DATXANH SERVICES
Số: 07 /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 01 năm 2026
HCM City, 30th January, 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 riêng Quý 4 năm 2025.
     Interim separate financial statements for Q4.2025
   - Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 năm 2025.
     Interim consolidated financial statements for Q4.2025
   - Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2025.
     Explanation for Profit after tax movement in Interim financial statements for Q4.2025
3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/01/2026 tại đường dẫn https://ir.datxanhservices.vn/
   This information was published on the company's website on 30th January 2026, as in the link: https://ir.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
DATXANH SERVICES
MSDN: 3602545493

NGUYỄN HUỲNH QUANG TUÂN

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: 2026.01.30 20:05:49+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2025.1.0

DATXANH SERVICES

Số: 08 /2026/CV-DXS

V/v: Giải trình chênh lệch LNST BCTC Quý 4 năm 2025

Re: Explanation of the variance in profit after tax of the financial statements for the Quarter 4.2025

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 01 năm 2026

HCMC, 30th January, 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 4 năm 2025 của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh.
  Pursuant to the separate financial statements and the consolidated financial statements of the Quarter 4.2025 of Dat Xanh Real Estate Services Joint Stock Company

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (DXS) xin được giải trình về biến động lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý 4 năm 2025 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 separate and consolidated financial statements for the Quarter 4.2025 compared to the same period of last year as follows:

Đơn vị tính/*Unit*: VND

Nội dung *Items*	**Quý 4/** *Quarter 4*		**Chênh lệch** *Variance*
	Năm/*Year* **2025**	**Năm/***Year* **2024**	
1. Lợi nhuận sau thuế/*Net profit after tax* (BCTC riêng/*Separate financial statement*)	(39.788.803.117) *(39,788,803,117)*	11.881.466.828 *11,881,466,828*	NA
2. Lợi nhuận sau thuế/*Net profit after tax* (BCTC hợp nhất/*Consolidated financial statement*)	40.243.874.512 *40,243,874,512*	65.270.182.738 *65,270,182,738*	(38%)
2.1. Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông Công ty mẹ *Net profit after tax attributable to shareholders of the parent*	2.644.832.603 *2,644,832,603*	36.472.132.228 *36,472,132,228*	(93%)
2.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát *Net profit after tax attributable to non-controlling interests*	37.599.041.909 *37,599,041,909*	28.798.050.510 *28,798,050,510*	31%

Nguyên nhân/*Reasons*:

Tại Báo cáo tài chính riêng, lợi nhuận sau thuế Quý 4 năm 2025 ghi nhận mức lỗ 39,7 tỷ đồng so với mức lợi nhuận 11,8 tỷ đồng ở cùng kỳ năm ngoái. Mặc dù trong kỳ, doanh thu từ hoạt động kinh doanh cốt lõi là dịch vụ bất động sản tăng mạnh (gấp khoảng 7 lần so với cùng kỳ), chủ yếu nhờ triển khai thành công dự án The Privé do Công ty mẹ làm chủ đầu tư, tuy nhiên giá vốn và chi phí liên quan tăng cao, chủ yếu do chi phí hoa hồng cho lực lượng kinh doanh và các khoản hỗ trợ lãi suất cho khách hàng dẫn đến kết quả kinh doanh riêng bị lỗ.

Tại Báo cáo tài chính hợp nhất, lợi nhuận sau thuế Quý 4 năm 2025 đạt 40,2 tỷ đồng, giảm 38% so với cùng kỳ năm trước. Trong kỳ, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ gấp 2 lần so với cùng kỳ, phản ánh sự cải thiện hoạt động môi giới bất động sản sau giai đoạn trầm lắng năm 2024. Tuy nhiên, chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp tăng cao, cùng với việc trích lập dự phòng các khoản nợ phải thu của khách hàng tại một số công ty con dẫn đến kết quả kinh doanh hợp nhất chưa đạt kỳ vọng.

In the interim separate financial statements, net profit after tax for Q4 2025 recorded a loss of VND 38.7 billion, compared to a profit of VND 11.9 billion in the same period last year. Although revenue from the Company's core business activities, real estate brokerage services, increased significantly (approximately 7 times year-on-year), primarily driven by the successful implementation of The Privé project, in which the Parent Company is the developer, cost of sales and related expenses rose sharply. This increase was mainly attributable to higher sales commissions for the sales force and interest support provided to customers during the period, resulting in a loss at the separate financial statement.

In the interim consolidated financial statements, net profit after tax for Q4 2025 reached VND 40.2 billion, representing a 38% decrease compared to the same period last year. During the period, net revenue from sales and services doubled year-on-year, reflecting an improvement in real estate brokerage activities following the downturn in 2024. However, higher selling expenses and general and administrative expenses, together with provisions for doubtful customer receivables recorded at certain subsidiaries resulting in consolidated operating results falling short of expectations.

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

CTCP DỊCH VỤ 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 riêng giữa niên độ

Quý 04 năm 2025

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	8 - 37

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 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 của 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 Trần Thanh Tân	Thành viên độc lập	
Ông Lê Đặng Quốc Hùng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 04 năm 2025

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 Trần Quốc Thịnh	Thành viên	Từ nhiệm ngày 28 tháng 03 năm 2025

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	Bổ nhiệm ngày 31 tháng 03 năm 2025
Bà Phạm Thị Nguyên Thanh	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 31 tháng 03 năm 2025
Ông Nguyễn Hoàng Đức	Giám đốc Tài chính	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 07 năm 2025

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 trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng kỳ và 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 kỳ và năm tài chính. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 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.

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. 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.

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

CÔNG BỐ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng 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 giữa niên độ 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 tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày tại *Thuyết minh số 14* của báo cáo tài chính riêng và Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm công ty") Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được lập cùng ngày.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về 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.

