự phòng trích lập trong kỳ	50.941.064.200	60.663.582.851
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(250.000.001)	(81.876.149.296)
Phân loại lại	(6.683.287.669)	-
Số cuối kỳ	**328.148.308.641**	**181.868.600.469**

10. HÀNG TỒN KHO

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*

Bất động sản dở dang (*)	2.639.541.406.831	2.045.036.414.897
Bất động sản hàng hóa	463.413.335.686	358.669.180.171
Bất động sản thành phẩm	2.346.627.268.480	2.690.750.739.471
Khác	2.397.537.505	15.880.201.802
TỔNG CỘNG	**5.451.979.548.502**	**5.110.336.536.341**

(*) Số cuối kỳ chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng và phát triển dự án Regal Legend, Regal Maison, Regal Victoria và các dự án khác.

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong kỳ, nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 128.913.519.001 VND (cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025: 106.535.017.063 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Nhóm Công ty.

11. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới	190.212.833.934	131.420.083.938
Công cụ, dụng cụ	3.822.290.574	3.223.565.723
Khác	29.954.227.521	12.213.636.904
	223.989.352.029	**146.857.286.565**
Dài hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẫu	75.224.063.932	79.581.374.481
Công cụ, dụng cụ	4.914.532.847	22.111.400.887
Khác	24.784.562.668	14.318.187.177
	104.923.159.447	**116.010.962.545**
TỔNG CỘNG	**328.912.511.476**	**262.868.249.110**

12. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Vào Ngày 01 tháng 01 năm 2026	137.996.194.848	6.311.761.360	82.560.194.480	14.365.195.456	23.684.346.802	264.917.692.946
Mua trong kỳ	1.950.931.704	118.260.000	940.837.434	359.007.410	-	3.369.036.548
Thanh lý trong kỳ	-	-	(1.002.072.727)	-	-	(1.002.072.727)
Vào Ngày 30 tháng 09 năm 2026	139.947.126.552	6.430.021.360	82.498.959.187	14.724.202.866	23.684.346.802	267.284.656.767
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào Ngày 01 tháng 01 năm 2026	(23.632.230.395)	(3.294.845.486)	(66.154.304.331)	(11.531.283.761)	(3.723.604.276)	(108.336.268.249)
Khấu hao trong kỳ	(4.971.528.444)	(404.301.032)	(4.674.142.885)	(365.158.783)	(678.197.056)	(11.093.328.200)
Thanh lý trong kỳ	-	-	1.002.072.727	-	-	1.002.072.727
Vào Ngày 30 tháng 09 năm 2026	(28.603.758.839)	(3.699.146.518)	(69.826.374.489)	(11.896.442.544)	(4.401.801.332)	(118.427.523.722)
Giá trị còn lại						
Vào Ngày 01 tháng 01 năm 2026	114.363.964.453	3.016.915.874	16.405.890.149	2.833.911.695	19.960.742.526	156.581.424.697
Vào Ngày 30 tháng 09 năm 2026	**111.343.367.713**	**2.730.874.842**	**12.672.584.698**	**2.827.760.322**	**19.282.545.470**	**148.857.133.045**

13. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Vào Ngày 01 tháng 01 năm 2026	34.785.555.399	69.023.423.463	265.000.000	104.073.978.862
Mua mới	-	279.120.000	-	279.120.000
Vào Ngày 30 tháng 09 năm 2026	34.785.555.399	69.302.543.463	265.000.000	104.353.098.862
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Vào Ngày 01 tháng 01 năm 2026	-	(43.318.514.772)	(124.706.249)	(43.443.221.021)
Hao mòn trong kỳ	-	(2.969.368.738)	(140.293.751)	(3.109.662.489)
Giảm do thoái vốn công ty con	-	-	-	-
Vào Ngày 30 tháng 09 năm 2026	-	(46.287.883.510)	(265.000.000)	(46.552.883.510)
Giá trị còn lại:				
Vào Ngày 01 tháng 01 năm 2026	34.785.555.399	25.704.908.691	140.293.751	60.630.757.841
Vào Ngày 30 tháng 09 năm 2026	**34.785.555.399**	**23.014.659.953**	**-**	**57.800.215.352**

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa vật kiến trúc
Nguyên giá:	
Vào Ngày 01 tháng 01 năm 2026	87.029.641.530
Tăng trong kỳ	7.333.055.310
Tăng do chuyển đổi từ XDCBDD	6.810.353.247
Phân loại lại từ hàng tồn kho	27.994.631.607
Tăng do chuyển đổi từ TSCĐ hữu hình	-
Giảm trong kỳ	(3.596.739.441)
Vào Ngày 30 tháng 09 năm 2026	125.570.942.253
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Vào Ngày 01 tháng 01 năm 2026	(6.607.167.594)
Khấu hao trong kỳ	(2.306.318.825)
Giảm trong kỳ	11.989.132
Vào Ngày 30 tháng 09 năm 2026	(8.901.497.287)
Giá trị còn lại:	
Vào Ngày 01 tháng 01 năm 2026	80.422.473.936
Vào Ngày 30 tháng 09 năm 2026	**116.669.444.966**

