

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

Báo cáo tài chính riêng

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025



MỤC LỤC

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

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Lương Ngọc Huy	Chủ tịch
Ông Lương Trí Thìn	Thành viên
Ông Bùi Ngọc Đức	Thành viên
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên
Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	Thành viên

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	Chủ tịch
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Bùi Ngọc Đức	Tổng Giám đốc
Bà Đỗ Thị Thái	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lương Ngọc Huy	Phó Tổng Giám đốc
Bà Bùi Thanh Thảo	Kế toán trưởng

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Bùi Ngọc Đức.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu

chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc: 



Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

**DATXANH GROUP**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
 2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. HCM

Mẫu số B 01a – DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ IV NĂM 2025
TẠI NGÀY 31/12/2025

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2025	Tại 31/12/2024
A. Tài sản ngắn hạn	100		4.101.432.038.654	2.755.794.135.182
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	1.519.759.117.748	93.372.601.566
1. Tiền	111		153.359.117.748	33.372.601.566
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.366.400.000.000	60.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		100.230.000.000	230.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	100.230.000.000	230.000.000
III. Các khoản phải thu	130		397.339.468.282	862.766.523.287
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	146.425.523.642	144.574.348.254
2. Trả trước cho người bán	132	4.4	261.817.960.792	284.812.677.575
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	255.854.962.463	646.538.476.073
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(266.758.978.615)	(213.158.978.615)
IV. Hàng tồn kho	140	4.6	2.077.968.515.004	1.795.712.568.898
1. Hàng tồn kho	141		2.077.968.515.004	1.795.712.568.898
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		6.134.937.620	3.712.441.431
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		6.134.937.620	1.022.300.668
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	2.690.140.763

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. HCM

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ IV NĂM 2025
TẠI NGÀY 31/12/2025

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2025	Tại 31/12/2024
B. Tài sản dài hạn	200		17.958.173.587.791	13.402.867.361.189
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		9.393.827.950	9.393.827.950
1. Phải thu dài hạn khác	216		9.393.827.950	9.393.827.950
II. Tài sản cố định	220		5.489.892.533	7.819.124.346
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	1.489.091.201	1.968.194.014
- Nguyên giá	222		26.142.397.022	25.202.274.022
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(24.653.305.821)	(23.234.080.008)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	4.8	4.000.801.332	5.850.930.332
- Nguyên giá	228		17.538.932.007	17.538.932.007
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(13.538.130.675)	(11.688.001.675)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.9	98.066.030.081	84.180.624.402
- Nguyên giá	231		110.848.773.812	93.720.323.078
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(12.782.743.731)	(9.539.698.676)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		79.345.862.759	68.216.678.851
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		79.345.862.759	68.216.678.851
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		16.449.713.804.863	13.150.627.278.060
1. Đầu tư vào công ty con	251	4.10	16.460.322.308.699	13.161.192.308.699
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(10.608.503.836)	(10.565.030.639)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.316.164.169.605	82.629.827.580
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.11	1.261.497.301.024	82.629.827.580
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.12	54.666.868.581	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		22.059.605.626.445	16.158.661.496.371

**DATXANH GROUP**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
 2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. HCM

Mẫu số B 01a – DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ IV NĂM 2025
TẠI NGÀY 31/12/2025

Đơn vị tính: VNĐ

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2025	Tại 31/12/2024
C. Nợ phải trả	300		8.720.876.783.602	6.227.154.027.852
I. Nợ ngắn hạn	310		8.597.678.355.186	1.342.745.137.537
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.13	660.249.873.390	92.808.942.529
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		4.982.139.244.680	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	255.695.586.789	112.110.708.365
4. Phải trả người lao động	314		14.152.105.317	9.344.906.037
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	28.575.120.988	43.135.310.070
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	2.468.743.018.278	433.022.022.358
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.17	139.000.000.000	599.845.936.785
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		49.123.405.744	52.477.311.393
II. Nợ dài hạn	330		123.198.428.416	4.884.408.890.315
1. Phải trả dài hạn khác	337	4.16	123.198.428.416	3.928.198.428.416
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.17	-	956.210.461.899

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. HCM

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ IV NĂM 2025
TẠI NGÀY 31/12/2025

Đơn vị tính: VNĐ

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2025	Tại 31/12/2024
D. Nguồn vốn chủ sở hữu	400		13.338.728.842.843	9.931.507.468.519
I. Nguồn vốn chủ sở hữu	410		13.338.728.842.843	9.931.507.468.519
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	4.18	11.141.316.750.000	7.224.509.210.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		11.141.316.750.000	7.224.509.210.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.105.726.834.322	283.153.338.806
3. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(2.500.560.000)	(2.500.560.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		107.828.707.986	107.828.707.986
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		986.357.110.535	2.318.516.771.727
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		1.113.398.071.691	2.066.336.311.925
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(127.040.961.156)	252.180.459.802
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		22.059.605.626.445	16.158.661.496.371