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

Trần Quốc Thịnh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
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*	*TM*	*Tại ngày 31/12/2025*	*Tại ngày 31/12/2024*
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**4.466.088.171.991**	**4.890.399.803.935**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**4**	**69.456.962.419**	**31.149.989.776**
▪ Tiền	111		16.256.962.419	3.642.166.669
▪ Các khoản tương đương tiền	112		53.200.000.000	27.507.823.107
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**13.000.000.000**	**-**
▪ Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	13.000.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**4.305.521.649.213**	**4.767.264.994.315**
▪ Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	422.273.200.079	412.667.488.817
▪ Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	91.993.036.885	268.470.641.644
▪ Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	110.500.000.000	78.431.175.222
▪ Phải thu ngắn hạn khác	136	9	3.694.424.111.693	4.021.191.036.279
▪ Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(13.668.699.444)	(13.495.347.647)
IV. Hàng tồn kho	**140**		**2.119.413.995**	**1.838.698.616**
▪ Hàng tồn kho	141		2.119.413.995	1.838.698.616
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**75.990.146.364**	**90.146.121.228**
▪ Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	63.727.320.606	88.042.850.561
▪ Thuế GTGT được khấu trừ	152		10.159.555.091	-
▪ Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		2.103.270.667	2.103.270.667
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**3.148.319.424.442**	**3.085.270.940.577**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**-**	**69.264.000.000**
▪ Phải thu dài hạn khác	216	9	-	69.264.000.000
II. Tài sản cố định	**220**		**223.942.213**	**346.472.133**
▪ Tài sản cố định hữu hình	221	12	223.942.213	346.472.133
- Nguyên giá	222		1.994.759.943	1.871.998.034
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.770.817.730)	(1.525.525.901)
▪ Tài sản cố định vô hình	227	13	-	-
- Nguyên giá	228		24.080.973.475	24.080.973.475
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(24.080.973.475)	(24.080.973.475)
III. Bất động sản đầu tư	**230**		**-**	**-**
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**-**	**-**
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**14**	**3.147.609.144.110**	**3.015.332.896.165**
▪ Đầu tư vào công ty con	251		3.226.989.718.518	3.094.117.718.518
▪ Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		171.375.142.277	171.375.142.277
▪ Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(250.755.716.685)	(250.159.964.630)
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**486.338.119**	**327.572.279**
▪ Chi phí trả trước dài hạn	261	11	349.266.436	144.921.665
▪ Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		137.071.683	182.650.614
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**7.614.407.596.433**	**7.975.670.744.512**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
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*	*TM*	*Tại ngày 31/12/2025*	*Tại ngày 31/12/2024*
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.616.704.871.634**	**2.214.109.758.541**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**1.616.704.871.634**	**2.214.109.758.541**
▪ Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	15	111.063.632.441	7.338.537.418
▪ Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		11.410.977.059	18.174.720.810
▪ Thuế và các khoản khác phải nộp Nhà nước	313	16	14.063.089.379	2.626.185.453
▪ Phải trả người lao động	314		10.970.683.374	1.760.554.282
▪ Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	119.041.434.414	89.528.079.517
▪ Phải trả ngắn hạn khác	319	18	1.289.379.039.160	2.035.254.984.229
▪ Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		60.776.015.807	59.426.696.832
II. Nợ dài hạn	**330**		**-**	**-**
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**5.997.702.724.799**	**5.761.560.985.971**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	19	**5.997.702.724.799**	**5.761.560.985.971**
▪ 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*
▪ Thặng dư vốn cổ phần	412		4.503.548.710	4.503.548.710
▪ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		202.167.936.089	(33.973.802.739)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*(38.193.928.231)*	*(54.352.588.898)*
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	*421b*		*240.361.864.320*	*20.378.786.159*
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		**-**	**-**
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**7.614.407.596.433**	**7.975.670.744.512**

Nguyễn Thị Huyền Trân	Nguyễn Huỳnh Quang Tuân	Trần Quốc Thịnh
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
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*	*TM*	*Quý 04*		*Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 04*	
			Năm 2025	*Năm 2024*	*Năm 2025*	*Năm 2024*
▪ **Doanh thu**	**01**	**20.1**	**355.091.784.388**	**47.038.868.694**	**794.912.444.538**	**102.137.536.313**
▪ Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
▪ **Doanh thu thuần**	**10**		**355.091.784.388**	**47.038.868.694**	**794.912.444.538**	**102.137.536.313**
▪ Giá vốn	11	21	413.023.178.080	15.590.684.885	625.102.182.519	38.665.490.299
▪ **Lợi nhuận gộp**	**20**		**(57.931.393.692)**	**31.448.183.809**	**169.810.262.019**	**63.472.046.014**
▪ Doanh thu hoạt động tài chính	21	20.2	3.332.691.432	1.857.706.513	124.582.033.009	8.786.866.224
▪ Chi phí tài chính	22	22	(3.524.764.867)	13.653.407.272	595.752.055	23.868.740.236
Trong đó: chi phí lãi vay	*23*		-	-	-	-
▪ Chi phí bán hàng	25	23	9.789.164.839	2.778.993.806	21.037.132.342	14.682.000.025
▪ Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	23	8.009.083.907	5.401.364.412	20.091.598.640	13.631.296.819
▪ **Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	**30**		**(68.872.186.139)**	**11.472.124.832**	**252.667.811.991**	**20.076.875.158**
▪ Thu nhập khác	31		235.590.090	346.941.083	538.348.680	943.547.316
▪ Chi phí khác	32		205.860.497	21.216.090	652.560.202	629.253.318
▪ **Lợi nhuận/(lỗ) khác**	**40**		**29.729.593**	**325.724.993**	**(114.211.522)**	**314.293.998**
▪ **Lợi nhuận thuần trước thuế**	**50**		**(68.842.456.546)**	**11.797.849.825**	**252.553.600.469**	**20.391.169.156**
▪ Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	24	(28.939.653.429)	18.382.997	12.146.157.218	18.382.997
▪ (Thu nhập)/Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	24	(114.000.000)	(102.000.000)	45.578.931	(6.000.000)
▪ **Lợi nhuận thuần sau thuế**	**60**		**(39.788.803.117)**	**11.881.466.828**	**240.361.864.320**	**20.378.786.159**

Nguyễn Thị Huyền Trân	**Nguyễn Huỳnh Quang Tuân**	**Trần Quốc Thịnh**
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**
Ngày 30 tháng 01 năm 2026		