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Xây dựng văn phòng	23.354.327.661	26.826.233.180
Chi phí phát triển phần mềm	55.977.906.681	56.393.538.366
Khác	35.989.500.054	20.587.516.715
TỔNG CỘNG	**115.321.734.396**	**103.807.288.261**

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Đầu tư vào công ty liên kết (*)	33.751.568.796	35.240.017.422
TỔNG CỘNG	**33.751.568.796**	**35.240.017.422**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
Đơn vị: VND

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
		Tỷ lệ lợi ích	Giá trị ghi sổ	Tỷ lệ lợi ích	Giá trị ghi sổ
		(%)	VND	(%)	VND
Công ty TNHH Địa Ốc Thu Đại Thành	Kinh doanh BĐS	25,3	26.939.699.506	25,3	27.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đất Phước Thịnh	Kinh doanh và môi giới BĐS	36	51.831.813	36	83.517.171
Công ty Cổ phần Vision Realty	Kinh doanh và môi giới BĐS	36	209.566.963	36	71.692.711
Công ty Cổ Phần Landtogo	Kinh doanh và môi giới BĐS	36	9.363.064	36	12.032.945
Công ty Cổ phần Houzz Agent	Kinh doanh và môi giới BĐS	36	119.641.362	36	79.336.027
Công ty Cổ phần Sight Realty	Kinh doanh và môi giới BĐS	25	83.159.021	25	83.159.021
Công ty Cổ phần Nhà Ở Ngay Reco	Kinh doanh và môi giới BĐS	25	1.268.231.473	25	1.214.829.142
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Mogiland	Kinh doanh và môi giới BĐS	35	2.442.074.560	35	2.881.960.956
Công ty Cổ Phần Giáo Dục & Phát Triển Tâm Phúc	Đào tạo sơ cấp	40	57.563.102	40	177.983.577
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Kinh doanh và môi giới BĐS	27,77	2.424.421.778	27,77	3.635.505.872
Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Hthome	Kinh doanh và môi giới BDS	40	146.016.154	40	-
TỔNG CỘNG			**33.751.568.796**		**35.240.017.422**

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

Giá gốc khoản đầu tư:

Số đầu kỳ	179.981.814.974
Tăng trong kỳ	200.000.000
Thanh lý	(146.994.000.000)
Số cuối kỳ	33.187.814.974

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

Số đầu kỳ	(144.741.797.552)
Phần lỗ từ công ty liên kết trong kỳ	(1.688.448.626)
Thanh lý	146.994.000.000
Số cuối kỳ	563.753.822

Giá trị còn lại:

Số đầu kỳ	**35.240.017.422**
Số cuối kỳ	**33.751.568.796**

17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Nguyên giá:	
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	210.088.231.451
Phân bổ lũy kế:	
Số đầu kỳ	(115.906.031.268)
Phân bổ trong kỳ	(15.637.239.829)
Số cuối kỳ	(131.543.271.097)
Giá trị còn lại	
Số đầu kỳ	94.182.200.183
Số cuối kỳ	**78.544.960.354**

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Phải trả nhà cung cấp:	331.605.559.809	484.959.191.460
-Công ty Cổ Phần Vật Tư Thiết Bị và Đầu Tư Xây Dựng M.E.I	20.253.340.955	20.253.340.955
-Công ty Cổ Phần Vinaconex 25	11.235.825.122	23.143.043.368
-Khác	300.116.393.732	441.562.807.137
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	4.810.226.370	2.513.069.173
TỔNG CỘNG	**336.415.786.179**	**487.472.260.633**

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Cá nhân mua căn hộ và đất nền trả tiền trước	1.224.411.296.340	758.825.997.125
Khách hàng khác trả tiền trước	6.940.693.152	91.649.213.058
Các bên liên quan *(Thuyết minh số 32)*	23.534.169.694	7.250.790.382
TỔNG CỘNG	**1.254.886.159.186**	**857.726.000.565**

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngày 01 tháng 01 năm 2026	*Số phải nộp trong kỳ*	*Số đã nộp trong kỳ*	*Giảm do thanh lý công ty con*	*Ngày 30 tháng 09 năm 2026*
Thuế giá trị gia tăng	77.366.171.192	535.699.116.487	(513.045.768.290)	-	100.019.519.389
Thuế thu nhập doanh nghiệp	168.164.242.227	75.349.783.262	(125.433.884.715)	-	118.080.140.774
Thuế thu nhập cá nhân	37.937.341.835	68.781.134.746	(86.045.782.950)	-	20.672.693.631
Thuế khác	14.619.056.531	51.497.723.651	(64.688.890.211)	-	1.427.889.971
TỔNG CỘNG	**298.086.811.785**	**731.327.758.146**	**(789.214.326.166)**	**-**	**240.200.243.765**