NGƯỜI LẬP BIỂU



TRẦN THỊ ANH

KẾ TOÁN TRƯỞNG



BÙI THANH THẢO

Ngày 30 tháng 01 năm 2026
TỔNG GIÁM ĐỐC



BÙI NGỌC ĐỨC



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. HCM

Mẫu số B 02a - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ IV NĂM 2025

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV Năm nay	Quý IV Năm trước	Lũy kế Năm nay	Lũy kế Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	4.305.485.865	3.341.944.561	79.015.674.234	89.503.575.774
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		4.305.485.865	3.341.944.561	79.015.674.234	89.503.575.774
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	(12.587.671.609)	15.826.793.754	12.511.546.745	37.659.032.779
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		16.893.157.474	(12.484.849.193)	66.504.127.489	51.844.542.995
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	19.979.779.132	1.324.005.107	27.897.391.320	404.739.391.110
7. Chi phí tài chính	22	5.4	1.861.163.930	31.948.669.706	23.977.894.535	96.115.472.627
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.847.671.233	25.663.257.524	23.200.550.290	83.024.550.012
8. Chi phí bán hàng	25	5.5	28.835.428.455	1.935.238.217	57.034.115.867	4.831.252.628
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	79.389.897.726	19.481.572.493	135.780.755.361	68.693.738.300
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(73.213.553.505)	(64.526.324.502)	(122.391.246.954)	286.943.470.550
11. Thu nhập khác	31	5.6	412.116.048	112.031.423	661.595.692	310.259.471
12. Chi phí khác	32	5.6	1.932.183.357	(9.151.330.121)	5.311.309.894	35.073.270.219
13. Lợi nhuận khác	40		(1.520.067.309)	9.263.361.544	(4.649.714.202)	(34.763.010.748)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(74.733.620.814)	(55.262.962.958)	(127.040.961.156)	252.180.459.802
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		37.404.609.463	-	54.666.868.581	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(37.404.609.463)	-	(54.666.868.581)	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(74.733.620.814)	(55.262.962.958)	(127.040.961.156)	252.180.459.802

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TRẦN THỊ ANH

BÙI THANH THẢO



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

**DATXANH GROUP**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. HCMMẫu số B 03a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**
(THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)
QUÝ IV NĂM 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
			Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(127.040.961.156)	252.180.459.802
2. Điều chỉnh các khoản			56.368.645.095	(318.270.795.527)
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		6.669.439.991	5.072.239.872
Các khoản dự phòng	03		53.643.473.197	(2.077.711.951)
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		548.679.000	189.782.000
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(27.850.576.911)	(404.739.391.110)
Chi phí lãi vay	06		23.357.629.818	83.284.285.662
3. Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(70.672.316.061)	(66.090.335.725)
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		414.218.726.469	480.009.855
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(282.255.946.106)	(172.031.104.723)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		3.910.893.884.612	(73.849.291.860)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.183.980.110.396)	(5.637.637.970)
Tiền lãi vay đã trả	14		(34.148.105.199)	(226.748.587.331)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(41.803.476.274)	(140.661.324.486)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(8.472.605.685)	(2.632.648.370)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		2.703.780.051.360	(687.170.920.610)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(30.104.493.585)	(24.058.565.473)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(100.000.000.000)	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(3.299.130.000.000)	(1.118.500.000.000)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		28.195.860.619	518.975.863.549
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(3.401.038.632.966)	(623.582.701.924)

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

**DATXANH GROUP**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. HCM

Mẫu số B 03a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
(THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)
QUÝ IV NĂM 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
			Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		3.540.858.576.000	1.220.063.028.000
Tiền thu từ đi vay	33	6.1	642.257.623.007	956.213.478.212
Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(2.059.471.101.219)	(778.519.054.541)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		2.123.645.097.788	1.397.757.451.671
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		1.426.386.516.182	87.003.829.137
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4.1	93.372.601.566	6.368.772.429
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4.1	1.519.759.117.748	93.372.601.566

NGƯỜI LẬP BIỂU

TRẦN THỊ ANH

KẾ TOÁN TRƯỞNG

BÙI THANH THẢO

Ngày 30 tháng 01 năm 2026



TỔNG GIÁM ĐỐC

BÙI NGỌC ĐỨC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1.1. Hình thức sở hữu vốn**

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

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

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công Ty Cổ Phần số 0303104343 ngày 31/12/2025 là 11.141.316.750.000 đồng.

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

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

STT	Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết
01.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (“DXS”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	59,00	59,00
02.	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An (“Hà An”)	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00
03.	Công ty TNHH MTV Đất Xanh Tech (“Đất Xanh Tech”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	100,00	100,00
04.	Công ty TNHH Đất Xanh Finance (“Đất Xanh Finance”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	100,00	100,00
05.	Công ty TNHH Athena Invest (“Athena”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	100,00	100,00
06.	Công ty TNHH Patheon Holdings (“Patheon”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	100,00	100,00
07.	Công ty TNHH Đầu tư DHG (“DHG”)	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00
08.	Công ty TNHH Đầu Tư Bất động sản Phúc Hưng Phát	Kinh doanh và môi giới BĐS	100,00	100,00
09.	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc (“Đất Xanh Miền Bắc”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	37,46	63,50