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
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*	*TM*	*Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 04*	
			Năm 2025	*Năm 2024*
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
▪ Lợi nhuận trước thuế	**01**		**252.553.600.469**	**20.391.169.156**
Điều chỉnh cho các khoản:				
▪ Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	12	245.291.829	5.973.832.307
▪ Các khoản dự phòng	03	22,23	769.103.852	25.987.726.264
▪ (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	20.2	(124.582.033.009)	(8.786.866.224)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**128.985.963.141**	**43.565.861.503**
▪ (Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09		554.810.715.324	688.173.443.225
▪ (Tăng)/Giảm hàng tồn kho	10		(280.715.379)	1.515.045.549
▪ Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(610.607.204.667)	(587.638.120.596)
▪ (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		24.111.185.184	(16.663.536.924)
▪ Thuế TNDN đã nộp	15		(293.158.433)	(42.595.746)
▪ Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(2.870.806.517)	(1.237.173.886)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**93.855.978.653**	**127.672.923.125**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
▪ Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21		(122.761.909)	-
▪ Tiền chi cho vay, tiền gởi có kỳ hạn	23		(59.000.000.000)	(64.500.000.000)
▪ Tiền thu hồi từ tiền cho vay, tiền gởi có kỳ hạn	24		8.155.961.931	68.657.481.597
▪ Tiền chi đầu tư, góp vốn vào các đơn vị khác	25		(132.872.000.000)	(132.688.477.035)
▪ Tiền thu cổ tức, lãi cho vay, lãi tiền gởi	27		128.289.793.968	14.084.288.283
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(55.549.006.010)**	**(114.446.707.155)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
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*	*TM*	*Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 04*	
			Năm 2025	*Năm 2024*
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		38.306.972.643	13.226.215.970
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60	4	31.149.989.776	17.923.773.806
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	70	4	69.456.962.419	31.149.989.776

Nguyễn Thị Huyền Trân	Nguyễn Huỳnh Quang Tuân	Trần Quốc Thịnh
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
Đơn vị: VND

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.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") theo Quyết định số 348/QĐ-SGDHCM ngày 25 tháng 06 năm 2021.

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 ("BĐS") 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.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 341 (31 tháng 12 năm 2024: 134).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại *Thuyết minh số 14* và Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được lập cùng ngày.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về 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.

2.2 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 và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam 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 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.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.4 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu vào ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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, 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 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.

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 năm tài chính.

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ 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 Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trên 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 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 vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

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

Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Phương tiện vận chuyển	6 năm

3.7 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 và được hạch toán như chi phí khi phát sinh.

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

3.8 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 của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế 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; và
- Chi phí hoa hồng môi giới.

3.9 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận thuần lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

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 năm tài chính. 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.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.10 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.11 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.

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

3.12 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 trước khi ghi nhận doanh thu:

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

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

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

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

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.

3.13 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 năm tài chính.

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 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 năm tài chính 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 cho mục đích lập 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.

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

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

3.13 Thuế (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính 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 năm tài chính 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 năm tài chính 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 năm tài chính.

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 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.

3.14 Thông tin theo bộ phận

Hoạt động chính của Công ty là dịch vụ môi giới bất động sản. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Công ty sản xuất ra hoặc do Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Tổng Giám đốc nhận định là Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

3.15 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 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

	Tại ngày 31/12/2025	*Tại ngày 31/12/2024*
Tiền mặt	95.459.607	124.379.677
Tiền gửi ngân hàng	16.161.502.812	3.517.786.992
Các khoản tương đương tiền (*)	53.200.000.000	27.507.823.107
TỔNG CỘNG	**69.456.962.419**	**31.149.989.776**

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc từ một (1) đến ba (3) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất 4,2% – 4,75%/năm.

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Tại ngày 31/12/2025	*Tại ngày 31/12/2024*
Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng (*)	**13.000.000.000**	-
TỔNG CỘNG	**13.000.000.000**	-

(*) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện 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 6,8%/năm.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại ngày 31/12/2025	*Tại ngày 31/12/2024*
Phải thu từ các bên khác	158.071.400.521	1.776.624.301
- *Các khách hàng khác*	*158.071.400.521*	*1.776.624.301*
Phải thu từ các bên liên quan *(Thuyết minh 25)*	264.201.799.558	410.890.864.516
TỔNG CỘNG	**422.273.200.079**	**412.667.488.817**
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng	(508.879.492)	(474.727.695)
GIÁ TRỊ THUẦN	**421.764.320.587**	**412.192.761.122**

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2025	*Tại ngày 31/12/2024*
Trả trước cho nhà cung cấp	57.141.105.604	234.701.493.090
- *Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu Tư Và Thương Mại Thăng Long*	-	*158.128.975.466*
- *Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Nhà HT-Pearl*	-	*26.104.997.309*
- *Các nhà cung cấp khác*	*57.141.105.604*	*50.467.520.315*
Trả trước cho các bên liên quan *(Thuyết minh 25)*	34.851.931.281	33.769.148.554
TỔNG CỘNG	**91.993.036.885**	**268.470.641.644**

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Bên vay	*Tại ngày 31/12/2025*	*Tại ngày 31/12/2024*
CTCP Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam		
Khoản cho vay 1	-	13.931.175.222
CTCP Bất Động Sản Linkgroup		
Khoản cho vay 1	64.500.000.000	64.500.000.000
CTCP Cara Group		
Khoản cho vay 1	10.000.000.000	-
CTTNHH BĐS Tập đoàn Nam Việt		
Khoản cho vay 1	36.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	**110.500.000.000**	**78.431.175.222**

9. PHẢI THU KHÁC

	Tại ngày 31/12/2025	*Tại ngày 31/12/2024*
Ngắn hạn		
Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	2.411.309.000.000	2.185.450.000.000
Ký quỹ, ký cược khác	365.795.774	365.795.774
Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư	1.200.364.392.098	1.762.642.935.893
Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	2.857.577.363	2.857.577.363
Cổ tức	30.210.188.421	40.198.492.515
Tạm ứng nhân viên	4.550.353.673	2.454.692.679
Lãi cho vay	6.372.219.396	2.200.207.429
Phải thu tiền sử dụng đất nhà ở xã hội dự án Khu dân cư Gold Hill	15.000.000.000	15.000.000.000
Khác	23.394.584.968	10.021.334.626
	3.694.424.111.693	**4.021.191.036.279**
Trong đó:		
Phải thu bên khác	31.874.503.328	23.218.651.518
Phải thu bên liên quan *(Thuyết minh 25)*	3.662.549.608.365	3.997.972.384.761
Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	-	69.264.000.000
	-	**69.264.000.000**
Trong đó:		
Phải thu bên liên quan *(Thuyết minh 25)*	-	69.264.000.000
TỔNG CỘNG	**3.694.424.111.693**	**4.090.455.036.279**
Dự phòng các khoản phải thu khác	(13.159.819.952)	(13.020.619.952)
GIÁ TRỊ THUẦN	**3.681.264.291.741**	**4.077.434.416.327**