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Chi phí xây dựng của các dự án	311.418.979.646	202.065.483.343
Chi phí hỗ trợ lãi suất	7.073.364.690	64.072.249.370
Chi phí môi giới	68.718.171.180	107.746.828.037
Khác	73.200.311.675	77.964.929.447
TỔNG CỘNG	**460.410.827.191**	**451.849.490.197**

22. DOANH THU CHỜ PHÂN BỔ

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	89.905.059.538	90.367.677.870
Doanh thu khác	1.522.179.241	10.931.216.700
TỔNG CỘNG	**91.427.238.779**	**101.298.894.570**

23. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Thu hộ cho chủ đầu tư	1.354.031.204.222	1.949.472.469.374
Nhận góp vốn theo HĐHTKD	114.886.092.667	157.779.670.489
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	84.472.007.081	73.416.140.006
Khác	283.989.504.583	187.984.794.415
TỔNG CỘNG	**1.837.378.808.553**	**2.368.653.074.284**
Trong đó:		
Phải trả bên khác	1.728.826.456.642	2.253.079.466.200
Phải trả các bên liên quan *(Thuyết minh số 32)*	108.552.351.911	115.573.608.084

24. VAY

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Ngắn hạn	**1.790.926.038.866**	**1.967.264.418.363**
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 24.1)	1.155.663.045.093	1.304.224.433.688
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 24.2)	533.715.270.982	604.869.984.675
Vay cá nhân và tổ chức khác	101.547.722.791	58.170.000.000
Dài hạn	**1.028.796.818.385**	**1.026.254.758.458**
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 24.3)	1.028.796.818.385	1.026.254.758.458

Vay cá nhân và tổ chức khác	-	-
TỔNG CỘNG	**2.819.722.857.251**	**2.993.519.176.821**
Trong đó:		
Vay các bên khác	2.776.417.134.460	2.954.269.176.821
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	43.305.722.791	39.250.000.000

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Số đầu kỳ	**2.993.519.176.821**	**2.212.395.317.203**
Vay trong kỳ	1.785.271.380.385	2.769.276.162.766
Trả nợ gốc vay	(1.959.067.699.955)	(2.223.478.674.129)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	-
Số cuối kỳ	**2.819.722.857.251**	**2.758.192.805.840**

24.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	*Vào ngày 30.09.2026*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích vay*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng Hội sở	19.244.361.070	Từ ngày 01 tháng 10 năm 2026 đến ngày 28 tháng 10 năm 2026	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng liên doanh Việt - Nga CN Đà Nẵng	153.000.000.000	Từ ngày 05 tháng 11 năm 2026 đến ngày 07 tháng 04 năm 2027	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam CN Đà Nẵng	14.728.691.516	Đến ngày 26 tháng 05 năm 2027	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại	45.088.529.250	Từ ngày 28 tháng 10 năm 2026 đến ngày 30 tháng 03 năm 2027	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	7.904.280.476	Từ ngày 06 tháng 10 năm 2026 đến ngày 10 tháng 09 năm 2027	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Thăng Long	30.000.000.000	Đến ngày 31 tháng 12 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	1.526.740.170	Từ ngày 28 tháng 12 năm 2026 đến ngày 06 tháng 01 năm 2027	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quân Đội	1.855.811.807	Đến ngày 24 tháng 02 năm 2027	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	41.959.249	Đến ngày 05 tháng 08 năm 2027	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN Long An	38.499.999.999	Đến ngày 23 tháng 07 năm 2027	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	494.935.815.875	Từ ngày 13 tháng 11 năm 2026 đến ngày 13 tháng 09 năm 2027	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp

Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	138.568.191.996	Từ ngày 02 tháng 10 năm 2026 đến ngày 13 tháng 03 năm 2027	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	77.528.444.376	Từ ngày 06 tháng 10 năm 2026 đến ngày 17 tháng 03 năm 2027	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Thăng Long	64.175.451	Đến ngày 30 tháng 11 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Thăng Long	10.000.000.000	Đến ngày 28 tháng 06 năm 2027	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Thăng Long	13.500.000.000	Đến ngày 09 tháng 07 năm 2027	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	11.757.594.657	Đến ngày 16 tháng 01 năm 2027	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	24.300.000.000	Đến ngày 03 tháng 11 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	6.991.467.226	Đến ngày 19 tháng 01 năm 2027	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quân Đội	11.916.171.694	Đến ngày 31 tháng 12 năm 2026	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam	1.388.326.000	Đến ngày 31 tháng 03 năm 2027	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Quảng Ninh	14.871.109.589	Từ ngày 15 tháng 10 năm 2026 đến ngày 30 tháng 03 năm 2027	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hạ Long	13.062.519.898	Từ ngày 06 tháng 11 năm 2026 đến ngày 11 tháng 03 năm 2027	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Hồ Chí Minh	19.888.854.794	Từ ngày 02 tháng 10 năm 2026 đến ngày 28 tháng 03 năm 2027	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng liên doanh Việt - Nga	5.000.000.000	Đến ngày 25 tháng 05 năm 2027	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Tổng cộng	**1.155.663.045.093**			