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

STT	Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết
10.	Công ty Cổ phần Regal Group (“Đất Xanh Miền Trung”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	32,45	55,00
11.	Công Ty Cổ Phần Cara Group (“Đất Xanh Miền Tây”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	35,99	61,00
12.	Công ty Cổ phần Công Nghệ Bất động sản Việt Nam (“Công Nghệ BĐS”)	Công thông tin	30,08	50,99
13.	Công ty Cổ phần Phát Triển Địa Ốc Nam Trung Bộ (“Đất Xanh Nam Trung Bộ”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	41,89	71,00
14.	Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Đông (“Đất Xanh Miền Đông”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	35,99	61,00
15.	Công ty Cổ phần Công nghệ Ihouzz (“Công nghệ Thông tin BĐS”)	Công thông tin	31,58	53,54
16.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip (“Tulip”)	Dịch vụ tài chính	35,40	60,00
17.	Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup (“Linkgroup”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	47,48	80,47
18.	Công ty Cổ phần Bất động sản GPT (“Đất Xanh Premium”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	34,81	59,00
19.	Công ty Cổ phần Tiptek (trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Quốc Tế)	Kinh doanh và môi giới BĐS	38,29	64,90
20.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	33,34	56,50
21.	Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Đất Phát Hưng (trước đây là Công ty Cổ phần Đất Xanh Commercial”)	Tư vấn, môi giới, đầu giá BĐS, đầu giá QSDĐ	41,30	70,00
22.	Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes (“Viethomes”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	20,90	55,79
23.	Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group (“S-Homes”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	32,59	87,00
24.	Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ (“BĐS Bắc Trung Bộ”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	19,11	51,00
25.	Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải (“Đất Xanh Duyên Hải”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	19,11	51,00
26.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan (“Asahi”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	19,11	51,00
27.	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ (“BĐS Bắc Bộ”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	19,11	51,00

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

STT	Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết
28.	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Kinh Bắc (“Kinh Bắc”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	31,09	83,00
29.	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Hùng Vương (“Hùng Vương”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	20,33	54,26
30.	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư S-Advices (“S-Advices”)	Hoạt động tư vấn quản lý	36,71	98,00
31.	Công ty TNHH Tư vấn S-Media (“S-Media”)	Quảng cáo	37,09	99,00
32.	Công ty TNHH Nhà Ở Ngay Việt Nam (“Nhà Ở Ngay”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	37,08	98,98
33.	Công ty TNHH S-O Farm (“S-O Farm”)	Hoạt động dịch vụ trồng trọt	36,71	98,00
34.	Công ty TNHH Công nghệ S-Tech (“S-Tech”)	Xuất bản phần mềm	37,46	100,00
35.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản DMH Group	Kinh doanh BĐS	24,40	65,12
36.	Công Ty cổ phần kinh doanh và đầu tư Đất Xanh Miền Trung (“Đô Thị Thông Minh”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	35,99	61,00
37.	Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung (“Đất Xanh Nam Miền Trung”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	20,42	61,00
38.	Công ty TNHH MTV Smart City (“Smart City”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	32,45	100,00
39.	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald (“Đất Xanh Emerald”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	18,35	61,00
40.	Công Ty TNHH Một Thành Viên Phát Triển Đô Thị Quảng Ngãi (“Đất Xanh Quảng Ngãi”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	32,45	100,00
41.	Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình (“Đất Xanh Quảng Bình”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	32,45	100,00
42.	Công ty TNHH Regal Food (“Regal Food”)	Kinh doanh lương thực và thực phẩm	32,45	100,00
43.	Công ty TNHH MTV Regal Hotels&Resort	Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch	32,45	100,00
44.	Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng (“Hà Thuận Hùng”)	Xây dựng	51,00	51,00
45.	Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside (“Saigon Riverside”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	78,05	100,00
46.	Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long (“Thăng Long Petrol”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	100,00	100,00

**DATXANH GROUP**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. HCM

Mẫu số B 09a – DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

STT	Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết
47.	Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam (“Charm & CI”)	Đầu tư KD Bất Động Sản	100,00	100,00
48.	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tây Nam Bộ (“BDS Tây Nam Bộ”)	Kinh doanh và môi giới BDS	100,00	100,00
49.	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất Động sản Đông Nam Bộ (“BDS Đông Nam Bộ”)	Kinh doanh và môi giới BDS	100,00	100,00
50.	Công ty Cổ phần Hội An Invest (“Hoi An Invest”)	Kinh doanh BDS	100,00	100,00
51.	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Đông (“BDS Miền Đông”)	Kinh doanh và môi giới BDS	100,00	100,00
52.	Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Sơn	Kinh doanh BDS& quyền SDD	100,00	100,00
53.	Công ty Cổ phần Đầu tư Diamond Tower (“Diamond”)	Kinh doanh BDS	100,00	100,00
54.	Công ty Cổ phần Đầu tư Ruby Tower (“Ruby”)	Kinh doanh BDS	100,00	100,00
55.	Công ty Cổ phần đầu tư Emerald Tower	Kinh doanh và môi giới BDS	100,00	100,00
56.	Công ty Cổ phần Đầu tư Sapphire Tower	Kinh doanh và môi giới BDS	100,00	100,00
57.	Công Ty Cổ Phần DAMC	Kinh doanh BDS	100,00	100,00
58.	Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Đất Xanh Miền Tây (“BDS Cần Thơ”)	Kinh doanh và môi giới BDS	19,88	55,23
59.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây (“BDS Nam Miền Tây”)	Kinh doanh và môi giới BDS	23,39	65,00
60.	Công ty TNHH Thương mại và Phát triển Eastern Lotus	Kinh doanh và môi giới BDS	100,00	100,00
61.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây (“Duyên Hải Miền Tây”)	Kinh doanh và môi giới BDS	23,75	66,00
62.	Công Ty TNHH Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Lan Anh	Kinh doanh BDS	100,00	100,00
63.	Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome (“Ecohome”)	Kinh doanh và môi giới BDS	47,48	100,00
64.	Công ty TNHH Đầu tư Linkland (“Linkland Invest”)	Kinh doanh và môi giới BDS	47,48	100,00
65.	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ (“Ngọc Lễ”)	Kinh doanh và môi giới BDS	46,34	97,61