10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	Tại ngày 31/12/2025	*Tại ngày 31/12/2024*
Dự phòng phải thu của khách hàng	508.879.492	474.727.695
Dự phòng các khoản phải thu khác	13.159.819.952	13.020.619.952
Dự phòng trả trước cho người bán	-	-
TỔNG CỘNG	**13.668.699.444**	**13.495.347.647**

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

	Lũy kế năm 2025	*Lũy kế năm 2024*
Số đầu kỳ	**13.495.347.647**	**11.376.361.619**
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	173.351.797	2.118.986.028
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	**13.668.699.444**	**13.495.347.647**

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại ngày 31/12/2025	*Tại ngày 31/12/2024*
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới, quảng cáo	63.648.106.736	87.993.961.561
Công cụ, dụng cụ	16.849.537	-
Khác	62.364.333	48.889.000
TỔNG CỘNG	**63.727.320.606**	**88.042.850.561**
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ	205.169.214	5.787.878
Khác	144.097.222	139.133.787
TỔNG CỘNG	**349.266.436**	**144.921.665**

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	749.120.000	1.122.878.034	1.871.998.034
Mua trong kỳ	-	122.761.909	122.761.909
Số dư cuối kỳ	749.120.000	1.245.639.943	1.994.759.943
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	-	*1.122.878.034*	*1.122.878.034*
Khấu hao			
Số dư đầu kỳ	(509.817.766)	(1.015.708.135)	(1.525.525.901)
Khấu hao trong kỳ	(124.853.340)	(120.438.489)	(245.291.829)
Số dư cuối kỳ	(634.671.106)	(1.136.146.624)	(1.770.817.730)
Giá trị còn lại			
Đầu kỳ	239.302.234	107.169.899	346.472.133
Cuối kỳ	114.448.894	109.493.319	223.942.213

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	24.080.973.475	24.080.973.475
Số dư cuối kỳ	24.080.973.475	24.080.973.475
Đã khấu hao hết	*24.080.973.475*	*24.080.973.475*
Khấu hao		
Số dư đầu kỳ	(24.080.973.475)	(24.080.973.475)
Khấu hao trong kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	(24.080.973.475)	(24.080.973.475)
Giá trị còn lại		
Số dư đầu kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

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

Tên công ty con	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tình trạng hoạt động*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*		*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	
			Tỷ lệ sở hữu (%)	*Giá gốc đầu tư (VND)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá gốc đầu tư (VND)*
Công ty Cổ phần Regal Group (“Regal Group”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55,00	1.104.629.900.000	55,00	994.629.900.000
Công ty Cổ phần Bất động sản LinkGroup (“LinkGroup”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	80,47	624.783.399.435	80,47	624.783.399.435
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc (“Đất Xanh Miền Bắc”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	63,50	890.867.541.498	63,50	890.867.541.498
Công ty Cổ phần Phát Triển Địa Ốc Nam Trung Bộ (“Nam Trung Bộ”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	71,00	118.753.970.550	71,00	118.753.970.550
Công ty Cổ phần Cara Group (“Cara Group”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61,00	137.055.920.000	61,00	137.055.920.000
Công ty Cổ phần Bất động sản GPT (“GPT”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	59,00	26.885.120.000	59,00	26.885.120.000
Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam (“DXMD Việt Nam”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61,00	22.846.400.000	61,00	22.846.400.000
Công ty Cổ phần Công nghệ Bất động sản Việt Nam (“Công Nghệ BĐS”)	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	50,99	14.328.270.000	50,99	14.328.270.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip (“Tulip”)	Dịch vụ tài chính bất động sản	Đang hoạt động	60,00	16.153.720.000	60,00	15.904.720.000

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

Tên công ty con	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tình trạng hoạt động*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*		*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	
			Tỷ lệ sở hữu (%)	*Giá gốc đầu tư (VND)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá gốc đầu tư (VND)*
Công ty Cổ phần Công nghệ Ihouzz ("Ihouzz")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	53,00	106.000.000.000	53,00	106.000.000.000
Công ty Cổ phần Tiptek ("Tiptek")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	64,90	3.894.000.000	64,90	3.894.000.000
Công Ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam ("Bất động sản Tây Nam")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00	4.080.000.000	51,00	4.080.000.000
Công Ty Cổ phần Đất Phát Hưng Trước đây: Công Ty Cổ phần Đất Xanh Commercial ("Đất Xanh Commercial")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	69,985	1.400.000.000	69,985	1.400.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung ("DXMT")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61,00	132.688.477.035	61,00	132.688.477.035
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đất Xanh Miền Tây ("DV Đất Xanh Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55,23	22.623.000.000	-	-
TỔNG CỘNG				**3.226.989.718.518**		**3.094.117.718.518**

Tên công ty liên kết	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tình trạng hoạt động*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*		*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	
			Tỷ lệ sở hữu (%)	*Giá gốc đầu tư (VND)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá gốc đầu tư (VND)*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam ("Đất Xanh Miền Nam")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	49,07	171.375.142.277	49,07	171.375.142.277
TỔNG CỘNG				**171.375.142.277**		**171.375.142.277**

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

	Tại ngày 31/12/2025	*Tại ngày 31/12/2024*
Đầu tư vào công ty con	3.226.989.718.518	3.094.117.718.518
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	171.375.142.277	171.375.142.277
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(250.755.716.685)	(250.159.964.630)
GIÁ TRỊ THUẦN	**3.147.609.144.110**	**3.015.332.896.165**