24.2 Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng đến hạn trả

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

Ngân hàng	*Vào ngày 30.09.2026*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích vay*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Quân Đội CN Đà Nẵng	7.000.000.000	Đến ngày 25 tháng 10 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quân Đội CN Đà Nẵng	31.625.000.000	Đến ngày 25 tháng 10 năm 2026	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng Hội sở	479.456.545.039	Từ ngày 17 tháng 10 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2027	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	1.000.000.000	Đến ngày 30 tháng 06 năm 2027	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TNHH Một Thành Viên Shinhan Việt Nam	42.187.500	Đến ngày 11 tháng 12 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm	491.378.443	Đến ngày 30 tháng 09 năm 2027	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	11.402.000.000	Đến ngày 30 tháng 09 năm 2027	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	1.029.960.000	Đến ngày 30 tháng 09 năm 2027	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quốc Dân	1.668.200.000	Đến ngày 30 tháng 09 năm 2027	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Tổng cộng	**533.715.270.982**			

24.3 Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	*Vào ngày 30.09.2026*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích vay*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Quân Đội CN Đà Nẵng	19.250.000.000	Từ ngày 25 tháng 10 năm 2026 đến ngày 25 tháng 04 năm 2030	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quân Đội CN Đà Nẵng	46.750.000.000	Từ ngày 25 tháng 10 năm 2026 đến ngày 28 tháng 12 năm 2028	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quân Đội CN Đà Nẵng	36.067.605.806	Từ ngày 25 tháng 08 năm 2028 đến ngày 09 tháng 06 năm 2033	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng Hội sở	625.522.808.995	Từ ngày 17 tháng 10 năm 2026 đến ngày 18 tháng 10 năm 2028	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	11.700.000.000	Đến ngày 26 tháng 07 năm 2038	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TNHH Một Thành Viên Shinhan Việt Nam	1.181.250.000	Đến ngày 31 tháng 12 năm 2033	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	8.954.378.499	Đến ngày 27 tháng 08 năm 2035	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN Long An	64.166.666.668	Đến ngày 23 tháng 07 năm 2029	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thanh Xuân	1.816.630.000	Đến ngày 06 tháng 10 năm 2035	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm	92.388.904	Đến ngày 29 tháng 01 năm 2028	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quốc Dân	2.919.350.000	Đến ngày 19 tháng 07 năm 2029	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	2.317.610.000	Đến ngày 24 tháng 12 năm 2029	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	8.547.521.524	Đến ngày 12 tháng 06 năm 2028	Mua tài sản	Thế chấp

Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	9.264.045.493	Đến ngày 28 tháng 01 năm 2036	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quân Đội	104.514.322.758	Đến ngày 25 tháng 04 năm 2030	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam	-	Đến ngày 28 tháng 10 năm 2029	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quân Đội	85.732.239.738	Đến ngày 02 tháng 06 năm 2031	Tài trợ dự án	Thế chấp
TỔNG CỘNG	**1.028.796.818.385**			

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Vốn khác của chủ sở hữu*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Lợi ích cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán kết thúc 30.09.2025							
Đầu kỳ	**5.791.031.240.000**	**4.503.548.710**	**24.503.464.043**	**6.193.919.585**	**186.039.773.235**	**2.304.140.881.906**	**8.316.412.827.479**
Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	17.590.150.000	17.590.150.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	333.817.701.980	124.364.185.174	458.181.887.154
Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(96.174.500.000)	(96.174.500.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(11.104.687.324)	(4.675.763.912)	(15.780.451.236)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu tại các công ty con	-	-	-	-	(1.958.011.929)	(18.314.534.633)	(20.272.546.562)
Giảm khác	-	-	-	-	(596.765.597)	-	(596.765.597)
Cuối kỳ	**5.791.031.240.000**	**4.503.548.710**	**24.503.464.043**	**6.193.919.585**	**506.198.010.365**	**2.326.930.418.535**	**8.659.360.601.238**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
Đơn vị: VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Vốn khác của chủ sở hữu*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Lợi ích cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán kết thúc 30.09.2026							
Đầu kỳ	**5.791.031.240.000**	**4.503.548.710**	**24.503.464.043**	**6.193.919.585**	**518.474.332.823**	**2.487.706.007.380**	**8.832.412.512.541**
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	129.256.647.066	88.278.674.379	217.535.321.445
Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(17.574.000.000)	(17.574.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(14.640.037.594)	-	(14.640.037.594)
Tăng tỷ lệ sở hữu tại các công ty con	-	-	-	-	(9.669.088.544)	(26.325.755.949)	(35.994.844.493)
Cổ tức bằng cổ phiếu tại công ty con	-	-	110.000.000.000	-	(110.000.000.000)	-	-
Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	50.968.170.000	50.968.170.000
Tăng/giảm khác	-	-	-	-	1.454.956.038	-	1.454.956.038
Cuối kỳ	**5.791.031.240.000**	**4.503.548.710**	**134.503.464.043**	**6.193.919.585**	**514.876.809.789**	**2.583.053.095.810**	**9.034.162.077.937**