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

STT	Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết
66.	Công ty TNHH Nông nghiệp Lifarm (“Lifarm”)	Trồng trọt	47,48	100,00
67.	Công ty Cổ phần Propcom (trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Redvn) (“Propcom”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	31,27	99,00
68.	Công ty Cổ phần Bất động sản Linkhouse Miền Trung (“Linkhouse Miền Trung”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	12,35	51,00
69.	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Linkhouse (“Linkhouse”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	24,21	51,00
70.	Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang (“Dầu khí Nha Trang”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	99,87	99,87
71.	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đồng Nai (“BDS Đồng Nai”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	100,00	100,00
72.	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Phước (“Bình Phước”)	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00
73.	Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Bất Động Sản Đông Bắc Bộ Homes	Kinh doanh BĐS	19,11	51,00
74.	Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Nai (“Đầu tư Đồng Nai”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	100,00	100,00
75.	Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn (“Vicco Saigon”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	100,00	99,99
76.	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc (“DXI”)	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00
77.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premium (“DN Premium”)	Kinh doanh BĐS	17,75	51,00
78.	Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest (“City Invest”)	Kinh doanh BĐS	19,79	55,00
79.	Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viễn Đông (“Vidoland”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	100,00	100,00
80.	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hà An Land (“Hà An Land”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	100,00	100,00
81.	Công ty Cổ phần dịch vụ Asahi Luxstay	Hoạt động tư vấn quản lý	16,11	51,00
82.	Công Ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ Việt Nhật Cares	Vệ sinh chung nhà cửa	16,11	51,00
83.	Công Ty TNHH MTV Cara Legend	Kinh doanh và môi giới BĐS	35,99	100,00
84.	Công Ty TNHH MTV Cara Smart City	Kinh doanh và môi giới BĐS	35,99	100,00
85.	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Ngọc Khánh	Kinh doanh và môi giới BĐS	99,95	100,00

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

STT	Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết
86.	Công ty TNHH Phát triển BĐS Orchid Land	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00
87.	Công ty CP Bảo vệ Minh An	Hoạt động bảo vệ cá nhân	16,11	51,00
88.	Công Ty TNHH Magnolia Southern Holdings	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00
89.	Công Ty TNHH BĐS Hoa Phượng Đỏ	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00
90.	Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Thuận An City	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00
91.	Công ty TNHH Đầu Tư Lê Gia Newland	Kinh doanh BĐS	21,16	67,00
92.	Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Và Địa Ốc Thăng Long	Kinh doanh BĐS	19,10	51,00

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ kế toán năm

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1. Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

3.2. Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

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

3.3. Các khoản phải thu

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

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

3.4. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.6. Khấu hao và hao mòn

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

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

3.7. Bất động sản đầu tư



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

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

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

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

Nhà cửa và vật kiến trúc

30 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm thanh lý.

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

3.8. Chi phí đi vay

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

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

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

3.9. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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

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

3.10. Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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

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

3.11. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12. Trái phiếu phát hành

Trái phiếu có quyền chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu phổ thông cố định được phân loại là trái phiếu chuyển đổi và được phân chia thành nợ phải trả tài chính (cho phần thỏa thuận mang tính bắt buộc phải chi trả bằng tiền hoặc tài sản tài chính khác) và vốn chủ sở hữu (phần quyền chuyển đổi thành cổ phiếu trong một thời gian nhất định) theo điều khoản hợp đồng.

Loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành một lượng cổ phiếu không xác định tại ngày đáo hạn (do phụ thuộc vào giá trị thị trường của cổ phiếu tại ngày đáo hạn) được kế toán như trái phiếu thường.

3.13. Cổ phiếu quỹ

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

3.14. Phân chia lợi nhuận

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

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

► *Quỹ đầu tư phát triển*

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

► *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

3.15. Ghi nhận doanh thu

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

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

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

Doanh thu bán căn hộ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

3.16. Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

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

3.17. Các bên liên quan

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VNĐ

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tiền mặt	86.531.484	328.846.633
Tiền gửi ngân hàng	153.272.586.264	33.043.754.933
Các khoản tương đương tiền (*)	1.366.400.000.000	60.000.000.000
TỔNG CỘNG	1.519.759.117.748	93.372.601.566

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

4.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tiền gửi có kỳ hạn	100.230.000.000	230.000.000
TỔNG CỘNG	100.230.000.000	230.000.000

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu khách hàng mua căn hộ	102.678.168.873	102.910.258.200
Phải thu khách hàng khác	43.747.354.769	41.664.090.054



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

TỔNG CỘNG	146.425.523.642	144.574.348.254
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng	(38.463.114.371)	(38.463.114.371)
Giá trị thuần	107.962.409.271	106.111.233.883

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Tổng Công ty Xây Dựng Thủy Lợi 4	91.490.048.921	91.490.048.921
Công ty CP Tập Đoàn và TM Thăng Long	-	47.385.634.545
Công Ty TNHH Đầu Tư & PT Du Lịch Khang Hưng	-	126.000.000.000
Công ty CP Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình	140.106.386.076	-
Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Hậu Giang	6.000.000.000	-
Các khoản trả trước cho nhà cung cấp khác	24.221.525.795	19.936.994.109
TỔNG CỘNG	261.817.960.792	284.812.677.575
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(97.330.063.921)	(92.330.063.921)
Giá trị thuần	164.487.896.871	192.482.613.654