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2025	*Tại ngày 31/12/2024*
Phải trả các bên khác	103.184.191.083	6.152.569.463
- *Công ty Cổ phần Bất động sản Opus Realty*	*7.825.186.001*	-
- *Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Azreal*	*6.271.819.428*	-
- *Công ty TNHH Salereal Investment*	*19.628.252.035*	-
- *Khác*	*69.458.933.619*	*6.152.569.463*
Phải trả các bên liên quan *(Thuyết minh 25)*	7.879.441.358	1.185.967.955
TỔNG CỘNG	**111.063.632.441**	**7.338.537.418**

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại ngày 31/12/2024	*Số phải nộp trong kỳ*	*Số đã nộp trong kỳ*	*Tại ngày 31/12/2025*
Thuế GTGT	2.017.865.382	60.698.173.041	(62.334.287.967)	381.750.456
Thuế TNDN	287.703.707	12.146.157.218	(293.158.433)	12.140.702.492
Thuế TNCN	278.879.884	7.538.765.923	(6.332.345.856)	1.485.299.951
Khác	41.736.480	17.600.000	(4.000.000)	55.336.480
TỔNG	**2.626.185.453**	**80.400.696.182**	**(68.963.792.256)**	**14.063.089.379**

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2025	*Tại ngày 31/12/2024*
Chi phí hoa hồng môi giới	72.390.902.290	27.762.370.832
Hỗ trợ lãi suất	43.239.633.688	58.349.759.267
Khác	3.410.898.436	3.415.949.418
TỔNG CỘNG	**119.041.434.414**	**89.528.079.517**

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Tại ngày 31/12/2025	*Tại ngày 31/12/2024*
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	1.210.077.336.906	1.986.340.780.495
Nhận ký quỹ dịch vụ môi giới	76.877.500.564	46.576.000.564
Phải trả hợp tác kinh doanh	86.000.000	86.000.000
Khác	2.338.201.690	2.252.203.170
TỔNG CỘNG	**1.289.379.039.160**	**2.035.254.984.229**
Trong đó:		
Phải trả bên khác	1.254.335.611.874	2.001.103.056.943
Phải trả các bên liên quan *(Thuyết minh 25)*	35.043.427.286	34.151.927.286

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025				
Số dư đầu kỳ	5.791.031.240.000	4.503.548.710	(33.973.802.739)	5.761.560.985.971
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	240.361.864.320	240.361.864.320
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2024	-	-	(4.220.125.492)	(4.220.125.492)
Số dư cuối kỳ	**5.791.031.240.000**	**4.503.548.710**	**202.167.936.089**	**5.997.702.724.799**
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024				
Số dư đầu kỳ	5.741.031.240.000	4.503.548.710	(4.352.588.898)	5.741.182.199.812
Tăng vốn	50.000.000.000	-	(50.000.000.000)	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	20.378.786.159	20.378.786.159
Số dư cuối kỳ	**5.791.031.240.000**	**4.503.548.710**	**(33.973.802.739)**	**5.761.560.985.971**

19.2 Cổ phiếu phổ thông

	Số lượng cổ phiếu	
	31/12/2025	*31/12/2024*
Cổ phiếu được phép phát hành	579.103.124	579.103.124
Cổ phiếu đã phát hành		
Cổ phiếu phổ thông	*579.103.124*	579.103.124
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	*579.103.124*	579.103.124

20. DOANH THU

20.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 04 năm 2025	*Quý 04 năm 2024*	*Lũy kế năm 2025*	*Lũy kế năm 2024*
Tổng doanh thu	**355.091.784.388**	**47.038.868.694**	**794.912.444.538**	**102.137.536.313**
Trong đó:				
Doanh thu dịch vụ bất động sản	*355.061.058.239*	*47.038.868.694*	*643.238.998.427*	*97.832.016.966*
Doanh thu hàng hóa bất động sản	*726.149*	-	*151.643.446.111*	*4.305.519.347*
Doanh thu khác	*30.000.000*	-	*30.000.000*	-
Giảm trừ doanh thu	-	-	-	-
DOANH THU THUẦN	**355.091.784.388**	**47.038.868.694**	**794.912.444.538**	**102.137.536.313**

20.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 04 năm 2025	*Quý 04 năm 2024*	*Lũy kế năm 2025*	*Lũy kế năm 2024*
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	3.332.691.432	1.857.706.513	8.752.033.009	6.662.728.263
Cổ tức	-	-	115.830.000.000	2.124.137.961
TỔNG CỘNG	**3.332.691.432**	**1.857.706.513**	**124.582.033.009**	**8.786.866.224**

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý 04 năm 2025	*Quý 04 năm 2024*	*Lũy kế năm 2025*	*Lũy kế năm 2024*
Giá vốn dịch vụ bất động sản	412.994.838.080	15.590.684.885	597.510.723.519	34.451.885.939
Giá vốn hàng hóa bất động sản	-	-	27.563.119.000	4.213.604.360
Giá vốn khác	28.340.000	-	28.340.000	-
TỔNG CỘNG	**413.023.178.080**	**15.590.684.885**	**625.102.182.519**	**38.665.490.299**

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 04 năm 2025	*Quý 04 năm 2024*	*Lũy kế năm 2025*	*Lũy kế năm 2024*
Dự phòng đầu tư vào đơn vị khác	(3.524.764.867)	13.653.407.272	595.752.055	23.868.740.236
TỔNG CỘNG	**(3.524.764.867)**	**13.653.407.272**	**595.752.055**	**23.868.740.236**

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

	Quý 04 năm 2025	*Quý 04 năm 2024*	*Lũy kế năm 2025*	*Lũy kế năm 2024*
Chi phí bán hàng	**9.789.164.839**	**2.778.993.806**	**21.037.132.342**	**14.682.000.025**
Chi phí lương	8.709.990.621	2.444.335.257	18.133.344.709	7.927.167.738
Chi phí quảng cáo	198.336.399	-	345.513.571	-
Chi phí khấu hao	40.935.558	60.380.001	222.075.563	5.689.624.124
Chi phí thuê văn phòng	784.248.922	268.100.000	2.222.434.309	1.029.500.000
Chi phí khác	55.653.339	6.178.548	113.764.190	35.708.163
Chi phí QLDN	**8.009.083.907**	**5.401.364.412**	**20.091.598.640**	**13.631.296.819**
Chi phí lương	4.506.111.045	1.784.133.593	12.196.604.424	7.208.131.134
Chi phí khấu hao	7.894.853	3.730.378	23.216.266	284.208.183
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.820.215.636	1.360.644.894	6.508.406.147	3.290.158.158
Chi phí dự phòng	173.351.797	2.118.986.028	173.351.797	2.118.986.028
Chi phí khác	501.510.576	133.869.519	1.190.020.006	729.813.316
TỔNG CỘNG	**17.798.248.746**	**8.180.358.218**	**41.128.730.982**	**28.313.296.844**