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	*Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025*
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số dư đầu kỳ	**5.791.031.240.000**	**5.791.031.240.000**
Chương trình lựa chọn cho người lao động	-	-
Số dư cuối kỳ	**5.791.031.240.000**	**5.791.031.240.000**

25.3 Cổ phiếu phổ thông

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	*Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025*
	Số cổ phiếu	*Số cổ phiếu*
Cổ phiếu được phép phát hành	579.103.124	579.103.124
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	-	-
Cổ phiếu phổ thông	579.103.124	579.103.124
Cổ phiếu quỹ	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành	-	-
Cổ phiếu phổ thông	579.103.124	579.103.124
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

25.4 Lãi trên cổ phiếu

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

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.4 Lãi trên cổ phiếu

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026	*Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025*	*Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026*	*Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025*
Lỗ/(lợi nhuận) thuần sau thuế (VND)	(23.179.717.071)	77.627.463.241	129.256.647.066	333.817.701.980
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**(23.179.717.071)**	**77.627.463.241**	**129.256.647.066**	**333.817.701.980**

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026	*Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025*	*Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026*	*Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025*
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	579.103.124	579.103.124	579.103.124	579.103.124
Ảnh hưởng suy giảm do:	-	-	-	-
Trái phiếu có thể chuyển đổi	-	-	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	579.103.124	579.103.124	579.103.124	579.103.124

Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**(40)**	**134**	**223**	**576**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**(40)**	**134**	**223**	**576**

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026	*Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025*	*Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026*	*Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025*
Tổng doanh thu	**633.677.680.024**	**864.110.795.720**	**2.676.053.180.782**	**2.341.661.616.428**
Trong đó:				
Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản	439.966.754.820	633.206.845.601	1.494.604.004.181	1.423.596.033.782
Doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố và đất nền	80.419.277.247	147.804.938.450	755.239.016.109	715.407.761.423
Doanh thu dịch vụ quản lý BĐS	102.893.608.780	83.099.011.669	246.664.274.084	202.657.821.223
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng và khác	10.398.039.177	-	179.545.886.408	-
Giảm trừ doanh thu	-	-	-	-
DOANH THU THUẦN	**633.677.680.024**	**864.110.795.720**	**2.676.053.180.782**	**2.341.661.616.428**

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026	*Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025*	*Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026*	*Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025*
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	7.113.730.815	3.602.391.338	22.411.191.363	14.959.192.873
TỔNG CỘNG	**7.113.730.815**	**3.602.391.338**	**22.411.191.363**	**14.959.192.873**

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026	*Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025*	*Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026*	*Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025*
Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản	255.331.559.701	266.689.806.722	691.797.264.066	589.691.224.237
Giá vốn bán căn hộ, nhà phố và đất nền	36.806.996.625	82.523.237.762	442.159.186.026	323.199.123.123
Giá vốn dịch vụ quản lý BĐS	86.938.773.741	63.567.390.059	220.444.574.730	171.410.736.347
Giá vốn hợp đồng xây dựng và khác	6.574.759.178	-	174.489.525.714	-
TỔNG CỘNG	**385.652.089.245**	**412.780.434.543**	**1.528.890.550.536**	**1.084.301.083.707**

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026	*Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025*	*Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026*	*Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025*
Chi phí đi vay	33.743.890.200	23.535.843.289	96.630.526.584	66.780.417.353
Khác	2.174.635.185	75.167.285	19.769.640.817	877.328.364
TỔNG CỘNG	**35.918.525.385**	**23.611.010.574**	**116.400.167.401**	**67.657.745.717**

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

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026	*Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025*	*Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026*	*Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025*
Chi phí bán hàng	**125.129.426.709**	**203.261.778.883**	**486.860.417.943**	**477.911.241.323**
Chi phí lương	52.724.357.866	113.378.500.681	186.479.752.091	224.675.043.937
Chi phí quảng cáo	28.677.046.903	67.798.145.183	121.788.686.693	148.759.903.607
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.120.282.777	1.120.923.492	3.316.067.634	4.235.486.988
Chi phí khác	42.607.739.163	20.964.209.527	175.275.911.525	100.240.806.791