4.5. Phải thu ngắn hạn khác

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Ký cược, ký quỹ	43.283.177.273	39.562.349.323
Tạm ứng đầu tư	68.250.647.640	71.980.914.000
Tạm ứng nhân viên	8.070.595.503	9.088.037.228
Góp vốn hợp tác kinh doanh	134.646.377.826	135.646.377.826
Phải thu lãi vay	36.402.890	334.872.189
Phải thu tiền đặt cọc	-	387.964.800.000
Các khoản khác	1.567.761.331	1.961.125.507
TỔNG CỘNG	255.854.962.463	646.538.476.073
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(130.965.800.323)	(82.365.800.323)
Giá trị thuần	124.889.162.140	564.172.675.750

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

4.6. Hàng tồn kho

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Bất động sản dở dang	2.055.364.928.748	1.772.297.351.019
Bất động sản thành phẩm	21.629.164.024	22.605.374.905
Hàng hóa	257.542.159	262.030.159
Công cụ dụng cụ	716.880.073	547.812.815
TỔNG CỘNG	2.077.968.515.004	1.795.712.568.898
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần	2.077.968.515.004	1.795.712.568.898

4.7. Tăng, Giảm tài sản cố định hữu hình

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số dư đầu năm	13.640.924.625	10.595.855.177	965.494.220	25.202.274.022
Mua trong kỳ	-	940.123.000	-	940.123.000
Số dư cuối năm	13.640.924.625	11.535.978.177	965.494.220	26.142.397.022
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số dư đầu năm	(11.952.457.380)	(10.322.152.398)	(959.470.230)	(23.234.080.008)
Khấu hao trong kỳ	(1.140.776.883)	(272.424.940)	(6.023.990)	(1.419.225.813)
Số dư cuối năm	(13.093.234.263)	(10.594.577.338)	(965.494.220)	(24.653.305.821)
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	1.688.467.245	273.702.779	6.023.990	1.968.194.014
Số dư cuối năm	547.690.362	941.400.839	-	1.489.091.201

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

4.8. Tăng, Giảm tài sản cố định vô hình

	<i>Phần mềm</i>	<i>Trang web</i>	<i>Khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Số dư đầu kỳ	16.165.031.402	1.063.166.005	310.734.600	17.538.932.007
Số dư cuối kỳ	16.165.031.402	1.063.166.005	310.734.600	17.538.932.007
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số dư đầu kỳ	(10.329.726.070)	(1.047.541.005)	(310.734.600)	(11.688.001.675)
Khấu hao trong kỳ	(1.834.504.000)	(15.625.000)	-	(1.850.129.000)
Số dư cuối kỳ	(12.164.230.070)	(1.063.166.005)	(310.734.600)	(13.538.130.675)
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu kỳ	5.835.305.332	15.625.000	-	5.850.930.332
Số dư cuối kỳ	4.000.801.332	-	-	4.000.801.332

4.9. Bất động sản đầu tư

	<i>Nhà cửa vật kiến trúc</i>
Nguyên giá:	
Số dư đầu kỳ	93.720.323.078
Tăng trong kỳ	18.086.661.607
Giảm trong kỳ	(958.210.873)
Số dư cuối kỳ	110.848.773.812
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số dư đầu kỳ	(9.539.698.676)
Khấu hao trong kỳ	(3.400.085.178)
Giảm trong kỳ	157.040.123
Số dư cuối kỳ	(12.782.743.731)
Giá trị còn lại:	
Đầu kỳ	84.180.624.402
Cuối kỳ	98.066.030.081

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

4.10. Đầu tư vào công ty con

Tên công ty con	Tình trạng hoạt động	Ngày 31/12/2025		Ngày 31/12/2024	
		Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư
Công ty CP Dịch Vụ Bất Động Sản Đất Xanh	Đang hoạt động	55,37	2.000.603.604.073	55,37	2.000.603.604.073
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh BĐS Hà An	Đang hoạt động	99,99	13.393.588.704.626	99,99	10.095.488.704.626
Công ty TNHH MTV Đất Xanh Tech	Đang làm thủ tục giải thể	100	11.280.000.000	100	10.620.000.000
Công ty TNHH Athena Invest	Đang hoạt động	100	1.450.000.000	100	1.130.000.000
Công ty TNHH Patheon Holdings	Đang hoạt động	100	850.000.000	100	800.000.000
Công ty TNHH Đất Xanh Finance	Đang làm thủ tục giải thể	100	50.000.000	100	50.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư DHG	Đang hoạt động	85	297.500.000.000	85	297.500.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư BĐS Phúc Hưng Phát	Đang hoạt động	100	755.000.000.000	100	755.000.000.000
TỔNG CỘNG			16.460.322.308.699		13.161.192.308.699



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

4.11. Chi phí trả trước dài hạn

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Chi phí hoa hồng, môi giới, nhà mẫ các dự án	1.234.824.456.300	46.753.135.885
Công cụ dụng cụ và chi phí trả trước dài hạn khác	26.672.844.724	35.876.691.695
TỔNG CỘNG	1.261.497.301.024	82.629.827.580

4.12. Tài sản thuế TNDN hoãn lại

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế TNDN tạm nộp tính trên số tiền thu được của hoạt động chuyển nhượng BĐS các dự án	54.666.868.581	-
TỔNG CỘNG	54.666.868.581	-