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

	Quý 04 năm 2025	*Quý 04 năm 2024*	*Lũy kế năm 2025*	*Lũy kế năm 2024*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(28.939.653.429)	18.382.997	12.146.157.218	18.382.997
Chi phí/ (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	(114.000.000)	(102.000.000)	45.578.931	(6.000.000)
TỔNG CỘNG	**(29.053.653.429)**	**(83.617.003)**	**12.191.736.149**	**12.382.997**

25. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có tồn tại sự kiểm soát hoặc có phát sinh giao dịch, số dư cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("DXG")	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc ("Đất Xanh Miền Bắc")	Công ty con
Công ty Cổ phần Regal Group ("Regal Group")	Công ty con
Công ty Cổ phần Cara Group ("Cara Group")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản GPT ("GPT")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup ("LinkGroup")	Công ty con
Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam ("DXMD Việt Nam")	Công ty con
Công ty Cổ phần Phát triển Địa Ốc Nam Trung Bộ ("Nam Trung Bộ")	Công ty con
Công ty Cổ phần Tiptek ("Tiptek")	Công ty con
Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes ("Viethomes")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ ("BĐS Bắc Trung Bộ")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải ("BĐS Duyên Hải")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Bộ ("BĐS Bắc Bộ")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Hùng Vương ("Hùng Vương")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Kinh Bắc ("Kinh Bắc")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan ("Asahi Japan")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group ("S-Homes")	Công ty con
Công ty TNHH Nhà Ở Ngay Việt Nam ("Nhà Ở Ngay")	Công ty con
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung ("DXMT")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung ("Nam Miền Trung")	Công ty con
Công ty TNHH MTV Smart City ("MTV Smart City")	Công ty con
Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Bất Động Sản Đông Bắc Bộ Homes ("Bắc Bộ Homes")	Công ty con
Công Ty TNHH MTV Cara Legend ("Cara Legend")	Công ty con
Công Ty TNHH MTV Cara Smart City ("Cara Smart City")	Công ty con
Công ty Cổ phần Công nghệ Bất động sản Việt Nam ("Công Nghệ BĐS")	Công ty con

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

Danh sách các bên liên quan có tồn tại sự kiểm soát hoặc có phát sinh giao dịch, số dư cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025: (tiếp theo)

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald ("BĐS Emerald")	Công ty con
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Quảng Ngãi ("Đô thị Quảng Ngãi")	Công ty con
Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình ("Đô thị Quảng Bình")	Công ty con
Công ty TNHH Tư Vấn S-Media ("S-Media")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Asahi Luxstay ("Asahi Luxstay")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản DMH Group ("DMH Group")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây ("BĐS Nam Miền Tây")	Công ty con
Công ty TNHH Đầu Tư Lê Gia Newland ("Lê Gia")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây ("Duyên Hải Miền Tây")	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư LinkLand ("Đầu tư Linkland")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản LinkHouse ("Linkhouse")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản LinkHouse Miền Trung ("Linkhouse Miền Trung")	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ ("Ngọc Lễ")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome ("Ecohome")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premium ("DN Premium")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest ("City Invest")	Công ty con
Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Và Địa Ốc Thăng Long ("Thăng Long")	Công ty con
Công ty Cổ phần Propcom ("Propcom")	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư S-Advices ("S-Advices")	Công ty con
Công ty TNHH S-O Farm ("S-O Farm")	Công ty con
Công ty TNHH Công Nghệ S-Tech ("S-Tech")	Công ty con
Công ty Cổ Phần Thương mại Dịch vụ Việt Nhật Cares ("Việt Nhật Cares")	Công ty con
Công ty TNHH Regal Food ("Regal Food")	Công ty con
Công ty TNHH Nông nghiệp Lifarm ("Lifarm")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đất Xanh Miền Tây ("DV Đất Xanh Miền Tây")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bảo vệ Minh An ("Minh An")	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Lan Anh ("Lan Anh")	Công ty con

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

Danh sách các bên liên quan có tồn tại sự kiểm soát hoặc có phát sinh giao dịch, số dư cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025: (tiếp theo)

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty cổ phần Công nghệ Ihouzz ("Ihouzz")	Công ty con
Công Ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam ("Bất động sản Tây Nam")	Công ty con
Công ty TNHH MTV Regal Hotels & Resorts ("Regal H&R")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip ("Tulip")	Công ty con
Công Ty Cổ phần Đất Phát Hưng ("Đất Xanh Commercial") Trước đây: Công ty Cổ Phần Đất Xanh Commercial	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam ("Đất Xanh Miền Nam")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An ("Hà An")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ Phần Vicco - Sài Gòn ("Vicco Saigon")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc ("Đầu tư Bất động sản Miền Bắc")	Công ty trong cùng tập đoàn
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 Hội An Invest ("Hội An")	Công ty trong cùng tập đoàn
Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch
Ông Trần Quốc Thịnh	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 31 tháng 03 năm 2025) Thành viên Ủy ban Kiểm toán (Từ nhiệm ngày 28 tháng 03 năm 2025)
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên HĐQT
Ông Lê Đặng Quốc Hùng	Thành viên HĐQT
Ông Trần Thanh Tân	Thành viên HĐQT độc lập
Bà Phạm Thị Nguyên Thanh	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 31 tháng 03 năm 2025)
Ông Nguyễn Hoàng Đức	Giám đốc Tài Chính (Bổ nhiệm ngày 21 tháng 07 năm 2025)