Chi phí quản lý doanh nghiệp	**98.556.483.353**	**82.906.728.236**	**309.928.348.139**	**188.336.131.480**
Chi phí lương	46.816.153.084	48.894.731.174	154.331.401.627	125.206.621.961
Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.532.056.569	2.570.591.809	43.519.603.177	19.476.997.621
Chi phí dự phòng	17.671.630.579	4.858.153.298	50.691.064.199	(21.212.566.445)
Chi phí lợi thế thương mại	5.269.692.543	5.252.205.789	15.637.239.829	15.756.617.367
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.910.479.855	1.701.732.352	8.067.393.489	8.060.096.527
Chi phí khác	9.356.470.723	19.629.313.814	37.681.645.818	41.048.364.449
TỔNG CỘNG	**223.685.910.062**	**286.168.507.119**	**796.788.766.082**	**666.247.372.803**

30. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026	*Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025*	*Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026*	*Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025*
Thu nhập khác	**1.634.298.616**	**3.098.214.679**	**31.153.491.850**	**51.456.315.466**
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	102.427.160	965.053.199	25.340.309.457	44.717.796.721
Khác	1.531.871.456	2.133.161.480	5.813.182.393	6.738.518.745
Chi phí khác	**9.137.513.636**	**3.511.508.297**	**15.157.681.212**	**10.706.606.951**
Chi phí phạt chậm nộp thuế	3.400.345.987	1.504.097.787	4.953.282.715	6.897.179.836
Chi phí phạt thanh lý hợp đồng	2.517.907.660	1.187.740.663	3.356.032.591	1.741.463.773
Khác	3.219.259.989	819.669.847	6.848.365.906	2.067.963.342
LỢI NHUẬN KHÁC	**(7.503.215.020)**	**(413.293.618)**	**15.995.810.638**	**40.749.708.515**

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Nhóm Công ty là 20% thu nhập chịu thuế. Các báo cáo thuế của Nhóm 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 hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026	*Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025*	*Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026*	*Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	10.719.025.713	38.762.491.574	75.349.783.262	119.301.776.777
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	4.859.365.594	6.938.330.092	(22.192.854.569)	1.337.661.956
TỔNG CỘNG	**15.578.391.307**	**45.700.821.666**	**53.156.928.693**	**120.639.438.733**

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có tồn tại quan hệ kiểm soát hoặc có phát sinh giao dịch, số dư trong kỳ và tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty Cổ phần BLUEMARQ GROUP ("BLUEMARQ GROUP") Trước đây: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh	Công ty mẹ
Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam ("Charm & CI")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng ("Hà Thuận Hùng")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn ("Vicco SG")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần BLUEMARQ Development ("BLUEMARQ Development") Trước đây: Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc ("SDO")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ Phần Hội An Invest ("Hội An")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam ("DXMN")	Công ty liên kết *(đến ngày 16/01/2026)*
Công ty TNHH BĐS Hoa Phượng Đỏ ("HPD")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH Phát triển BĐS Orchid Land ("ORC")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Bất động sản Indochine ("Indochine")	Công ty liên kết của Công ty con
Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch
Ông Trần Quốc Thịnh	Tổng Giám đốc
Bà Phạm Thị Nguyên Thanh	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 31 tháng 03 năm 2025)
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên HĐQT
Ông Trần Thanh Tân	Thành viên HĐQT độc lập
Ông Lê Đặng Quốc Hùng	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Hoàng Đức	Giám đốc Tài chính (miễn nhiệm ngày 10 tháng 08 năm 2026)

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan

Các nghiệp vụ với các công ty có liên quan bao gồm tất cả các nghiệp vụ được thực hiện với các công ty mà Nhóm công ty có mối liên kết thông qua quan hệ đầu tư, nhận đầu tư hoặc thông qua một nhà đầu tư chung và do đó sẽ là thành viên của cùng một công ty. Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản niêm yết thông thường trên thị trường.

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

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho kỳ kế toán Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026*	*Cho kỳ kế toán Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025*
BLUEMARQ Group	Công ty mẹ	Doanh thu dịch vụ	5.379.232.322	-
BLUEMARQ Development	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	188.291.035.396	32.590.561.177
		Lãi cho vay	192.945.205	572.109.590
		Lãi đi vay	3.192.918.903	2.728.965.752
		Doanh thu dịch vụ khác	-	2.088.252.696
		Ký quỹ dự án	-	305.000.000.000
		Thu hồi ký quỹ	45.250.000.000	-
Vicco Sài Gòn	Công ty cùng tập đoàn	Chi phí thuê văn phòng	4.490.622.990	2.723.404.680
		Doanh thu khác	359.248.000	-
Hà Thuận Hùng	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	1.923.889.452	6.303.769.669
		Mua bất động sản	9.911.129.115	-
Hội An	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	-	5.283.461.530
		Ký quỹ dự án		49.595.000.000
Ông Trần Quốc Thịnh	TGD DXS	Phí thuê xe	153.000.000	76.500.000
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Hoàn ký quỹ	-	6.500.000.000