4.13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty TNHH Xây Dựng Bình Định	8.589.231.575	16.257.256.702
Công ty Cổ phần Đầu tư TDI	5.866.666.667	-
Công ty CP Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình	52.057.992.679	-
Khác	593.735.982.469	76.551.685.827
TỔNG CỘNG	660.249.873.390	92.808.942.529

4.14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Thuế GTGT	39.493.038.257	357.317.187.630	178.517.997.175	218.292.228.712
Thuế TNDN	21.100.372.213	54.666.868.581	41.803.476.274	33.963.764.520
Thuế TNCN	529.337.080	7.306.143.422	6.313.463.733	1.522.016.769
Khác	50.987.960.815	5.199.616.004	54.270.000.031	1.917.576.788
TỔNG CỘNG	112.110.708.365	424.489.815.637	280.904.937.213	255.695.586.789

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

4.15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Chi phí trích trước để hoàn thành các dự án	23.502.736.701	23.730.009.428
Chi phí trích trước về lãi vay	2.130.823.225	14.493.045.663
Chi phí trích trước khác	2.941.561.062	4.912.254.979
TỔNG CỘNG	28.575.120.988	43.135.310.070

4.16. Phải trả khác

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Phải trả ngắn hạn khác	2.468.743.018.278	433.022.022.358
Phải trả cổ tức	80.034.700	80.034.700
Phải trả các khoản đầu tư	406.551.337	406.551.337
Nhận đặt cọc mua sản phẩm các dự án	4.425.387.336	625.387.336
Thu hộ phí bảo trì các dự án	544.615.996	9.976.544.940
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.412.032.818.200	8.568.241.494
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	2.570.149.982	2.987.297.527
Nhận vốn góp từ HĐHTKD	-	7.366.596.913
Thu hộ khác	-	387.964.800.000
Các khoản khác	48.683.460.727	15.046.568.111
Phải trả dài hạn khác	123.198.428.416	3.928.198.428.416
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2.077.389.000	3.807.077.389.000
Nhận vốn góp từ HĐHTKD	121.121.039.416	121.121.039.416
TỔNG CỘNG	2.591.941.446.694	4.361.220.450.774

4.17. Vay và nợ thuê tài chính

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Ngắn hạn	139.000.000.000	599.845.936.785
Vay ngân hàng	-	-
Trái phiếu	-	199.842.920.472
Vay tổ chức, cá nhân khác (Thuyết minh 4.17.1)	139.000.000.000	400.003.016.313
Dài hạn	-	956.210.461.899



**DATXANH GROUP**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. HCMMẫu số B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

<i>Vay ngân hàng</i>	-	956.210.461.899
TỔNG CỘNG	139.000.000.000	1.556.056.398.684

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Số đầu kỳ	1.556.056.398.684	1.378.102.239.363
Vay	642.257.623.007	956.213.478.212
Trả nợ gốc vay	(2.059.471.101.219)	(778.519.054.541)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	157.079.528	259.735.650
Số cuối kỳ	139.000.000.000	1.556.056.398.684

Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2025 bao gồm các hợp đồng sau:

4.17.1 Vay ngắn hạn tổ chức, cá nhân khác

<i>Tổ chức, cá nhân</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Công Ty TNHH Xây Dựng Thương Mại Dịch Vụ Hà Thuận Hùng	139.000.000.000	Ngày 18 tháng 9 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Tổng cộng	139.000.000.000			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

4.18. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND Tổng cộng
Cho kỳ kế toán kết thúc 31.12.2024						
Đầu kỳ	6.117.790.020.000	80.398.440.806	(2.500.560.000)	104.389.042.202	2.164.935.476.385	8.465.012.419.393
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	1.016.719.190.000	203.343.838.000	-	-	-	1.220.063.028.000
Phát hành cổ phiếu ESOP	90.000.000.000	-	-	-	(90.000.000.000)	-
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(588.940.000)	-	-	-	(588.940.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	3.439.665.784	(3.439.665.784)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(5.159.498.676)	(5.159.498.676)
Lãi (lỗ) trong kỳ	-	-	-	-	252.180.459.802	252.180.459.802
Cuối kỳ	7.224.509.210.000	283.153.338.806	(2.500.560.000)	107.828.707.986	2.318.516.771.727	9.931.507.468.519
Cho kỳ kế toán kết thúc 31.12.2025						
Đầu kỳ	7.224.509.210.000	283.153.338.806	(2.500.560.000)	107.828.707.986	2.318.516.771.727	9.931.507.468.519



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. HCM

Mẫu số B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	2.436.465.480.000	1.104.393.096.000	-	-	-	3.540.858.576.000
Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	1.480.342.060.000	(280.342.060.000)	-	-	(1.200.000.000.000)	-
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(1.477.540.484)	-	-	-	(1.477.540.484)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(5.118.700.036)	(5.118.700.036)
Lãi (lỗ) trong kỳ	-	-	-	-	(127.040.961.156)	(127.040.961.156)
Cuối kỳ	11.141.316.750.000	1.105.726.834.322	(2.500.560.000)	107.828.707.986	986.357.110.535	13.338.728.842.843

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

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

	Từ ngày 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến 31/12/2024
<i>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</i>		
Số dư đầu kỳ	7.224.509.210.000	6.117.790.020.000
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	3.916.807.540.000	1.016.719.190.000
Cổ phiếu ESOP cho nhân viên	-	90.000.000.000
Số dư cuối kỳ	11.141.316.750.000	7.224.509.210.000

c. Cổ phiếu

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
	<i>Số cổ phiếu</i>	<i>Số cổ phiếu</i>
Cổ phiếu được phép phát hành	1.114.131.675	722.450.921
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	1.114.131.675	722.450.921
Cổ phiếu quỹ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(1.747.486)	(1.747.486)
Cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	1.112.384.189	720.703.435
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

d. Các quỹ của doanh nghiệp

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Quỹ đầu tư phát triển	107.828.707.986	107.828.707.986