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

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

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Lũy kế năm 2025*	*Lũy kế năm 2024*
Ihouzz	Công ty con	Doanh thu dịch vụ môi giới	773.063.291	301.778.218
		Phí dịch vụ môi giới	4.105.239.199	-
		Chi phí HTKD	-	2.000.000.000
		Doanh thu cho thuê văn phòng	30.000.000	-
		Nhận ký quỹ	500.000.000	-
DXMD Việt Nam	Công ty con	Doanh thu dịch vụ môi giới	39.300.988.374	93.277.049
		Phí dịch vụ môi giới	8.011.213.774	2.919.125.781
		Nhận ký quỹ	1.500.000.000	-
		Hoàn ký quỹ	1.500.000.000	-
		Ký quỹ môi giới	500.000.000	-
Regal Group	Công ty con	Cổ tức	115.830.000.000	-
		Góp vốn	110.000.000.000	-
Cara Group	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	-	242.445.558
		Cổ tức	9.988.304.094	-
		Thu hồi vốn HĐHTKD	-	5.157.894.737
		Doanh thu từ HĐHTKD	-	48.540.064
		Cho vay	10.000.000.000	-
		Lãi cho vay	425.753.424	-
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	283.886.572	240.927.172
		Doanh thu dịch vụ môi giới	3.110.999.107	38.771.853
		Nhận ký quỹ	5.000.000.000	-

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

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

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Lũy kế năm 2025*	*Lũy kế năm 2024*
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ môi giới	-	90.385.065
		Phí dịch vụ môi giới	-	2.798.596.620
		Doanh thu từ HĐHTKD	-	18.363.636.364
		Lãi cho vay	576.330.811	1.151.898.268
		Hoàn ký quỹ	6.500.000.000	-
		Thu hồi gốc vay	13.931.175.222	-
		Thu hồi lãi vay	2.108.531.167	-
Tulip	Công ty con	Góp vốn	249.000.000	-
Linkhouse	Công ty con	Hoàn ký quỹ	1.507.500.000	70.000.000
		Phí dịch vụ môi giới	17.757.490.953	-
		Nhận ký quỹ	3.130.000.000	-
GPT	Công ty con	Doanh thu dịch vụ môi giới	527.490.393	142.645.102
		Phí dịch vụ môi giới	708.349.249	1.108.588.097
		Hoàn ký quỹ	650.000.000	300.000.000
		Nhận ký quỹ	2.119.000.000	-
Propcom	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	-	105.336.378
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	64.744.285.308	53.530.945.394
		Lãi cho vay	-	4.702.861.484
		Thu lãi cho vay	-	11.325.359.893
		Thu hồi gốc vay	-	68.657.481.597
		Ký quỹ dự án	305.000.000.000	-
		Thu hồi ký quỹ	200.000.000.000	-
Vicco Saigon	Công ty trong cùng tập đoàn	Phí thuê văn phòng	4.085.279.010	2.566.070.280

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

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

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Lũy kế năm 2025*	*Lũy kế năm 2024*
Hà Thuận Hùng	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	6.303.769.669	15.162.686.034
LinkGroup	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	674.741.144	1.753.055.901
		Doanh thu dịch vụ môi giới	1.389.479.200	-
		Cổ tức được chia	-	2.124.137.961
		Hoàn ký quỹ	700.000.000	-
		Cho vay	-	64.500.000.000
		Lãi cho vay	4.607.773.968	173.178.082
		Thu nhập khác	150.000.000	-
Hội An	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	5.283.461.530	-
		Ký quỹ dự án	49.595.000.000	-
Đất Xanh Commercial	Công ty con	Doanh thu dịch vụ môi giới	289.571.757	675.716.744
Indochine	Công ty con đến 30/12/2024	Doanh thu dịch vụ môi giới	-	506.937.105
Asahi Luxstay	Công ty con	Chi phí khác	-	2.592.593
DXMT	Công ty con	Góp vốn	-	132.688.477.035
DV Đất Xanh Miền Tây	Công ty con	Góp vốn	22.623.000.000	-
Ông Trần Quốc Thịnh	Tổng Giám đốc	Phí thuê xe	122.400.000	-

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

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

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Tại ngày 31/12/2025*	*Tại ngày 31/12/2024*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	199.966.271.892	363.397.558.052
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Doanh thu dịch vụ môi giới	35.166.384	-
Regal Group	Công ty con	Doanh thu từ HĐHTKD	1.350.000.000	1.350.000.000
LinkGroup	Công ty con	Doanh thu dịch vụ môi giới	180.001.536	-
GPT	Công ty con	Doanh thu dịch vụ môi giới	-	-
Ihouzz	Công ty con	Doanh thu cho thuê văn phòng	33.000.000	-
Công nghệ BĐS	Công ty con	Doanh thu cho thuê văn phòng	423.500.000	423.500.000
Tulip	Công ty con	Doanh thu cho thuê văn phòng	382.250.000	382.250.000
DXMD Việt Nam	Công ty con	Doanh thu dịch vụ môi giới	4.897.761.337	349.126.669
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ môi giới	1.260.206	401.260.206
Hà Thuận Hùng	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	51.090.780.523	44.156.633.878
DXG	Công ty mẹ	Doanh thu dịch vụ môi giới	30.000.000	271.278.468
Indochine	Công ty con đến 30/12/2024	Doanh thu dịch vụ môi giới	-	38.153.805
Đất Xanh Commercial	Công ty con	Doanh thu dịch vụ môi giới	-	121.103.438
Hội An	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	5.811.807.680	-
TỔNG CỘNG			**264.201.799.558**	**410.890.864.516**

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

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

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Tại ngày 31/12/2025*	*Tại ngày 31/12/2024*
Phải trả người bán ngắn hạn				
Cara Group	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	-	35.328.330
DXMD Việt Nam	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	1.356.268.077	-
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	1.639.593.784	-
Ihouzz	Công ty con	Chi phí HTKD	-	400.000.000
		Phí dịch vụ môi giới	4.000.000	-
GPT	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	34.530.387	34.530.387
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Phí dịch vụ môi giới	-	9.939.243
Asahi Japan	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	-	-
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Phí tiền điện, nước	500.668	500.668
Vicco Saigon	Công ty trong cùng tập đoàn	Phí thuê văn phòng	1.646.561.763	705.669.327
Linkhouse	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	3.197.986.679	-
TỔNG CỘNG			**7.879.441.358**	**1.185.967.955**