		Lãi cho vay	-	576.330.811
		Thu hồi gốc vay	-	13.931.175.222
		Thu hồi lãi vay	-	2.108.531.167
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Công ty liên kết của công ty con	Phí dịch vụ môi giới	5.432.179.854	-
		Doanh thu dịch vụ môi giới	643.590.442	-
		Nhận ký quỹ	1.500.000.000	-
		Hoàn ký quỹ	1.300.000.000	-

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

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Tại ngày 30/09/2026*	*Tại ngày 31/12/2025*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
BLUEMARQ Development	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	228.848.654.100	199.966.271.892
Hà Thuận Hùng	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	53.207.058.923	51.090.780.523
BLUEMARQ Group	Công ty mẹ	Doanh thu dịch vụ	5.379.232.322	599.176.108
Hội An	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	5.811.807.680	5.811.807.680
DXMN	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ môi giới	-	151.260.206
Vicco Sài Gòn	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ	387.987.840	-
			293.634.740.865	**257.619.296.409**
Phải thu khác				

BLUEMARQ Development	Công ty cùng tập đoàn	Kỹ quỹ môi giới	2.010.500.000.000	2.055.750.000.000
		Tạm ứng cho chủ đầu tư	851.618.057.975	1.173.468.057.975
		Khác	1.114.635.945	715.253.407
Charm & CI	Công ty cùng tập đoàn	Kỹ quỹ môi giới dự án	235.000.000.000	235.000.000.000
BLUEMARQ Group	Công ty mẹ	Phải thu khác	10.464.234.440	11.464.234.440
Hà Thuận Hùng	Công ty cùng tập đoàn	Tạm ứng cho chủ đầu tư	26.896.334.123	26.896.334.123
		Kỹ quỹ dự án	31.114.000.000	31.114.000.000
Hội An	Công ty cùng tập đoàn	Kỹ quỹ dự án	87.745.000.000	87.745.000.000
			3.254.452.262.483	**3.622.152.879.945**
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
SDO	Công ty cùng tập đoàn	Chuyển nhượng BĐS	1.467.321.279	1.467.321.279
DXMN	Công ty liên kết	Chi phí dịch vụ dự án	-	17.550.460.284
			1.467.321.279	**19.017.781.563**
Người mua trả tiền trước				
Hà Thuận Hùng	Công ty cùng tập đoàn		-	6.937.790.382
BLUEMARQ Development	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu bán căn hộ, nhà phố và đất nền	23.221.169.694	-
BLUEMARQ Group	Công ty mẹ	Phí dịch vụ	313.000.000	313.000.000
			23.534.169.694	**7.250.790.382**
Phải trả người bán ngắn hạn				
BLUEMARQ Development	Công ty cùng tập đoàn	Phí tiền điện, nước	500.668	500.668
		Doanh thu bán căn hộ, nhà phố và đất nền	326.392.688	749.252.742
Vicco Sài Gòn	Công ty cùng tập đoàn	Chi phí thuê văn phòng	3.880.323.744	1.763.315.763

Indochine	Công ty liên kết của công ty con	Dịch vụ môi giới	603.009.270	-
			4.810.226.370	**2.513.069.173**
Phải trả ngắn hạn khác				
BLUEMARQ Group	Công ty mẹ	Góp vốn theo HĐHTKD	98.913.184.000	99.913.184.000
Hà Thuận Hùng	Công ty cùng tập đoàn	Góp vốn theo HĐHTKD	-	2.684.210.525
BLUEMARQ Development	Công ty cùng tập đoàn	Phải trả dự án	8.535.927.286	8.535.927.286
		Khác	403.240.625	1.472.306.822
		Lãi đi vay	-	1.984.006.848
DXMN	Công ty liên kết	Đặt cọc, ký quỹ	-	550.000.000
Hội An	Công ty cùng tập đoàn	Lãi đi vay	-	433.972.603
Indochine	Công ty liên kết của công ty con	Nhận ký quỹ	700.000.000	-
			108.552.351.911	**115.573.608.084**
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn				
BLUEMARQ Development			43.305.722.791	39.250.000.000
			43.305.722.791	**39.250.000.000**

Thu nhập và thù lao các thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán nội bộ và Ban Tổng Giám đốc:

Họ và tên	Chức vụ	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch HĐQT	500.085.026	890.736.635
Bà Phạm Thị Nguyên Thanh *(Miễn nhiệm ngày 31 tháng 03 năm 2025)*	Tổng giám đốc	-	1.193.623.564
Ông Trần Quốc Thịnh *(Bổ nhiệm ngày 31 tháng 03 năm 2025)*	Tổng giám đốc	1.615.013.274	713.628.706
Các thành viên quản lý khác		5.066.713.806	4.218.324.124
		7.181.812.106	**7.016.313.029**