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

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

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

	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024	Lũy kế năm 2025	Lũy kế năm 2024
Tổng doanh thu	4.305.485.865	3.341.944.561	79.015.674.234	89.503.575.774
<i>Trong đó:</i>				
Doanh thu hàng hóa bất động sản	-	-	36.657.272.725	-
Doanh thu thành phẩm bất động sản	-	-	-	4.987.682.957
Doanh thu dịch vụ tư vấn, quản lý, cho thuê	2.329.090.909	2.228.181.818	36.808.130.199	80.343.670.215
Doanh thu từ BĐS đầu tư	1.976.394.956	1.113.762.743	5.550.271.310	4.172.222.602
Các khoản giảm trừ doanh thu				
Hàng bán trả lại	-	-	-	-
DOANH THU THUẦN	4.305.485.865	3.341.944.561	79.015.674.234	89.503.575.774

5.2. Giá vốn hàng bán

	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024	Lũy kế năm 2025	Lũy kế năm 2024
Giá vốn thành phẩm bất động sản	-	-	-	4.035.216.366
Giá vốn dịch vụ tư vấn, quản lý, cho thuê	(15.263.464.170)	15.826.793.754	8.281.387.618	32.682.425.610
Giá vốn bán bất động sản đầu tư	2.675.792.561	-	4.230.159.127	941.390.803
TỔNG CỘNG	(12.587.671.609)	15.826.793.754	12.511.546.745	37.659.032.779

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Quý IV năm 2025</i>	<i>Quý IV năm 2024</i>	<i>Lũy kế năm 2025</i>	<i>Lũy kế năm 2024</i>
Lãi tiền gửi, cho vay	19.979.779.132	1.324.005.107	27.897.391.320	3.336.769.260
Cổ tức lợi nhuận được chia	-	-	-	401.402.621.850
TỔNG CỘNG	19.979.779.132	1.324.005.107	27.897.391.320	404.739.391.110

5.4. Chi phí tài chính

	<i>Quý IV năm 2025</i>	<i>Quý IV năm 2024</i>	<i>Lũy kế năm 2025</i>	<i>Lũy kế năm 2024</i>
Chi phí lãi vay	1.847.671.233	25.663.257.524	23.200.550.290	83.024.550.012
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	39.534.093	157.079.528	259.735.650
Chi phí tài chính khác	13.492.697	6.245.878.089	620.264.717	12.831.186.965
TỔNG CỘNG	1.861.163.930	31.948.669.706	23.977.894.535	96.115.472.627

5.5. Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp

	<i>Quý IV năm 2025</i>	<i>Quý IV năm 2024</i>	<i>Lũy kế năm 2025</i>	<i>Lũy kế năm 2024</i>
Chi phí bán hàng	28.835.428.455	1.935.238.217	57.034.115.867	4.831.252.628
Chi phí lương	1.785.450.988	1.346.162.171	3.543.746.627	4.182.176.584
Chi phí môi giới	-	-	51.686.250	-
Chi phí quảng cáo, hỗ trợ lãi suất	26.387.544.371	330.500.001	52.178.365.544	330.500.001
Chi phí khấu hao và hao mòn	17.098.765	20.000.000	79.999.998	79.999.998
Chi phí khác	645.334.331	238.576.045	1.180.317.448	238.576.045
Chi phí quản lý doanh nghiệp	79.389.897.726	19.481.572.493	135.780.755.361	68.693.738.300
Chi phí nhân viên quản lý	24.390.286.060	14.877.771.700	59.029.009.530	49.320.260.170
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.718.454.063	2.204.026.627	7.817.295.113	7.420.569.345
Chi phí khấu hao TSCĐ, CCDC	1.878.694.246	1.145.308.068	8.348.698.983	5.893.973.873
Chi phí dự phòng	48.600.000.000	(1.793.413.900)	53.600.000.000	(1.793.413.900)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

Chi phí bằng tiền khác	2.802.463.357	3.047.879.998	6.985.751.735	7.852.348.812
TỔNG CỘNG	108.225.326.181	21.416.810.710	192.814.871.228	73.524.990.928

5.6. Thu nhập và chi phí khác

	<i>Quý IV năm 2025</i>	<i>Quý IV năm 2024</i>	<i>Lũy kế năm 2025</i>	<i>Lũy kế năm 2024</i>
Thu nhập khác	412.116.048	112.031.423	661.595.692	310.259.471
Tiền phạt thu được	410.615.946	111.710.328	649.355.091	151.319.289
Các khoản khác	1.500.102	321.095	12.240.601	158.940.182
Chi phí khác	1.932.183.357	(9.151.330.121)	5.311.309.894	35.073.270.219
Chi phí phạt thanh lý hợp đồng	-	-	-	14.965.479.452
Chi phí phạt chậm nộp thuế	1.932.183.357	1.474.870.534	4.310.714.073	11.870.363.103
Các khoản khác	-	(10.626.200.655)	1.000.595.821	8.237.427.664
(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC	(1.520.067.309)	9.263.361.544	(4.649.714.202)	(34.763.010.748)