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Tại ngày 31/12/2025*	*Tại ngày 31/12/2024*
Phải thu về cho vay				
Ngắn hạn				
LinkGroup	Công ty con	Cho vay	64.500.000.000	64.500.000.000
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Cho vay	-	13.931.175.222
Cara Group	Công ty con	Cho vay	10.000.000.000	-
TỔNG CỘNG			**74.500.000.000**	**78.431.175.222**

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

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

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Tại ngày 31/12/2025*	*Tại ngày 31/12/2024*
Phải thu ngắn hạn khác				
DXG	Công ty mẹ	Phải thu khác	11.464.234.440	2.480.489.982
Cara Group	Công ty con	Vốn góp HĐHTKD	1.842.105.263	1.842.105.263
		Cổ tức	-	9.988.304.094
		Lãi cho vay	425.753.424	-
Công nghệ BĐS	Công ty con	Lãi cho vay	469.027.778	469.027.778
		Phải thu cho vay	6.000.000.000	6.000.000.000
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Vốn góp HĐHTKD	1.015.472.100	1.015.472.100
		Lãi cho vay	25.801.212	1.558.001.568
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Cổ tức	16.252.870.000	16.252.870.000
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ dự án	2.055.650.000.000	1.950.650.000.000
		Tạm ứng cho chủ đầu tư	1.173.468.057.975	1.727.478.421.907
Charm&CI	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ dự án	235.000.000.000	235.000.000.000
Regal Group	Công ty con	Cổ tức	9.900.000.000	9.900.000.000
Hà Thuận Hùng	Công ty trong cùng tập đoàn	Tạm ứng cho chủ đầu tư	26.896.334.123	35.164.513.987
		Ký quỹ dự án	31.114.000.000	-
LinkGroup	Công ty con	Lãi cho vay	4.780.952.050	173.178.082
Hội An	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ dự án	87.745.000.000	-
DXMD Việt Nam	Công ty con	Ký quỹ dự án	500.000.000	-
Phải thu dài hạn khác				
Hà Thuận Hùng	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ dự án	-	31.114.000.000
Hội An	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ dự án	-	38.150.000.000
TỔNG CỘNG			**3.662.549.608.365**	**4.067.236.384.761**

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

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

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Tại ngày 31/12/2025*	*Tại ngày 31/12/2024*
Phải trả người bán ngắn hạn				
Cara Group	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	-	35.328.330
DXMD Việt Nam	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	1.356.268.077	-
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	1.639.593.784	-
Ihouzz	Công ty con	Phí dịch vụ	4.000.000	400.000.000
GPT	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	34.530.387	34.530.387
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Phí dịch vụ môi giới	-	9.939.243
Hà An	Công ty trong	Phí tiền điện,	500.668	500.668
Vicco Saigon	Công ty trong	Phí thuê	1.646.561.763	705.669.327
Linkhouse	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	3.197.986.679	-
TỔNG CỘNG			**7.879.441.358**	**1.185.967.955**

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Tại ngày 31/12/2025*	*Tại ngày 31/12/2024*
Phải trả ngắn hạn khác				
Ihouzz	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD	86.000.000	86.000.000
		Nhận ký quỹ	500.000.000	-
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết	Nhận ký quỹ	-	6.500.000.000
LinkGroup	Công ty con	Nhận ký quỹ	4.000.000.000	4.700.000.000
GPT	Công ty con	Nhận ký quỹ	8.069.000.000	6.600.000.000
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Nhận ký quỹ	8.000.000.000	3.500.000.000
DXMD Việt Nam	Công ty con	Nhận ký quỹ	3.000.000.000	3.000.000.000
Linkhouse	Công ty con	Nhận ký quỹ	1.852.500.000	230.000.000
Tiptek	Công ty con	Nhận ký quỹ	1.000.000.000	1.000.000.000
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải trả dự án	8.535.927.286	8.535.927.286
TỔNG CỘNG			**35.043.427.286**	**34.151.927.286**

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

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

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 01/01/2025 đến 31/12/2025	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch HĐQT	1.127.088.675	971.747.047
Bà Phạm Thị Nguyên Thanh *(Miễn nhiệm ngày 31 tháng 03 năm 2025)*	Tổng giám đốc	1.430.374.862	1.889.035.000
Ông Trần Quốc Thịnh *(Bổ nhiệm ngày 31 tháng 03 năm 2025)*	Tổng giám đốc	1.114.876.382	-
Ông Phạm Anh Khôi *(Từ nhiệm ngày 19 tháng 07 năm 2024)*	Thành viên HĐQT	-	129.983.152
Cách thành viên quản lý khác		6.772.799.166	4.340.541.347
		10.445.139.085	**7.331.306.546**

26. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Cam kết thuê hoạt động

Công ty hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

VND

	Tại ngày 31/12/2025	*Tại ngày 31/12/2024*
Đến 1 năm	8.468.031.924	2.822.677.308
Trên 1 - 5 năm	-	-
TỔNG CỘNG	**8.468.031.924**	**2.822.677.308**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
Đơn vị: VND

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

Sau ngày kết thúc niên độ kế toán năm ngày 31 tháng 12 năm 2025 đến ngày phát hành Báo cáo tài chính, Công ty đã phát sinh sự kiện sau:

Ngày 13 tháng 01 năm 2026, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh đã ban hành Nghị quyết số 01/2026/NQ-DXS/HĐQT về việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty tại Công ty liên kết là Công ty Cổ phần Đầu tư và dịch vụ Đất Xanh Miền Nam.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá đây là sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán không cần điều chỉnh, do giao dịch chuyển nhượng được thực hiện sau ngày 31 tháng 12 năm 2025. Do đó, các số liệu trên Báo cáo tài chính tại ngày kết thúc niên độ không bị ảnh hưởng. Tuy nhiên, sự kiện này được thuyết minh nhằm cung cấp thông tin đầy đủ cho người sử dụng Báo cáo tài chính và có thể ảnh hưởng đến khoản đầu tư vào công ty liên kết của Công ty trong kỳ tài chính tiếp theo.

Nguyễn Thị Huyền Trân	Nguyễn Huỳnh Quang Tuân	Trần Quốc Thịnh
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 30 tháng 01 năm 2026