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

	Dịch vụ môi giới bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Loại trừ	Tổng cộng
Vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026				
Doanh thu thuần				
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	*2.068.932.201.409*	*944.108.644.675*	*(336.987.665.302)*	*2.676.053.180.782*
	-	-	-	-
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận gộp của bộ phận	*879.693.184.278*	*291.519.665.262*	*(24.050.219.294)*	*1.147.162.630.246*
Chi phí không phân bổ	-	-	-	*796.788.766.082*
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-	-	-	*350.373.864.164*
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết	-	-	-	*(1.688.448.626)*
Doanh thu tài chính	-	-	-	*22.411.191.363*
Chi phí tài chính	-	-	-	*116.400.167.401*
Lãi khác	-	-	-	*15.995.810.638*
Lợi nhuận trước thuế	-	-	-	*270.692.250.138*
Chi phí thuế TNDN	-	-	-	*75.349.783.262*
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	*(22.192.854.569)*
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	217.535.321.445
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	-	-	-	88.278.674.379
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	-	-	-	**129.256.647.066**
Vào Ngày 30 tháng 09 năm 2026				
Tài sản và nợ phải trả				
Tài sản bộ phận	*10.383.520.392.709*	*7.048.042.228.246*	*(1.186.600.959.894)*	*16.244.961.661.061*
Tài sản không phân bổ	-	-	-	*190.174.114.521*
Tổng tài sản	-	-	-	**16.435.135.775.582**
Nợ phải trả bộ phận	3.608.816.218.189	4.302.613.977.692	(1.111.188.518.742)	*6.800.241.677.139*
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	*600.732.020.506*
Tổng nợ phải trả	-	-	-	**7.400.973.697.645**

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

	Dịch vụ môi giới bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Loại trừ	Tổng cộng
Vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025				
Doanh thu thuần				
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	*1.582.920.836.465*	*1.183.218.940.392*	*(424.478.160.429)*	*2.341.661.616.428*
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận gộp của bộ phận	*833.979.565.767*	*443.529.421.209*	*(20.148.454.255)*	*1.257.360.532.721*
Chi phí không phân bổ	-	-	-	*666.247.372.803*
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-	-	-	*591.113.159.918*
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết	-	-	-	*(342.989.702)*
Doanh thu tài chính	-	-	-	*14.959.192.873*
Chi phí tài chính	-	-	-	*67.657.745.717*
Lãi khác	-	-	-	*40.749.708.515*
Lợi nhuận trước thuế	-	-	-	*578.821.325.887*
Chi phí thuế TNDN	-	-	-	*119.301.776.777*
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	*1.337.661.956*
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	458.181.887.154
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	-	-	-	124.364.185.174
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	-	-	-	**333.817.701.980**
Vào Ngày 30 tháng 09 năm 2025				
Tài sản và nợ phải trả				
Tài sản bộ phận	*11.999.337.133.707*	*5.267.165.219.523*	*(1.148.359.702.664)*	*16.118.142.650.566*
Tài sản không phân bổ	-	-	-	840.312.345.677
Tổng tài sản	-	-	-	**16.958.454.996.243**
Nợ phải trả bộ phận	*5.555.529.048.620*	*3.162.551.997.762*	*(1.132.516.523.974)*	*7.585.564.522.408*
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	*713.529.872.597*
Tổng nợ phải trả	-	-	-	**8.299.094.395.005**

34. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025. Một số chỉ tiêu trên Báo cáo tình hình tình chính (trước đây là Bảng cân đối kế toán) đã được Công ty điều chỉnh phi hồi tố theo Thông tư số 43/2026/TTBTC ngày 20/04/2026. Ảnh hưởng của việc điều chỉnh phi hồi tố như sau:

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

	Tại ngày 31/12/2025 (đã kiểm toán)	*Phân loại lại*	*Tại ngày 31/12/2025 (được phân loại lại)*
	VND	*VND*	*VND*
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	322.347.076.698	130.324.477.713	452.671.554.411
Phải thu ngắn hạn khác	7.688.616.612.424	(23.760.643.210)	7.664.855.969.214
Phải thu về cho vay ngắn hạn	106.563.834.503	(106.563.834.503)	-
Phải trả ngắn hạn khác	2.398.248.770.935	(29.595.696.651)	2.368.653.074.284
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	29.595.696.651	29.595.696.651
Hàng tồn kho	5.113.028.727.140	(2.692.190.799)	5.110.336.536.341
Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	-	230.249.828	230.249.828
Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	-	2.461.940.971	2.461.940.971
Tiền	429.664.853.041	(23.524.462.489)	406.140.390.552
Các khoản tương đương tiền	365.403.437.741	(146.043.411.793)	219.360.025.948
Tài sản ngắn hạn khác	-	169.567.874.282	169.567.874.282

Nguyễn Anh Khoa	**Nguyễn Nhật Thiên**	**Trần Quốc Thịnh**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Phê duyệt, ngày 30 tháng 10 năm 2026