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

6.1. Số tiền đi vay trong kỳ

	<i>Lũy kế năm 2025</i>	<i>Lũy kế năm 2024</i>
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	642.257.623.007	956.213.478.212
Chi phí phát hành trái phiếu	-	-
Tổng cộng	642.257.623.007	956.213.478.212

6.2. Số tiền đã trả gốc vay trong kỳ

	<i>Lũy kế năm 2025</i>	<i>Lũy kế năm 2024</i>
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	1.859.471.101.219	730.519.054.541

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

Trả nợ gốc trái phiếu	200.000.000.000	48.000.000.000
Tổng cộng	2.059.471.101.219	778.519.054.541

7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

7.1. Thông tin về các bên liên quan

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

Thu nhập và thù lao của các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám Đốc như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Lũy kế 2025	Lũy kế 2024
Vicco Sài Gòn	Công ty con	Tiền thuê văn phòng	2.566.070.280	2.566.070.280
		Trả tiền thuê văn phòng	2.822.677.308	12.133.099.266
DXS		Trả tiền phí dịch vụ	241.278.468	-
		Thu hộ	307.246.475.000	-
		Trả tiền thu hộ	307.246.475.000	-
		Nhận tiền đặt chỗ DA The Prive	343.400.000.000	-
		Hoàn tiền booking cho KH đặt chỗ DA The Prive	240.300.000.000	-
		Phải trả khác	11.383.744.458	-
		Hoàn trả phải trả khác	3.500.000.000	-
Địa ốc Nam Trung Bộ	Công ty con	Thu hoàn tiền góp vốn HTKD	1.000.000.000	1.000.000.000
Hội An Invest	Công ty con	Hoàn trả lãi vay	-	77.518.422.226
		Trả tiền phí phạt	-	14.985.780.000
		Góp vốn	3.298.100.000.000	1.118.500.000.000
		Trả tiền thu hộ	387.964.800.000	-
Hà An	Công ty con	Cần trừ công nợ	-	168.174.471.054
		Hoàn trả khoản vay	400.000.000.000	505.685.883.050
		Doanh thu bán thành phẩm BĐS	-	4.987.682.957

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

		Doanh thu hợp đồng phát triển dự án	27.500.000.000	70.800.000.000
		Doanh thu cho thuê mặt bằng	8.552.727.272	8.149.090.908
		Thu tiền dịch vụ	37.306.000.000	84.699.594.092
		Thu tiền bán thành phẩm BDS		5.150.899.244
		Phải thu tiền cổ tức	-	401.402.621.850
		Thu tiền cổ tức	-	515.639.094.289
		Thu tiền ký quỹ	-	454.765.000.000
		Thanh toán lãi vay	22.845.029.185	91.090.020.584
		Lãi vay	10.091.917.810	32.341.713.738
		Hoàn cọc	1.397.000.000.000	-
		Phí dịch vụ DA The Prive	41.564.370.406	-
		Thanh toán phí dịch vụ	1.360.516.973	-
		Thu hoàn vốn góp	-	2.520.000
Phước Sơn	Công ty con	Trả lãi vay	-	64.800.000.000
		Hoàn trả khoản phải trả khác	-	150.750.000.000
Đất Xanh Tech	Công ty con	Góp vốn	660.000.000	-
Athena Invest	Công ty con	Góp vốn	320.000.000	-
Patheon	Công ty con	Góp vốn	50.000.000	-
DXI	Công ty con	Hoàn trả phải trả khác	3.306.974.533	2.600.000.000
Công nghệ Ihouzz	Công ty con	Phí cung cấp phần mềm	1.542.802.201	831.148.431
		Trả tiền phí phần mềm	1.568.565.408	7.556.009.292
		Phải trả khác	-	10.000.000.000
Asahi Japan		Phí dịch vụ quản lý vận hành	1.770.916.418	-
		Trả tiền phí dịch vụ	1.378.831.951	-
Hà Thuận Hùng	Công ty con	Thu tiền lãi cho vay	33.103.726	-
		Vay	159.000.000.000	-
		Hoàn trả khoản vay	20.000.000.000	-
		Lãi vay	2.130.821.918	-
Đất Xanh Commercial	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	51.686.250	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

DXMD Việt Nam	Công ty con	Cần trừ công nợ	500.000.000	-
Dầu Khí Thăng Long	Công ty con	Thu tiền lãi phát sinh trong TK đồng sở hữu	-	791.409.382
		Hoàn trả tiền vốn hợp tác	-	112.489.220.930
Bất động sản Đồng Nai	Công ty con	Hoàn trả khoản phải trả khác	-	165.825.000.000
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Cần trừ công nợ	7.883.744.458	-
Các cá nhân	Người có liên quan đến người nội bộ của Công ty	Vay	-	180.000.000.000
		Trả nợ gốc vay	-	30.000.000.000
		Thanh toán lãi vay	-	5.253.352.559
		Lãi vay	-	3.119.826.966
		Thu tiền bán căn hộ	1.578.196.428	-

	Lũy kế năm 2025	Lũy kế năm 2024
Tổng Giám Đốc	5.660.971.010	4.125.957.500
Các thành viên quản lý khác	7.164.233.007	6.120.955.664
Tổng cộng	12.825.204.017	10.246.913.164

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

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

NGƯỜI LẬP BIỂU

TRẦN THỊ ANH

KẾ TOÁN TRƯỞNG

BÙI THANH THẢO

Ngày 30 tháng 01 năm 2026



BÙI NGỌC ĐỨC